



**P U T U S A N**  
**Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gst**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NOFTALIMAN ZENDRATO**, umur  $\pm$  55 tahun (18-11-1968), jenis kelamin laki-laki, agama Kristen, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat Jln. Sisingamangaraja No. 58 Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YAMINUDIN LAOLI, S.H.**, Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum "YAMIN LAOLY & Rekan" berkantor di Jalan Fondrako No.82 Sihareo, Kecamatan Gunungsitoli Barat, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara, email [yaminlawly@gmail.com](mailto:yaminlawly@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 24 November 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada hari Senin tanggal 08 Januari 2024 dengan nomor 02/SK/2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **MITINIA ZEBUA**, umur  $\pm$  78 tahun (16-04-1945), jenis kelamin perempuan, agama Kristen, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jln. Sisingamangaraja Gang II No. 1 Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, email [mitiniazebua@gmail.com](mailto:mitiniazebua@gmail.com), sebagai **Tergugat I**;
2. **HELMIN AGUSMAN HULU**, umur  $\pm$  42 tahun (07-08-1981), jenis kelamin laki-laki, agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jln. Sisingamangaraja Gang II No. 1 Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, email [hulukea5@gmail.com](mailto:hulukea5@gmail.com), sebagai **Tergugat II**;
3. **LILI SURYA MURNI DAELI**, umur  $\pm$  39 tahun (03-08-1984), jenis kelamin perempuan, agama Kristen, pekerjaan Karyawan Honorer, alamat Jln. Sisingamangaraja Gang II No. 1 Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, email [suryamurnilili97@gmail.com](mailto:suryamurnilili97@gmail.com), sebagai **Tergugat III**;
4. **FALALINI HALAWA**, umur  $\pm$  66 tahun (10-11-1957), jenis kelamin laki-laki, agama Kristen, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, alamat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dusun I Desa Mo'awo, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli,  
email [falhalawa10@gmail.com](mailto:falhalawa10@gmail.com), sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 10 Januari 2024 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 12 Januari 2024 dengan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 180 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Propinsi Sumatera Utara (dahulu Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kabupaten Nias Propinsi Sumatera Utara), sebagaimana Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001, dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

-Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah milik Tahadodo Harefa/Hezisokhi Zega;

-Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL. No. 209/1989/HM No. 8/Noftaliman Zendrato;

-Sebelah Selatan : Berbatasan dengan jalan/gang II Sukamaju;

-Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan Sisingamangaraja;

2. Bahwa sebelumnya tanah yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Propinsi Sumatera Utara (dahulu Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kabupaten Nias Propinsi Sumatera Utara) tersebut, dahulu merupakan tanah garapan/pertapakan (tanah yang langsung dikuasai oleh negara) dan telah dimohonkan pengalihan hak oleh Alm. Pdt. Fatizaro Zega yang telah menggarap, menguasai dan mengusahakan langsung tanah negara tersebut sejak lama dengan menanam tanaman diatasnya, sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 600/64/2/1990



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Februari 1990 dan Gambar Situasi Tanah No. 42/1990 serta Pengumuman Nomor: 590/169/GST/VII/93 tanggal 1 Juli 1993, selanjutnya Alm. Pdt. Fatizaro Zega mengalihkan dan menyerahkan kepada Falalini Halawa (Turut Tergugat) sebagaimana Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tanggal 9 Agustus 1993;

3. Bahwa kemudian Turut Tergugat Falalini Halawa menyerahkan /mengalihkan tanah garapan/pertapakan (tanah yang langsung dikuasai oleh negara) serta tanaman-tanaman yang ada di atasnya tersebut kepada Penggugat Noftaliman Zendrato sebagaimana Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001;
4. Bahwa sejak saat itu penggugat menguasai, mengusahakan dan membersihkan tanah beserta tanaman yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Propinsi Sumatera Utara (dahulu Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kabupaten Nias Propinsi Sumatera Utara) tersebut tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun;
5. Bahwa selanjutnya sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak dan tanpa hak sebagian dari tanah milik penggugat yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Propinsi Sumatera Utara (dahulu Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kabupaten Nias Propinsi Sumatera Utara) tersebut, **seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$**  dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Noftaliman Zendrato, ukuran  $\pm 12,15 \text{ M}$ ;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua, ukuran  $\pm 5 \text{ M}$
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan gang II Sukamaju, ukuran  $\pm 14 \text{ M}$ ;
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan sisingamangaraja, ukuran  $\pm 7 \text{ M}$

dalam perkara ini disebut sebagai **Tanah Objek Sengketa**;



6. Bahwa seterusnya Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan melarang Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak memasuki dan mengusahakan tanah objek sengketa, akan tetapi Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III tidak mengindahkannya tanpa alasan yang jelas, bahkan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III sering mengintimidasi, mengancam dan menakut-nakuti penggugat dan keluarganya setiap kali ditegur oleh Penggugat karena memasuki tanah objek sengketa dan juga setiap kali penggugat dan keluarganya membersihkan tanah miliknya atas tanah objek sengketa, sehingga penggugat merasa ketakutan akan keselamatan keluarganya dan kejadian tersebut berlangsung terus menerus sampai sekarang;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, maka sekitar bulan september 2023 Penggugat melaporkan masalah ini di Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli untuk dimediasi dan mencari penyelesaian secara kekeluargaan namun tidak ada kesepakatan diantara kedua belah pihak, sehingga pada saat itu pihak kelurahan pasar menyarankan kepada Penggugat supaya diteruskan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias;
8. Bahwa Selanjutnya Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias Provinsi Sumatera Utara, namun tidak dapat diproses karena selalu dihalang-halangi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa alasan yang jelas menurut hukum;
9. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menguasai, mengelola dan mengklaim tanah objek sengketa dengan melawan hak telah dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
10. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka beralasan hukum untuk menyatakan segala bentuk surat-surat yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diatas tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
11. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah menguasai tanpa hak sebagian tanah milik penggugat atas tanah objek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun immateril dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian *materil* : Biaya Operasional Penggugat dalam mengurus Perkara ini sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- b. Kerugian *immateril* : Tekanan Bathin yang dialami Penggugat Akibat Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Jumlah = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

12. Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka beralasan agar menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lainnya yang menerima pengalihan atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, agar menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah ) setiap bulannya, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia dikemudian hari dan untuk menjamin Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti kerugian yang dimohonkan dalam perkara ini, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah objek sengketa serta harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik bergerak maupun tidak bergerak;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memanggil para pihak dalam suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, serta berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa tanah objek sengketa seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$  (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Propinsi Sumatera Utara (dahulu Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kabupaten Nias Propinsi Sumatera Utara), sebagai bagian dari Tanah Milik Penggugat dalam Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Noftaliman Zendrato, ukuran  $\pm 12,15 \text{ M}$
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua, ukuran  $\pm 5 \text{ M}$
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan gang II Sukamaju, ukuran  $\pm 14 \text{ M}$
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan Sisingamangaraja, ukuran  $\pm 7 \text{ M}$adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan dalam hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah Sah menurut Hukum;
4. Menyatakan dalam hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang menerima pengalihan atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan Polri/TNI;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian materil dan kerugian immateril kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan dalam hukum segala surat-surat yang diperbuat diantara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun dengan pihak lain sepanjang mengenai tanah objek sengketa haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah ) setiap bulannya, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini;
10. Menyatakan dalam hukum putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir bersama dengan Kuasanya, sedangkan para Tergugat I, II, dan III, serta Turut Tergugat, masing-masing menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat, para Tergugat I, II, dan III, serta Turut Tergugat, menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Junter Sijabat, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gunungsitoli sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 02 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perbaikan sekedar penulisan nama Tergugat III dari ULI SURYA MURNI DAELI diperbaiki menjadi LILI SURYA MURNI DAELI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat I, II, dan III, serta Turut Tergugat, masing-masing memberikan jawaban sebagai berikut:



Jawaban Tergugat I:

Adapun beberapa sanggahan yang saya sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Pada poin 1 (pertama) dari Dalil Penggugat; Kami menduga Luas tanah yang telah di sampaikan penggugat tidak sesuai dengan Luas tanah yang sebenarnya, untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk melihat kebenaran apakah penggugat benar memiliki luas tanah 180 M<sup>2</sup> sesuai dengan bukti otentik yang dimiliki oleh penggugat.
2. Pada Poin 1 (pertama) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan batas – batas tanah tersebut yaitu :
  - a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Milik Tahadodo Harefa/Hezisokhi Zega; perlu kami sampaikan yang Mulia bahwa 2 (dua) nama tersebut diatas adalah orang yang berbeda dan keluarga yang berbeda serta mempunyai rumah/tempat tinggal yang berbeda sehingga kami mempertanyakan batas tanah penggugat yang sebenarnya itu dimana.
  - b. Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL.No. 209/1989/HM No.8/Noftaliman Zendrato, kami menanyakan yang Mulia dengan nomor batas tanah tersebut, itu sebenarnya nomor apa? Saya sampaikan dan tegaskan yang Mulia bahwa yang berbatasan langsung dengan penggugat adalah tanah kami dan dibatasi dengan pilar.
  - c. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan/Gang Sukamaju; disini saya sampaikan yang Mulia bahwa batas yang sebenarnya adalah objek tanah yang sekarang di perkarakan yaitu tanah yang telah kami kuasai dan kelola sejak tahun 1981 hingga sekarang secara terus menerus dan di buktikan dengan adanya pilar sebagai batas tanah awal yang diberikan/ditanam langsung oleh Pemilik tanah awal (Alm.Talisokhi Hulu) kepada Pembeli pertama (Alm. Fatizaro Zega) yang saat itu menjabat sebagai EPHORUS BNKP yang menjadi tapak rumah dari Penggugat dan tidak termasuk tanah yang di perkarakan sekarang oleh Penggugat.
  - d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan Sisingamangaraja.

Dimana sekarang batas-batas tanah tersebut telah di hilangkan atau ditutupi dengan semen yang hanya tersisa 1 pilar saja. Dalam hal ini





yang Mulia saya mau bertanya: Apakah menghilangkan batas tanah atau disebut pilar dalam istilah Pertanahan bukankah termasuk tindakan/perbuatan melawan hukum yang Mulia?

3. Pada poin 2 (dua) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan tanah garapan dan telah dimohonkan pengalihan hak kepada Alm Pdt. Fatizaro Zega dengan cara menggarap, menguasai dan mengusahakan langsung tanah negara tersebut dengan menanam tanaman diatasnya; Dengan tegas saya nyatakan itu tidak benar dan itu sudah merupakan kebohongan yang disampaikan kepada pihak Pengadilan. Karna dari Tahun 1981 sampai sekarang tidak ada satu tanaman pun yang ditanam oleh Alm.Pdt.Fatizaro Zega maupun pihak lainnya apalagi menggarap, menguasai dan mengusahakan tanah tersebut. Saya menyampaikan ini atas dasar surat pernyataan yang telah ditandatangani beberapa saksi yang berada dekat diwilayah objek tanah yang dimaksud dan sudah tinggal sejak saya menguasai, mengelola, menanam tanaman diatas tanah tersebut secara terus menerus hingga sekarang dan dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatasnya sampai sekarang.
4. Pada poin 2 (dua) dari Dalil Penggugat; disebutkan bahwa ada surat keterangan pendaftaran tanah dengan Nomor: 600/64/2/1990 tanggal 27 Februari 1990 dan Gambar Situasi Tanah Nomor : 42/1990 serta pengumuman Nomor 590/169/GST/VII/93 tanggal 1 Juli 1993, saya pertanyakan keabsahan surat tersebut secara hukum dan saya nyatakan cacat administrasi karna dilakukan secara sepihak tanpa melalui prosedur administrasi pemerintahan yang berlaku karena tidak ada pemberitahuan kepada saya sebagai yang menguasai dan mengelola tanah tersebut sejak tahun 1981 hingga sekarang atas Perintah Langsung Bupati Nias pada masa itu, yaitu Bapak HANATI NAZARA, SH kepada suami saya (Alm.Taosisi Hulu) yang sebagai Pegawai Negeri Sipil pada masa itu. Dari surat yang telah di terbitkan tersebut, ada rentang waktu kurang lebih 10 (sepuluh) tahun sejak saya sudah menguasai dan mengelola tanah yang di maksud baru surat tersebut diterbitkan, bukankah ini yang dinamakan **PENYEROBOTAN**.
5. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; bahwa.Falalini Halawa (Turut Tergugat) menyerahkan/mengalihkan tanah tersebut kepada Noftaliman Zendrato (Penggugat) dengan Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Ganti Rugi atas Tanah yang bukan milik pribadi yaitu Tanah Negara yang sudah saya kuasai dan kelola serta menanam tanaman diatasnya sejak Tahun 1981 hingga sekarang secara terus menerus dan di buktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang.

6. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; adanya ganti rugi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Falalini Halawa (Turut Tergugat) dan Noftaliman Zendrato (Penggugat) adalah Perbuatan yang salah secara hukum karena menerima dan memberikan ganti rugi atas tanah yang bukan milik kedua belah pihak yang disebutkan diatas karena tanah tersebut adalah Tanah Negara yang telah saya kuasai dan kelola sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang.
7. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; adanya Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 9 Agustus 1993; Saya sampaikan dan tegaskan yang Mulia bahwa sejak Kepulauan Nias ini terbentuk hingga adanya pemekaran, Pemerintah Kabupaten NIAS (sebelum pemekaran) dan Pemerintah Kota Gunungsitoli (setelah pemekaran), dalam hal ini Pemerintah tidak pernah melakukan Ganti Rugi kepada masyarakat atau warga terhadap Tanah Negara dimaksud atau tanah objek sengketa menurut Penggugat di surat Gugagatan.yang disampaikan.
8. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; bahwa adanya ganti rugi atas Tanah Negara, Untuk itu saya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Sdr.Falalini Halawa (Turut Tergugat) dan Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) sesuai dengan Hukum yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia karena memberikan dan menerima ganti rugi atas Tanah Negara.
9. Pada Poin 4 (empat) dari Dalil Penggugat; bahwa sejak adanya surat ganti rugi antara Falalini Halawa (Turut Tergugat) dengan Noftaliman Zendrato (penggugat) telah menguasai, mengusahakan dan membersihkan tanah beserta tanaman yang diatasnya adalah **Tidak Benar**. Sejak Tahun 1981 sampai sekarang saya masih tetap menguasai, membersihkan dan menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut dan sampai sekarang tanaman tersebut masih ada dan itu dinyatakan dan disaksikan oleh saksi-saksi yang berada dan telah tinggal di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981 dan yang telah menandatangani



surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar saya yang kuasai, kelola dan menanam tanam tanaman yang ada diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus hingga sekarang dengan bukti tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang. Yang Mulia juga boleh bertanya kepada warga sekitar yang berada dekat di lokasi objek tanah tersebut kebenarannya.

10. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak adalah tidak benar karena tanah tersebut telah saya kuasai, kelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981.
11. Pada Poin 5 (Lima) dari Dalil Penggugat bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak; Disini saya sampaikan yang Mulia bahwa Lili Surya Murni Daeli (Tergugat III) adalah istri dari anak saya Helmin Agusman Hulu (Tergugat II) dan baru bergabung didalam keluarga kami sejak bulan Agustus Tahun 2014 setelah menikah. Artinya Tahun 2005 Lili Surya Murni Daeli (Tergugat III) belum bergabung didalam keluarga kami. Dalam hal ini Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) telah memberikan informasi yang tidak benar kepada Pihak Pengadilan.
12. Untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) karena BERBOHONG kepada Pihak Pengadilan karena memberikan informasi yang TIDAK BENAR.
13. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan bahwa luas tanah yang dimaksud seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$  adalah **Tidak Benar**. Tanah yang dimaksud tersebut telah saya kuasai, kelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa



saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981 seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$ .

14. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan bahwa :

- a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Nofaliman Zendrato, ukuran  $\pm 12,15$  Meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 9 \text{ M}$  yang diukur mulai dari pilar awal yang ditanam/diberikan oleh pemilik tanah awal (Alm. Talisokhi Hulu) yang menjadi tapak rumah dari Nofaliman Zendrato (penggugat) dan tidak termasuk objek Tanah yang di perkarakan saat ini oleh penggugat dan di buktikan dengan Pilar sebagai batas tanah.
- b. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua atau berbatasan dengan tanah saya sendiri dengan ukuran  $\pm 5$  Meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 6 \text{ M}$  yang diukur mulai dari pilar awal yang ditanam/diberikan oleh pemilik tanah awal ( Alm. Talisokhi Hulu) yang menjadi tapak rumah dari Nofaliman (penggugat) dan tidak termasuk objek Tanah yang di perkarakan saat ini oleh penggugat.
- c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gang II Sukamaju dengan ukuran  $\pm 14$  meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 9 \text{ M}$
- d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Sisingamangaraja dengan ukuran  $\pm 7 \text{ M}$ , saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 6 \text{ M}$ .

15. Pada Poin 5 (Lima) dari Dalil Penggugat yang disebutkan bahwa :

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua (Tanah saya sendiri) sementara pada Poin 1 ( Pertama) disebutkan bahwa:

Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL. No.209/1989/HM No. 8/ Nofaliman Zendrato. Dalam hal ini saya menduga bahwa Sdr. Nofaliman Zendrato (Penggugat) telah menyampaikan informasi yang TIDAK BENAR kepada Pihak Pengadilan. Karna sejak Tahun 1981 saya telah membangun rumah dan berbatasan dengan tanah Sdr. Nofaliman Zendrato (Penggugat) yang menjadi Tapak Rumah dari Sdr.Nofaliman Zendrato (Penggugat) saat ini.



16. Untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa surat tanah/sertifikat/bukti otentik lainnya yang dimiliki oleh Sdr. Nofaliman Zendrato (Penggugat) karena saya menduga ada ketidaksesuaian dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Sdr. Nofaliman Zendrato sebagai Penggugat.
17. Pada Poin 6 (enam) dari Dalil Penggugat; Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan melarang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak memasuki dan mengusahakan tanah objek tanah tersebut adalah tidak benar karena Penggugat tidak punya hak untuk melarang dan mengingatkan saya atas tanah tersebut karena yang mempunyai hak atas tanah tersebut adalah saya sebagai yang pertama menguasai, mengelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981.
18. Pada Poin 6 (enam) dari Dalil Penggugat; bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sering mengintimidasi, mengancam dan menakut-nakuti penggugat dan keluarganya adalah saya nyatakan **Tidak Benar**. Kalau selama ini Penggugat merasa di intimidasi, diancam dan ditakut-takuti oleh kami, kenapa penggugat dan keluarganya tidak melaporkan kepada pihak yang berwajib (Polisi) atau kepada Kepala Lingkungan setempat. Yang Mulia dalam hal ini kami nyatakan bahwa Penggugat telah memfitnah dan mencemarkan nama baik keluarga saya.
19. Pada Poin 7 (tujuh) dari Dalil Penggugat; bahwa sekitar bulan september 2023 Penggugat telah melaporkan masalah yang dimaksud berdasarkan dari poin 6 (enam) diatas adalah tidak benar. Pada Bulan September 2023 yang dimaksud, Pihak Kelurahan Pasar Gunungsitoli telah memanggil kami secara lisan dan kami telah menghadirinya. Pada saat pertemuan tersebut tidak ada pernyataan dari Penggugat bahwa keluarga Penggugat telah kami intimidasi, ancam dan menakut-nakuti. Pada saat itu yang hadir Bapak Lurah Pasar Gunungsitoli : Bapak Norman Crist Lalasaro, S.STP, Bapak Sekretaris Lurah: Bapak Faduhu'o Harefa, SE, Bapak Kepala Lingkungan II Kelurahan Pasar : Bapak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yulianus Zendrato, Penggugat dan istri : Noftaliman Zendrato dan Sabadia Zebua dan kami sebagai Tergugat saat ini : Mitinia Zebua dan Helmin Agusman Hulu.

20. Pada Poin 8 (delapan) dari Dalil Penggugat; bahwa penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias dan merasa di halang-halangi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak benar.

21. Sampai sekarang saya belum pernah melihat, membaca apalagi menandatangani surat-surat yang telah disampaikan oleh Penggugat di dalam surat Gugatan dengan nomor : 3/Pdt.G/2024/ PN Gst tanggal 12 Januari 2024 baik pada saat pertemuan di kantor Lurah Pasar Gunungsitoli dan Pertemuan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias hingga menghadiri sidang di Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 22 Januari 2024. Kami hanya mendengar pengakuan secara Lisan dari pihak Penggugat.

22. Saya juga menyampaikan Yang Mulia bahwa selama saya menguasai, mengelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981, saya tidak pernah menerima surat teguran secara tertulis dan secara lisan dari pihak manapun baik itu dari pihak Pemerintah Kabupaten Nias pada masa itu dan Pemerintah Kota Gunungsitoli pada masa ini maupun dari warga sekitar objek tanah tersebut.

23. Pada poin 9 (sembilan) dan seterusnya dari Dalil Penggugat; Kami serahkan kepada pihak Pengadilan Negeri Gunungsitoli dalam hal ini Majelis Hakim untuk mengadili Perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Jawaban Tergugat II:

Adapun beberapa sanggahan yang saya sampaikan adalah sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pada poin 1 (pertama) dari Dalil Penggugat; Kami menduga Luas tanah yang telah di sampaikan penggugat tidak sesuai dengan Luas tanah yang sebenarnya, untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk melihat kebenaran apakah penggugat benar memiliki luas tanah 180 M<sup>2</sup> sesuai dengan bukti otentik yang dimiliki oleh penggugat.
2. Pada Poin 1 (pertama) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan batas – batas tanah tersebut yaitu :
  - e. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Milik Tahadodo Harefa/Hezisokhi Zega; perlu kami sampaikan yang Mulia bahwa 2 (dua) nama tersebut diatas adalah orang yang berbeda dan keluarga yang berbeda serta mempunyai rumah/tempat tinggal yang berbeda sehingga kami mempertanyakan batas tanah penggugat yang sebenarnya itu dimana.
  - f. Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL.No. 209/1989/HM No.8/Noftaliman Zendrato, kami menanyakan yang Mulia dengan nomor batas tanah tersebut, itu sebenarnya nomor apa? Saya sampaikan dan tegaskan yang Mulia bahwa yang berbatasan langsung dengan penggugat adalah tanah kami dan dibatasi dengan pilar.
  - g. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan/Gang Sukamaju; disini saya sampaikan yang Mulia bahwa batas yang sebenarnya adalah objek tanah yang sekarang di perkarakan yaitu tanah yang telah kami kuasai dan kelola sejak tahun 1981 hingga sekarang secara terus menerus dan di buktikan dengan adanya pilar sebagai batas tanah awal yang diberikan/ditanam langsung oleh Pemilik tanah awal (Alm.Talisokhi Hulu) kepada Pembeli pertama (Alm. Fatizaro Zega) yang saat itu menjabat sebagai EPHORUS BNKP yang menjadi tapak rumah dari Penggugat dan tidak termasuk tanah yang di perkarakan sekarang oleh Penggugat.
  - h. Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan Sisingamagaraja.

Dimana sekarang batas-batas tanah tersebut telah di hilangkan atau ditutupi dengan semen yang hanya tersisa 1 pilar saja. Dalam hal ini yang Mulia saya mau bertanya: Apakah menghilangkan batas tanah



atau disebut pilar dalam istilah Pertanahan bukankah termasuk tindakan/perbuatan melawan hukum yang Mulia?

3. Pada poin 2 (dua) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan tanah garapan dan telah dimohonkan pengalihan hak kepada Alm Pdt. Fatizaro Zega dengan cara menggarap, menguasai dan mengusahakan langsung tanah negara tersebut dengan menanam tanaman diatasnya; Dengan tegas saya nyatakan itu tidak benar dan itu sudah merupakan kebohongan yang disampaikan kepada pihak Pengadilan. Karna dari Tahun 1981 sampai sekarang tidak ada satu tanaman pun yang ditanam oleh Alm.Pdt.Fatizaro Zega maupun pihak lainnya apalagi menggarap, menguasai dan mengusahakan tanah tersebut. Saya menyampaikan ini atas dasar surat pernyataan yang telah ditandatangani beberapa saksi yang berada dekat diwilayah objek tanah yang dimaksud dan sudah tinggal sejak kami menguasai, mengelola, menanam tanaman diatas tanah tersebut secara terus menerus hingga sekarang dan dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatasnya sampai sekarang.
4. Pada poin 2 (dua) dari Dalil Penggugat; disebutkan bahwa ada surat keterangan pendaftaran tanah dengan Nomor: 600/64/2/1990 tanggal 27 Februari 1990 dan Gambar Situasi Tanah Nomor : 42/1990 serta pengumuman Nomor 590/169/GST/VII/93 tanggal 1 Juli 1993, saya pertanyakan keabsahan surat tersebut secara hukum dan saya nyatakan cacat administrasi karna dilakukan secara sepihak tanpa melalui prosedur administrasi pemerintahan yang berlaku karena tidak ada pemberitahuan kepada kami sebagai yang menguasai dan mengelola tanah tersebut sejak tahun 1981 hingga sekarang atas Perintah Langsung Bupati Nias pada masa itu, yaitu Bapak HANATI NAZARA, SH kepada orang tua saya (Alm.Taosisi Hulu) yang sebagai Pegawai Negeri Sipil pada masa itu. Dari surat yang telah di terbitkan tersebut, ada rentang waktu kurang lebih 10 (sepuluh) tahun sejak kami sudah menguasai dan mengelola tanah yang di maksud baru surat tersebut diterbitkan, bukankah ini yang dinamakan **PENYEROBOTAN**.
5. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; bahwa.Falalini Halawa (Turut Tergugat) menyerahkan/mengalihkan tanah tersebut kepada Nofaliman Zendrato (Penggugat) dengan Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena menerima Ganti Rugi atas Tanah yang bukan milik pribadi yaitu Tanah Negara yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah kami kuasai dan kelola serta menanam tanaman diatasnya sejak tahun 1981 hingga sekarang secara terus menerus dan di buktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang.

6. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; adanya ganti rugi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Falalini Halawa (Turut Tergugat) dan Noftaliman Zendrato (Penggugat) adalah Perbuatan yang salah secara hukum karena menerima dan memberikan ganti rugi atas tanah yang bukan milik kedua belah pihak yang disebutkan diatas karena tanah tersebut adalah Tanah Negara yang telah saya kuasai dan kelola sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang.
7. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; adanya Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 9 Agustus 1993; Saya sampaikan dan tegaskan yang Mulia bahwa sejak Kepulauan Nias ini terbentuk hingga adanya pemekaran, Pemerintah Kabupaten NIAS (sebelum pemekaran) dan Pemerintah Kota Gunungsitoli (setelah pemekaran), dalam hal ini Pemerintah tidak pernah melakukan Ganti Rugi kepada masyarakat atau warga terhadap Tanah Negara dimaksud atau tanah objek sengketa menurut Penggugat di surat Gugagatan.yang disampaikan.
8. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; bahwa adanya ganti rugi atas Tanah Negara, Untuk itu saya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Sdr.Falalini Halawa (Turut Tergugat) dan Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) sesuai dengan Hukum yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia karena memberikan dan menerima ganti rugi atas Tanah Negara.
9. Pada Poin 4 (empat) dari Dalil Penggugat; bahwa sejak adanya surat ganti rugi antara Falalini Halawa (Turut Tergugat) dengan Noftaliman Zendrato (penggugat) telah menguasai, mengusahakan dan membersihkan tanah beserta tanaman yang diatasnya adalah **Tidak Benar**. Sejak Tahun 1981 sampai sekarang kami masih tetap menguasai, membersihkan dan menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut dan sampai sekarang tanaman tersebut masih ada dan itu dinyatakan dan disaksikan oleh saksi-saksi yang berada dan telah tinggal di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981 dan yang telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar kami yang kuasai, kelola dan menanam tanam tanaman yang ada diatas



tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus hingga sekarang dengan bukti tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang. Yang Mulia juga boleh bertanya kepada warga sekitar yang berada dekat di lokasi objek tanah tersebut kebenarannya.

10. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak adalah tidak benar karena tanah tersebut telah saya kuasai, kelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981.
11. Pada Poin 5 (Lima) dari Dalil Penggugat bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak; Disini saya sampaikan yang Mulia bahwa Lili Surya Murni Daeli (Tergugat III) adalah istri saya Helmin Agusman Hulu (Tergugat II) dan baru bergabung didalam keluarga kami sejak bulan Agustus Tahun 2014 setelah kami menikah. Artinya Tahun 2005 Lili Surya Murni Daeli (Tergugat III) belum bergabung didalam keluarga kami. Dalam hal ini Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) telah memberikan informasi yang tidak benar kepada Pihak Pengadilan.
12. Untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) karena BERBOHONG kepada Pihak Pengadilan karena memberikan informasi yang TIDAK BENAR.
13. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan bahwa luas tanah yang dimaksud seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$  adalah **Tidak Benar**. Tanah yang dimaksud tersebut telah kami kuasai, kelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981 seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$ .



14. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan bahwa :

- e. Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Noftaliman Zendrato, ukuran  $\pm 12,15$  Meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 9$  M yang diukur mulai dari pilar awal yang ditanam/diberikan oleh pemilik tanah awal (Alm. Talisokhi Hulu) yang menjadi tapak rumah dari Noftaliman Zendrato (penggugat) dan tidak termasuk objek Tanah yang di perkarakan saat ini oleh penggugat dan di buktikan dengan Pilar sebagai batas tanah.
- f. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua atau berbatasan dengan tanah kami sendiri dengan ukuran  $\pm 5$  Meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 6$  M yang diukur mulai dari pilar awal yang ditanam/diberikan oleh pemilik tanah awal (Alm. Talisokhi Hulu) yang menjadi tapak rumah dari Noftaliman (penggugat) dan tidak termasuk objek Tanah yang di perkarakan saat ini oleh penggugat.
- g. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gang II Sukamaju dengan ukuran  $\pm 14$  meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 9$  M
- h. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Sisingamangaraja dengan ukuran  $\pm 7$  M, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 6$  M.

15. Pada Poin 5 (Lima) dari Dalil Penggugat yang disebutkan bahwa :

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua (Tanah orang tua saya sendiri) sementara pada Poin 1 ( Pertama) disebutkan bahwa:  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL. No.209/1989/HM No. 8/ Noftaliman Zendrato. Dalam hal ini saya menduga bahwa Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) telah menyampaikan informasi yang TIDAK BENAR kepada Pihak Pengadilan. Karna sejak Tahun 1981 orang tua saya telah membangun rumah dan berbatasan dengan tanah Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) yang menjadi Tapak Rumah dari Sdr.Noftaliman Zendrato (Penggugat) saat ini.

16. Untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa surat tanah/sertifikat/bukti otentik lainnya yang dimiliki oleh Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) karena saya menduga ada ketidaksesuaian





dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Sdr. Noftaliman Zendrato sebagai Penggugat.

17. Pada Poin 6 (enam) dari Dalil Penggugat; Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan melarang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak memasuki dan mengusahakan tanah objek tanah tersebut adalah tidak benar karena Penggugat tidak punya hak untuk melarang dan mengingatkan kami atas tanah tersebut karena yang mempunyai hak atas tanah tersebut adalah kami sebagai yang pertama menguasai, mengelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981.
18. Pada Poin 6 (enam) dari Dalil Penggugat; bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sering mengintimidasi, mengancam dan menakut-nakuti penggugat dan keluarganya adalah saya nyatakan **Tidak Benar**. Kalau selama ini Penggugat merasa di intimidasi, diancam dan ditakut-takuti oleh kami, kenapa penggugat dan keluarganya tidak melaporkan kepada pihak yang berwajib (Polisi) atau kepada Kepala Lingkungan setempat. Yang Mulia dalam hal ini kami nyatakan bahwa Penggugat telah memfitnah dan mencemarkan nama baik keluarga saya.
19. Pada Poin 7 (tujuh) dari Dalil Penggugat; bahwa sekitar bulan september 2023 Penggugat telah melaporkan masalah yang dimaksud berdasarkan dari poin 6 (enam) diatas adalah tidak benar. Pada Bulan September 2023 yang dimaksud, Pihak Kelurahan Pasar Gunungsitoli telah memanggil kami secara lisan dan kami telah menghadirinya. Pada saat pertemuan tersebut tidak ada pernyataan dari Penggugat bahwa keluarga Penggugat telah kami intimidasi, ancam dan menakut-nakuti. Pada saat itu yang hadir Bapak Lurah Pasar Gunungsitoli : Bapak Norman Christ Lalasaro, S.STP, Bapak Sekretaris Lurah: Bapak Faduhu'o Harefa, SE, Bapak Kepala Lingkungan II Kelurahan Pasar : Bapak Yulianus Zendrato, Penggugat dan istri : Noftaliman Zendrato dan Sabadia Zebua dan kami sebagai Tergugat saat ini : Mitinia Zebua dan Helmin Agusman Hulu.





20. Pada Poin 8 (delapan) dari Dalil Penggugat; bahwa penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias dan merasa di halang-halangi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak benar.
21. Sampai sekarang saya belum pernah melihat, membaca apalagi menandatangani surat-surat yang telah disampaikan oleh Penggugat di dalam surat Gugatan dengan nomor : 3/Pdt.G/2024/PN Gst tanggal 12 Januari 2024 baik pada saat pertemuan di kantor Lurah Pasar Gunungsitoli dan Pertemuan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias hingga menghadiri sidang di Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 22 Januari 2024. Kami hanya mendengar pengakuan secara Lisan dari pihak Penggugat.
22. Saya juga menyampaikan Yang Mulia bahwa selama kami menguasai, mengelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981, saya tidak pernah menerima surat teguran secara tertulis dan secara lisan dari pihak manapun baik itu dari pihak Pemerintah Kabupaten Nias pada masa itu dan Pemerintah Kota Gunungsitoli pada masa ini maupun dari warga sekitar objek tanah tersebut.
23. Pada poin 9 (sembilan) dan seterusnya dari Dalil Penggugat; Kami serahkan kepada pihak Pengadilan Negeri Gunungsitoli dalam hal ini Majelis Hakim untuk mengadili Perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Jawaban Tergugat III:

Adapun beberapa sanggahan yang saya sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Pada poin 1 (pertama) dari Dalil Penggugat; Kami menduga Luas tanah yang telah di sampaikan penggugat tidak sesuai dengan Luas tanah yang sebenarnya, untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk melihat kebenaran apakah penggugat benar memiliki luas tanah 180 M<sup>2</sup> sesuai dengan bukti otentik yang dimiliki oleh penggugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pada Poin 1 (pertama) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan batas – batas tanah tersebut yaitu :
  - i. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Milik Tahadodo Harefa/Hezisokhi Zega; perlu kami sampaikan yang Mulia bahwa 2 (dua) nama tersebut diatas adalah orang yang berbeda dan keluarga yang berbeda serta mempunyai rumah/tempat tinggal yang berbeda sehingga kami mempertanyakan batas tanah penggugat yang sebenarnya itu dimana.
  - j. Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL.No. 209/1989/HM No.8/Noftaliman Zendrato, kami menanyakan yang Mulia dengan nomor batas tanah tersebut, itu sebenarnya nomor apa? Saya sampaikan dan tegaskan yang Mulia bahwa yang berbatasan langsung dengan penggugat adalah tanah kami dan dibatasi dengan pilar.
  - k. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan/Gang Sukamaju; disini saya sampaikan yang Mulia bahwa batas yang sebenarnya adalah objek tanah yang sekarang di perkarakan yaitu tanah yang telah orang tua kami kuasai dan kelola sejak tahun 1981 hingga sekarang secara terus menerus dan di buktikan dengan adanya pilar sebagai batas tanah awal yang diberikan/ditanam langsung oleh Pemilik tanah awal (Alm.Talisokhi Hulu) kepada Pembeli pertama (Alm. Fatizaro Zega) yang saat itu menjabat sebagai EPHORUS BNKP yang menjadi tapak rumah dari Penggugat dan tidak termasuk tanah yang di perkarakan sekarang oleh Penggugat.
  - l. Sebelah Barat : Berbatas dengan jalan Sisingamangaraja.

Dimana sekarang batas-batas tanah tersebut telah di hilangkan atau ditutupi dengan semen yang hanya tersisa 1 pilar saja. Dalam hal ini yang Mulia saya mau bertanya: Apakah menghilangkan batas tanah atau disebut pilar dalam istilah Pertanahan bukankah termasuk tindakan/perbuatan melawan hukum yang Mulia?
3. Pada poin 2 (dua) dari Dalil Penggugat; disebutkan bahwa ada surat keterangan pendaftaran tanah dengan Nomor: 600/64/2/1990 tanggal 27 Februari 1990 dan Gambar Situasi Tanah Nomor : 42/1990 serta pengumuman Nomor 590/169/GST/VII/93 tanggal 1 Juli 1993, saya



pertanyakan keabsahan surat tersebut secara hukum dan saya nyatakan cacat administrasi karna dilakukan secara sepihak tanpa melalui prosedur administrasi pemerintahan yang berlaku karena tidak ada pemberitahuan kepada kami sebagai yang menguasai dan mengelola tanah tersebut sejak tahun 1981 hingga sekarang atas Perintah Langsung Bupati Nias pada masa itu, yaitu Bapak HANATI NAZARA, SH. kepada orang tua kami (Alm.Taosisi Hulu) yang sebagai Pegawai Negeri Sipil pada masa itu. Dari surat yang telah di terbitkan tersebut, ada rentang waktu kurang lebih 10 (sepuluh) tahun sejak orang tua kami sudah menguasai dan mengelola tanah yang di maksud baru surat tersebut diterbitkan, bukankah ini yang dinamakan **PENYEROBOTAN**.

4. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; bahwa Falalini Halawa (Turut Tergugat) menyerahkan/mengalihkan tanah tersebut kepada Noftaliman Zendrato (Penggugat) dengan Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena menerima Ganti Rugi atas Tanah yang bukan milik pribadi yaitu Tanah Negara yang sudah orang tua kami kuasai dan kelola serta menanam tanaman diatasnya sejak tahun 1981 hingga sekarang secara terus menerus dan di buktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang.
5. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; adanya ganti rugi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu Falalini Halawa (Turut Tergugat) dan Noftaliman Zendrato (Penggugat) adalah Perbuatan yang salah secara hukum karena menerima dan memberikan ganti rugi atas tanah yang bukan milik kedua belah pihak yang disebutkan diatas karena tanah tersebut adalah Tanah Negara yang telah orang tua kami kuasai dan kelola sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang.
6. Pada Poin 3 (tiga) dari Dalil Penggugat; bahwa adanya ganti rugi atas Tanah Negara, Untuk itu saya memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Sdr.Falalini Halawa (Turut Tergugat) dan Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) sesuai dengan Hukum yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia karena memberikan dan menerima ganti rugi atas Tanah Negara.
7. Pada Poin 4 (empat) dari Dalil Penggugat; bahwa sejak adanya surat ganti rugi antara Falalini Halawa (Turut Tergugat) dengan Noftaliman



Zendrato (penggugat) telah menguasai, mengusahakan dan membersihkan tanah beserta tanaman yang diatasnya adalah **Tidak Benar**. Sejak Tahun 1981 sampai sekarang orang tua kami masih tetap menguasai, membersihkan dan menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut dan sampai sekarang tanaman tersebut masih ada dan itu dinyatakan dan disaksikan oleh saksi-saksi yang berada dan telah tinggal di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981 dan yang telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar orang tua kami yang kuasai, kelola dan menanam tanam tanaman yang ada diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang dengan bukti tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang. Yang Mulia juga boleh bertanya kepada warga sekitar yang berada dekat di lokasi objek tanah tersebut kebenarannya.

8. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak adalah tidak benar karena tanah tersebut orang tua kami telah menguasai, mengelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981.
9. Pada Poin 5 (Lima) dari Dalil Penggugat bahwa sekitar tahun 2005 Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak; Disini saya sampaikan yang Mulia bahwa saya Lili Surya Murni Daeli (Tergugat III) adalah istri dari Helmin Agusman Hulu (Tergugat II) dan baru bergabung didalam keluarga suami saya sejak bulan Agustus Tahun 2014 setelah kami menikah. Artinya Tahun 2005 saya Lili Surya Murni Daeli (Tergugat III) belum bergabung didalam keluarga suami saya pada tahun yang dimaksud. Dalam hal ini Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) telah memberikan informasi yang tidak benar kepada Pihak Pengadilan.



10. Untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Sdr. Noftaliman Zendrato (Penggugat) karena BERBOHONG kepada Pihak Pengadilan karena memberikan informasi yang TIDAK BENAR.

11. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan bahwa luas tanah yang dimaksud seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$  adalah **Tidak Benar**. Tanah yang dimaksud tersebut telah orang tua kami kuasai, kelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981 seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$ .

12. Pada Poin 5 (lima) dari Dalil Penggugat; yang menyatakan bahwa :

- i. Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Noftaliman Zendrato, ukuran  $\pm 12,15$  Meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 9 \text{ M}$  yang diukur mulai dari pilar awal yang ditanam/diberikan oleh pemilik tanah awal (Alm. Talisokhi Hulu) yang menjadi tapak rumah dari Noftaliman Zendrato (penggugat) dan tidak termasuk objek Tanah yang di perkarakan saat ini oleh penggugat dan di buktikan dengan Pilar sebagai batas tanah.
- j. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua atau berbatasan dengan tanah kami sendiri dengan ukuran  $\pm 5$  Meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 6 \text{ M}$  yang diukur mulai dari pilar awal yang ditanam/diberikan oleh pemilik tanah awal (Alm. Talisokhi Hulu) yang menjadi tapak rumah dari Noftaliman (penggugat) dan tidak termasuk objek Tanah yang di perkarakan saat ini oleh penggugat.
- k. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gang II Sukamaju dengan ukuran  $\pm 14$  meter, saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 9 \text{ M}$
- l. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Sisingamangaraja dengan ukuran  $\pm 7 \text{ M}$ , saya nyatakan tidak benar karena ukuran yang sebenarnya adalah  $\pm 6 \text{ M}$ .





13. Pada Poin 5 (Lima) dari Dalil Penggugat yang disebutkan bahwa :

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua (Tanah orang tua kami) sementara pada Poin 1 ( Pertama) disebutkan bahwa:

Sebelah Timur : Berbatasan dengan PLL. No.209/1989/HM No. 8/ Nofaliman Zendrato. Dalam hal ini saya menduga bahwa Sdr. Nofaliman Zendrato (Penggugat) telah menyampaikan informasi yang TIDAK BENAR kepada Pihak Pengadilan. Karna sejak Tahun 1981 orang tua kami telah membangun rumah dan berbatasan dengan tanah Sdr. Nofaliman Zendrato (Penggugat) yang menjadi Tapak Rumah dari Sdr.Nofaliman Zendrato (Penggugat) saat ini.

14. Untuk itu kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa surat tanah/sertifikat/bukti otentik lainnya yang dimiliki oleh Sdr. Nofaliman Zendrato (Penggugat) karena kami menduga ada ketidaksesuaian dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Sdr. Nofaliman Zendrato sebagai Penggugat.

15. Pada Poin 6 (enam) dari Dalil Penggugat; Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan melarang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak memasuki dan mengusahakan tanah objek tanah tersebut adalah tidak benar karena Penggugat tidak punya hak untuk melarang dan mengingatkan kami atas tanah tersebut karena yang mempunyai hak atas tanah tersebut adalah orang tua kami sebagai yang pertama menguasai, mengelola, membersihkan serta menanam tanam-tanaman diatas tanah tersebut sejak tahun 1981 secara terus menerus hingga sekarang yang dibuktikan dengan tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut hingga sekarang dan disaksikan serta dinyatakan dengan surat pernyataan yang ditandatangani beberapa saksi-saksi yang berada di sekitar objek tanah yang dimaksud sejak tahun 1981.

16. Pada Poin 6 (enam) dari Dalil Penggugat; bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sering mengintimidasi, mengancam dan menakut-nakuti penggugat dan keluarganya adalah saya nyatakan **Tidak Benar**. Kalau selama ini Penggugat merasa di intimidasi, diancam dan ditakut-takuti oleh kami, kenapa penggugat dan keluarganya tidak melaporkan kepada pihak yang berwajib (Polisi) atau kepada Kepala Lingkungan setempat. Yang Mulia dalam hal ini kami nyatakan bahwa Penggugat telah memfitnah dan mencemarkan nama baik keluarga saya.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Pada Poin 8 (delapan) dari Dalil Penggugat; bahwa penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias dan merasa di halang-halangi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak benar.

18. Sampai sekarang saya belum pernah melihat, membaca apalagi menandatangani surat-surat yang telah disampaikan oleh Penggugat di dalam surat Gugatan dengan nomor : 3/Pdt.G/2024/PN Gst tanggal 12 Januari 2024. Kami hanya mendengar pengakuan secara Lisan dari pihak Penggugat.

19. Pada poin 9 (sembilan) dan seterusnya dari Dalil Penggugat; Kami serahkan kepada pihak Pengadilan Negeri Gunungsitoli dalam hal ini Majelis Hakim untuk mengadili Perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Jawaban Turut Tergugat:

1. Semasa hidupnya pendeta Fatizaro Zega menggarap dan mengusahakan sebidang tanah negara yang terletak di jalan Sisingamangaraja kelurahan pasar gunungsitoli kecamatan gunungsitoli kota gunungsitoli dengan menanam tanaman diatasnya dan telah mengajukan permohonan pengalihan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 600/64/2/1990 tanggal 27 Februari 1990, Gambar Situasi Tanah No. 42/1990 serta Pengumuman Nomor : 590/169/GST/VII/93 tanggal 1 Juli 1993;
2. Kemudian pada tahun 1993 pendeta Fatizaro Zega mengalihkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada saya sebagaimana Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi tanggal 9 Agustus 1993;
3. Bahwa sejak terjadi pengalihan hak penguasaan tanah tersebut antara saya dengan pendeta Fatizaro Zega, selanjutnya saya mengusahakan tanah tersebut dengan memasang beton diperbatasannya. Kemudian saya membersihkan dengan mencangkul tanahnya serta menebang pohon kelapa kuning yang ada diatas tanah tersebut dahulu ditanam oleh alm. Pendeta Fatizaro Zega;
4. Bahwa benar saya telah menyerahkan atau mengalihkan tanah tersebut dengan ganti rugi kepada Penggugat Nofaliman Zendrato sebagaimana



Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 dan selama itu tidak pernah ada gangguan dan keberatan dari pihak manapun;

5. Bahwa tanah sengketa dalam perkara nomor: 3/Pdt.G/2024/PN-Gst yang terletak di jalan Sisingamangaraja kelurahan pasar gunungsitoli kecamatan gunungsitoli kota gunungsitoli adalah sebagian dari tanah yang telah saya serahkan atau saya alihkan kepada Noftaliman Zendrato;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik secara elektronik dan para Tergugat I, II dan III telah pula mengajukan duplik secara elektronik, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan dupliknya, sebagaimana dalam berita acara persidangan dan aplikasi e-Court;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah *dinazegelen*, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum, bukti surat tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yaitu berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Ganti Rugi antara FALALINI HALAWA sebagai PIHAK PERTAMA dan NOFTALIMAN ZENDRATO sebagai PIHAK KEDUA bertanggal 17-04-2001, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara FATIZARO ZEGA sebagai PIHAK PERTAMA dan FALALINI HALAWA sebagai PIHAK KEDUA bertanggal 09-08-1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Camat Gunungsitoli Nomor 590/2582/Pem bertanggal 11 Agustus 1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pengumuman Camat Gunungsitoli Nomor 590/169/GST /VII/93 bertanggal 01 Juli 1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kutipan Gambar Situasi Sebidang Tanah Nomor 42 / 1990 bertanggal 27-02-1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 600/64/2/1990 bertanggal 27-02-1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam aplikasi e-Court dengan hasil verifikasi valid;



Menimbang, bahwa untuk alat bukti surat, yang berasal dari kopian dan bukan berasal dari aslinya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya dalam putusan ini disingkat BW), menyebutkan “apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang berikut”: “salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya.....”;

Dari terjemahan pasal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat kopian dari kopian, dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan sejumlah Saksi yaitu saksi 1. HEZISOCHI ZEGA, saksi 2. HERMIN ZEBUA, dan saksi 3. NAUNGAN BERKAT HULU, yang masing-masing sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agamanya, yang selengkapanya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya para Tergugat I, II dan III masing-masing telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Menjamin Tidak Dalam Sengketa yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam aplikasi e-Court dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Menjamin Tidak Dalam Sengketa yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam aplikasi e-Court dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Menjamin Tidak Dalam Sengketa yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, serta telah pula dicocokkan dengan dokumen bukti yang telah diunggah ke dalam aplikasi e-Court dengan hasil verifikasi valid;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, para Tergugat I, II dan III secara bersama-sama telah pula mengajukan sejumlah Saksi yaitu saksi 1. RAKHEL ZEGA, S.Pd, saksi 2. Dra. YUNIRMALA ZEGA, saksi 3. ANWARDIN BAEHA, S.Ip, dan saksi 4. YULIANUS ZENDRATO, yang masing-masing sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agamanya, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim memandang agar perkara akan dapat menjadi lebih terang dengan mengacu pada Pasal 180 R.Bg jo SEMA Nomor 7 tahun 2001, maka pada hari Jumat tanggal 22 Maret 2024



Majelis Hakim dan para Pihak melakukan pemeriksaan setempat atas obyek perkara, dihadiri oleh pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa hasil dari pemeriksaan setempat atas obyek perkara tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa kemudian para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan hanya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang terjadi dalam persidangan yang secara lengkap dan terperinci termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan, dianggap masuk dan seluruhnya telah turut dipertimbangkan dalam putusan perkara ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan atau sengketa pokok antara Penggugat dengan para Tergugat I, II dan III adalah dimana tanah seluas 180 M<sup>2</sup> milik Penggugat dari surat perjanjian ganti rugi antara Falalini Halawa dan Nofaliman Zendrato (Penggugat) bertanggal 17-04-2001 yang berlokasi di Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias), Propinsi Sumatera Utara, yang sekitar tahun 2005 para Tergugat mulai menguasai dan mengusahakan secara sepihak tanpa hak, sebagian dari tanah Penggugat tersebut dan menjadi obyek sengketa seluas  $\pm$  79 M<sup>2</sup>, yang oleh karena Penggugat merasa dilampaui haknya oleh para Tergugat I, II dan III, sehingga Penggugat mengajukan gugatan *aquo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan segala sesuatu didalam persidangan dan dituangkan kedalam putusan ini tentunya harus proporsional, obyektif, berdasar fakta hukum dan berdasar pada hukum tertulis sebagai hukum positif (*ius constitutum*) maupun hukum tidak tertulis (*unwritting*), serta hukum yang hidup didalam masyarakat (*living law*);

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat dalam jawabannya tidak mengajukan tangkisan / eksepsi terhadap hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk





tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan / eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat I, II dan III merupakan tangkisan / eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan Pasal 162 R.Bg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai tangkisan / eksepsi pokok perkara dituangkan secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara *aquo* Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari berbagai aspek sebagaimana yang telah diuraikan di atas sebagai berikut;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, II dan III, maka berpedoman pada Pasal 283 R.Bg jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya itu Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan 3 (tiga) orang saksi yakni saksi 1. HEZISOCHI ZEGA, saksi 2. HERMIN ZEBUA, dan saksi 3. NAUNGAN BERKAT HULU, yang masing-masing sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agamanya. Untuk menguatkan dalil bantahannya itu para Tergugat I, II dan III juga mengajukan alat-alat buktinya, untuk Tergugat I telah mengajukan fotokopi surat bertanda T.I-1 sampai dengan bukti T.I-4, untuk Tergugat II telah mengajukan fotokopi surat bertanda T.II-1 sampai dengan bukti T.II-4, dan untuk Tergugat III telah mengajukan fotokopi surat bertanda T.III-1 sampai dengan bukti T.III-4, serta mengajukan 4 (empat) orang saksi dibawah sumpah/janji yakni saksi 1. RAKHEL ZEGA, S.Pd, saksi 2. Dra. YUNIRMALA ZEGA, saksi 3. ANWARDIN BAEHA, S.Ip, dan saksi 4. YULIANUS ZENDRATO;

Menimbang, bahwa didalam petitum ke satu Penggugat meminta agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Dan untuk dapat terkabulnya gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis akan mempertimbangkan satu persatu dari petitum gugatan Penggugat, untuk itu





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

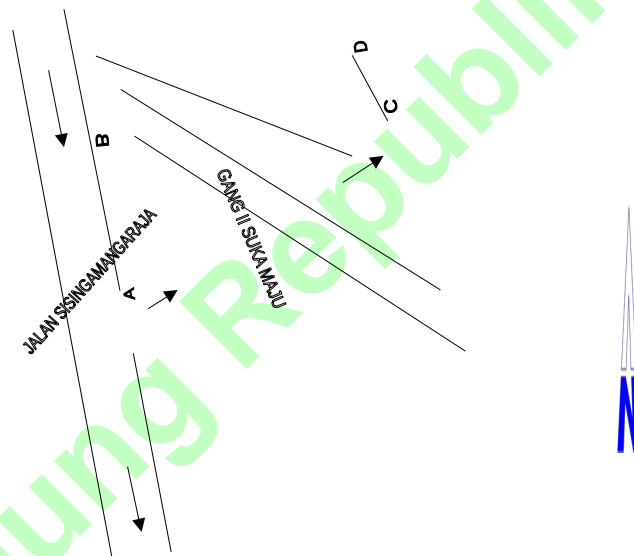
putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim akan mempertimbangkan mulai dari petitum kedua dari gugatan Penggugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa didalam petitum kedua Penggugat memohon untuk menyatakan bahwa tanah objek sengketa seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$  (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kota Gunungsitoli Propinsi Sumatera Utara (dahulu Kelurahan Pasar Gunungsitoli Kecamatan Gunungsitoli Kabupaten Nias Propinsi Sumatera Utara), sebagai bagian dari Tanah Milik Penggugat dalam Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Nofaliman Zendrato, ukuran  $\pm 12,15 \text{ M}$
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua, ukuran  $\pm 5 \text{ M}$
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan gang II Sukamaju, ukuran  $\pm 14 \text{ M}$
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan Sisingamangaraja, ukuran  $\pm 7 \text{ M}$
- adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut pada substansi perkara, Majelis Hakim mengambil sikap terkait obyek sengketa yang dimaksud, dengan mengacu pada gugatan dan jawab menjawab dari Para Pihak, serta dari hasil pemeriksaan setempat bahwa obyek yang disengketakan oleh Para Pihak dan telah disepakati oleh Para Pihak adalah tanah yang terletak di Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias), Propinsi Sumatera Utara, yang hasil pemeriksaan setempat obyek perkara gambarnya sebagai berikut:





Dimana Para Pihak sama sepakat menyatakan bahwa dari A ke B berbatas dengan Jalan Sisingamangaraja, dari B ke D berbatas dengan rumah Penggugat, dari D ke C berbatas dengan tanah/rumah para Tergugat dan dari C ke A berbatas dengan Gang II suka maju;

Namun demikian **versi Penggugat:** dari A ke B berukuran 7 Meter berbatas dengan Jalan Sisingamangaraja, dari B ke D berukuran 12,15 Meter berbatas dengan rumah Penggugat, dari D ke C berukuran 5 Meter berbatas dengan tanah/Rumah para Tergugat dan dari C ke A berukuran 14 meter berbatas dengan Gang II suka maju. Sedangkan **versi para Tergugat:** dari A ke B berukuran  $\pm 6$  Meter berbatas dengan Jalan Sisingamangaraja, dari B ke D berukuran  $\pm 9$  Meter berbatas dengan rumah Penggugat, dari D ke C berukuran  $\pm 6$  Meter berbatas dengan tanah/Rumah para Tergugat dan dari C ke A berukuran  $\pm 9$  Meter berbatas dengan Gang II suka maju;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah Penggugat adalah selaku pemilik sah dari obyek sengketa dan begitu sebaliknya apakah para Tergugat I, II dan III adalah selaku pemilik sah dari obyek sengketa, tentunya atas hal tersebut wajib didasarkan pada alat bukti masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata terdiri dari bukti tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;

Menimbang, bahwa bidang tanah berukuran 180 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias), Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan bukti P-1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Ganti Rugi antara FALALINI HALAWA sebagai PIHAK PERTAMA dan NOFTALIMAN ZENDRATO sebagai PIHAK KEDUA bertanggal 17-04-2001, jo. bukti P-2 berupa fotokopi Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi antara FATIZARO ZEGA sebagai PIHAK PERTAMA dan FALALINI HALAWA sebagai PIHAK KEDUA bertanggal 09-08-1993, yang dikuatkan oleh pengakuan Turut Tergugat Falalini Halawa dalam jawabannya, dan keterangan saksi 1. HEZISOCHI ZEGA, saksi 2. HERMIN ZEBUA, dan saksi 3. NAUNGAN BERKAT HULU, didapat fakta bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah aquo dari pelepasan hak dengan ganti rugi dari Turut Tergugat Falini Halawa, yang diperoleh oleh Turut Tergugat Falini Halawa dari pelepasan hak dengan ganti rugi dari Pendeta Fatizaro Zega, yang diperoleh Pendeta Fatizaro Zega dari membeli dari Talisokhi Hulu yang merupakan orangtua kandung saksi 3. NAUNGAN BERKAT HULU;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tanah aquo setelah dijual oleh Talisokhi Hulu dan dibeli oleh Pendeta Fatizaro Zega, telah didaftarkan ke BPN Kabupaten Nias sebagaimana bukti P-6 berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 600/64/2/1990 bertanggal 27-02-1990 jo. bukti P-5 berupa fotokopi Kutipan Gambar Situasi Sebidang Tanah Nomor 42 / 1990 bertanggal 27-02-1990, dilanjutkan bukti P-3 berupa fotokopi Surat Pengumuman Camat Gunungsitoli Nomor 590/169/GST /VII/93 bertanggal 01 Juli 1993 dan kemudian dialihkan kepada Turut Tergugat Falalini Halawa sebagaimana bukti P-3 berupa fotokopi Surat Camat Gunungsitoli Nomor 590/2582/Pem bertanggal 11 Agustus 1993, yang merupakan satu hamparan dengan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa yang telah diuraikan maka didapat suatu kesimpulan fakta bahwa hamparan tanah yang didalamnya terdapat obyek sengketa tersebut awalnya dari Talisokhi Hulu yang merupakan orangtua kandung saksi 3. NAUNGAN BERKAT HULU, lalu dari Talisokhi Hulu beralih karena dibeli oleh Pendeta Fatizaro Zega, lalu dari Pendeta Fatizaro Zega dialihkan dengan akta pelepasan hak dengan ganti rugi kepada Turut Tergugat Falalini Halawa, kemudian oleh Falalini Halawa dialihkan haknya sebagaimana Surat Perjanjian Ganti Rugi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Penggugat Noftaliman Zendrato adalah pemegang hak terakhir atas obyek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya hak penguasaan dari Talisokhi Hulu, lalu Pendeta Fatizaro Zega, lalu Falalini Halawa, kemudian Noftaliman Zendrato dapat dipandang sebagai hak milik? tentunya dari pertanyaan tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa hak menguasai tidak sama dengan hak milik, hak milik itu sendiri hanya dapat diterbitkan apabila telah memenuhi kaedah-kaedah yang telah ditentukan didasarkan pada Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik hanya dapat dibuktikan berdasarkan suatu akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal itu yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya bagaimana dengan hak menguasai dari Talisokhi Hulu, lalu Pendeta Fatizaro Zega, lalu Falalini Halawa, kemudian Noftaliman Zendrato tersebut? dengan mengacu pada hak-hak penguasaan tanah menurut hukum nasional, maka dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikenal dengan beberapa macam hak penguasaan atas tanah yakni 1. Hak Bangsa Indonesia (vide. Pasal 1), 2. Hak Menguasai Dari Negara (vide. Pasal 2), 3. Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Vide. Pasal 3) dan Hak-Hak Individual yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdiri dari a. Hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan (vide. Pasal 4 jo. Pasal 16), b. Wakaf (vide. Pasal 49) dan c. Hak Jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan (vide. Pasal 23, 33, 39, 51 dan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996);

Menimbang bahwa dari hak-hak menguasai atas tanah sebagaimana yang telah dijabarkan, maka dengan diaktikan hak menguasai Talisokhi Hulu, lalu Pendeta Fatizaro Zega, lalu Falalini Halawa, kemudian Noftaliman Zendrato sebagai Warga Negara Indonesia terhadap obyek sengketa sebagaimana bukti P-6, P-5, P-4 dan P-3 adalah hak menguasai Bangsa Indonesia. Hak Bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh ilmuan Hukum Tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum kongkret dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia, hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional, bahwa Hak Bangsa ini merupakan terminologi dari Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), hak bangsa ini meliputi unsur-unsur “pemegang hak” diartikan bahwa subyek hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu dengan bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang, selanjutnya “tanah yang dihaki” diartikan hak bangsa meliputi semua tanah yang berada dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya “terciptanya hak bangsa” diartikan bahwa tanah bersama merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia, selanjutnya “hubungan yang bersifat abadi” diartikan bahwa selama rakyat Indonesia bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih adapula (lihat Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Penjelasan, 2005 Hal. 266-267)

Menimbang, bahwa sebaliknya penguasaan dan mengelola yang didalilkan oleh Tergugat I Mitinia Zebua maupun Tergugat II Helmin Agusman Hulu dan Tergugat III Lili Surya Murni Daeli apakah dapat dipandang sebagai hak milik?

Menimbang, bahwa selanjutnya berkenaan dengan jawaban dari Tergugat I, II dan III yang menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan bagian tanah mereka yang telah dikuasai, dibersihkan dan dikelola secara terus menerus sejak tahun 1981;

Menimbang, bahwa terkait dengan alat bukti para Tergugat I, II dan III dalam hal ini saksi-saksi (yaitu saksi 1. RAKHEL ZEGA, S.Pd, saksi 2. Dra.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YUNIRMALA ZEGA, saksi 3. ANWARDIN BAEHA, S.Ip, dan saksi 4. YULIANUS ZENDRATO) yang diajukan oleh para Tergugat I, II dan III dalam keterangannya hanya berupa menerangkan informasi/keterangan dari Tergugat I (*testimoni de auditu*), demikian pula dengan bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.III-1 berupa fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, bukti surat T.I-2, T.II-2 dan T.III-2 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, bukti surat T.I-3, T.II-3 dan T.III-3 berupa fotokopi Surat Pernyataan Menjamin Tidak Dalam Sengketa yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, dan bukti surat T.I-4, T.II-4 dan T.III-4 berupa fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani MITINIA ZEBUA bertanggal .. September 2023, semuanya hanya pernyataan pengakuan Tergugat I Mitinia Zebua sendiri;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan hal tersebut maka kedudukan bantahan para Tergugat I, II dan III dengan alat-alat buktinya baik itu alat bukti surat maupun alat bukti saksi tidak dapat membantah dalil dari Penggugat, sebagai suatu kesimpulan oleh Majelis Hakim maka terhadap obyek sengketa aquo adalah bahagian dari hak milik dari Penggugat Noftaliman Zedrato yang didapat dari peralihan hak penguasaan dari Falalini Halawa, dari Pendeta Fatizaro Zega, dan dari Talisokhi Hulu, maka Majelis Hakim berpandangan sudah selayaknya petitum kedua gugatan Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ketiga dari gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan Surat Perjanjian Ganti Rugi bertanggal 17-04-2001 Penggugat derngan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum keempat dari gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa sebelum menilai apakah perbuatan para Tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum atau tidak, untuk itu perlulah Majelis Hakim menjernihkan mengenai istilah hukum yang digunakan oleh Penggugat dalam istilah "perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)", bahwa perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) diatur dalam pasal 1365 Burgerlijk Wetboek voor Indonesië, disingkat BW = 1401 Nederlands Burgerlijk





Wetboek, disingkat NBW, lama) menurut *arrest Hoge Raad* 31 Jan 1919 W.10365; N.J. 1919, blz.161 yang dikenal dengan nama *Lindenbaum-Cohen arrest*: “*Onrechtmatig is niet slechts wat strijdig is met de wet, maar ook wat strijdig is met de goede zeden of de maatschappelijke batamelijkheid*” (vide: Arresten over Burgerlijk Recht, Prof.Mr.H.R.Hoetink, H.D.Tjeenk Willink & Zoon, N.V., Haarlem, 1949, halaman 314). Terjemahan dalam bahasa Indonesia: “*melanggar hukum adalah tidak hanya apa yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga apa yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau dengan kepantasan dalam masyarakat*”. Perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigdaad*) merupakan suatu hubungan hukum yang timbul dari suatu perikatan (*verbentenis*), yaitu perikatan yang lahir karena undang-undang, dimana perikatan tersebut yang khusus terkait dengan perbuatan melanggar hukum diatur secara tegas dan masih dipergunakan didalam praktek hukum perdata Indonesia saat ini, yaitu dalam pasal 1365 BW, dalam Pasal 1365 BW, apabila ditafsirkan adalah perbuatan yang melanggar hukum hanya terbatas pada suatu perbuatan yang diatur secara tertulis semata (lihat. Wirjono Prodjodikoro, Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari sudut Hukum Perdata, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 7), akan tetapi didalam perkembangan hukum saat ini Perbuatan Melanggar Hukum (*onrechtmatigdaad*) tidak hanya terbatas pada pelanggaran-pelanggaran hukum tertulis semata, melainkan terkait dengan kehidupan bermasyarakat yang setiap sesuatunya bertentangan dengan suatu kesusilaan (*morality*), corak keagamaan (*relegie*), sopan santun (*conventie*), serta kepatutan yang kesemuanya disebut dalam “*patiha*”;

Menimbang, bahwa dari uraian pandangan Majelis Hakim tentang nomenklatur perbuatan melawan hukum, untuk itu perlulah Majelis Hakim menjernihkan mengenai istilah hukum yang digunakan oleh Penggugat dalam gugatannya. Istilah “perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)”, istilah tersebut merupakan istilah yang keliru namun dipertahankan sebagai kelaziman, *onrechtmatigdaad* apabila diterjemahkan adalah *perbuatan melanggar hukum*, dan bukanlah “*perbuatan melawan hukum*” (*wederrechtelyk*), yang senantiasa mengandung “*sifat melawan hukum*” (*wederrechtelykheid*), merupakan perbuatan yang mengandung pelanggaran hukum publik, bukanlah mengandung kerugian privat, dan untuk selanjutnya majelis akan menggunakan istilah *perbuatan melanggar hukum* didalam putusan ini;

Menimbang, bahwa didalam perbuatan melanggar hukum yang diatur dalam pasal 1365 BW memiliki redaksi yakni “tiap perbuatan melanggar hukum



yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”, maka kaedah radaksi pasal 1365 BW tersebut harus dapat dibuktikan oleh Penggugat agar Tergugat I, II dan III dapat dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan petitum kedua gugatan Penggugat, dan oleh karena menguasai, membersihkan dan mengelola Tergugat I, II dan III bertentangan dengan kaedah-kaedah Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan, maka dengan demikian terdapat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II yang melanggar kaedah-kaedah tertulis, sebagai hukum positif Indonesia, kesimpulannya maka perbuatan para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan perbuatan menguasai dan mengelola hak atas tanah obyek sengketa, atas pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim sudah selayaknya petitum keempat dari gugatan Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kelima dari gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang menerima pengalihan atas tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, bila perlu dengan bantuan Polri/TNI;

Menimbang, bahwa sebagai konsekuensi dari dikabulkannya petitum kedua, ketiga dan keempat Penggugat, maka adalah beralasan apabila menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang menerima pengalihan atas tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum keenam dari gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada Penggugat secara tanggung rentang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus;

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan atau tidaknya petitum keenam adalah konsekwensi logis dari terkabulnya petitum kedua, ketiga dan keempat gugatan Penggugat, tentang perbuatan para Tergugat I, II dan III yang melanggar hukum, maka untuk itu sebagaimana kaedah dalam pasal 1365 BW



mewajibkan subyek hukum yang melakukan perbuatan yang melanggar hukum untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa tuntutan kerugian yang dituntut oleh Penggugat adalah untuk membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada Penggugat secara tanggung rentang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus untuk membayar ganti kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada Penggugat secara tanggung rentang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus, namun dalam kenyataan Penggugat tidak dapat membuktikan besaran kerugian materiil maupun imateriil dalam persidangan, maka besaran ganti kerugian tersebut secara nominal tidak dapat dikabulkan, akan tetapi dengan mencermati pasal 1365 BW, sehingga syarat yang dapat ditarik dari adanya perbuatan melanggar hukum adalah mengandung syarat sebagai berikut:

1. Setiap perbuatan yang melanggar hukum;
2. Membawa kerugian pada orang lain;
3. Mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian tersebut;
4. Mengganti kerugian tersebut;

Didalam menyatakan perbuatan seseorang adalah “melanggar hukum”, haruslah terpenuhi syarat syarat yang diatur secara limitatif tersebut, tafsiran hukum yang dapat dikonstruksikan adalah tiap perbuatan melanggar hukum membawa kerugian dan mewajibkan karena kesalahan itu untuk mengganti kerugian, sehingga tidak sempurnalah pasal 1365 BW jika ada perbuatan melanggar hukum yang tidak membawa kerugian dan kewajiban untuk mengganti kerugian tersebut, tafsiran akontrario bahwa tidak ada kerugian jika tidak ada perbuatan melanggar hukum, maka setiap perbuatan melanggar hukum wajib memiliki suatu kerugian, maka untuk itu besaran kerugian yang wajib diganti oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah dipandang layak dan adil yang besarnya nanti dituangkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ketujuh Penggugat, agar menyatakan dalam hukum sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap suatu obyek yang disengketakan memiliki faktor pertimbangan bahwa ada upaya menggelapkan atau mengalihkan benda dibawah kekuasaan dari debitur ke pihak lain;



Menimbang, bahwa sita jaminan didasarkan pada pasal 261 ayat (1) Rbg. Yang menyatakan “Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang Bergeraknya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ke tangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, Ketua Pengadilan Negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika Ketua Pengadilan Negeri tidak ada di tempat tersebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya” atas hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa, suatu sita jaminan adalah suatu sita yang dilakukan terhadap harta debitur, untuk menjamin suatu kewajiban dari debitur kepada kreditur, untuk itu jika mencermati kasus antara Penggugat dan para Tergugat perkara aquo maka sita jaminan bukanlah hal yang tepat dilakukan, karena tujuan dari sita jaminan adalah suatu jaminan terkait kewajiban debitur kepada kreditur agar terlaksana, dilain hal obyek yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak ada satu bukti apapun dan alasan apapun obyek sengketa aquo digelapkan ataupun dialihkan kepada pihak lain, dengan demikian Majelis Hakim berpandangan bahwa sudah selayaknya petitum ketujuh dari gugatan Penggugat ini untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum kedelapan Penggugat, agar menyatakan dalam hukum segala surat-surat yang diperbuat diantara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun dengan pihak lain sepanjang mengenai tanah objek sengketa haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa oleh ternyata dalam perkara aquo alat bukti-alat bukti surat yang ada pada para Tergugat I, II dan III adalah berupa surat pernyataan surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I sendiri dan bukanlah surat-surat maupun akta-akta yang dibuat olehnya pejabat publik terkait penerbitan akta-akta maupun surat-surat tanah aquo, maka tidaklah beralasan dan sudah selayaknya menurut hukum terhadap petitum kedelapan gugatan Penggugat ini untuk ditolak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum kesembilan Penggugat, agarenhukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulannya, apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan sengaja atau lalai memenuhi isi putusan ini;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan uang paksa (*dwangsom*), maka untuk itu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut : suatu *dwangsom* atau uang paksa adalah tuntutan dari salah satu pihak, agar Hakim dapat menghukum pihak yang lainnya untuk membayar sejumlah uang, yang disebut uang paksa dalam hal hukuman pokok tidak dilaksanakan, dengan tidak mengurangi hak ganti rugi dalam hal itu (vide. Pasal 606a Rv). Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa uang paksa adalah hukuman yang dijatuhkan oleh Hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan, maka untuk itu dapatlah dicermati bahwa dua esensi hukum yang dimaksud memiliki keterkaitan;

Menimbang, bahwa keterkaitan yang dimaksud disini dapat disederhanakan yaitu tidak ada hukuman pokok maka tidak ada *dwangsom*, oleh karena tidak ada penghukuman pokok yang dijatuhkan kepada Tergugat, maka sudah selayaknya menurut hukum terhadap petitum kesembilan gugatan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum kesepuluh Penggugat, agar menyatakan dalam hukum putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi;

Menimbang, bahwa tuntutan petitum kesepuluh dari Penggugat adalah menyangkut putusan serta merta / putusan yang dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), putusan serta merta adalah putusan yang terbentuk dari pasal 191 RBg, pasal 54-57 Rv. Dengan merujuk SEMA No. 13 tahun 1964, SEMA No. 5 tahun 1969, SEMA No. 3 tahun 1971, SEMA No. 6 tahun 1975, SEMA No. 3 tahun 1978, bahwa putusan serta merta bersifat sangat esepsional, dan mengandung syarat-syarat yang harus dipedomani, yaitu:

1. Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari:
  - Akta otentik;
  - Akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat;





2. Ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Ada gugatan provisi yang dikabulkan;
4. Apabila obyek gugatan adalah barang milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat;

Seperti dikatakan diawal bahwa putusan serta merta sangat esepsional, atau sangat mendesak walaupun ada syarat-syarat yang telah dipenuhi, akan tetapi syarat pokok dari terkabulnya putusan serta merta adalah terletak pada adanya tuntutan provisi yang dikabulkan, karena kedudukan putusan serta merta sangat melekat dengan tuntutan provisi, oleh karena tidak ada sifat esepsional dari gugatan Penggugat, maka sudah selayaknya petitum kesepuluh dari gugatan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka untuk itu dinyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya (Vide: SEMA MARI Nomor 12 tahun 1964);

Menimbang, bahwa dengan mengacu petitum subsidair yakni *Ex Aequo Et Bono* atau memberikan putusan yang seadil-adilnya, maka Majelis Hakim mengambil sikap bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan dapat dilakukan perubahan redaksional tanpa mengurangi makna dari tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang dan para Tergugat I, II dan III berada di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan akan, pasal 1365 BW, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak menguasai yang sah atas sebidang tanah objek sengketa seluas  $\pm 79 \text{ M}^2$  (tujuh puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias), Propinsi Sumatera Utara, sebagai bagian dari Tanah Milik Penggugat



dalam Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah/Rumah Nofaliman Zendrato;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Mitinia Zebua;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan gang II Sukamaju;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan jalan Sisingamangaraja;

3. Menyatakan Surat Perjanjian Ganti Rugi tanggal 17 April 2001 antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah Sah menurut Hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun pihak-pihak lain yang menerima pengalihan atas tanah objek sengketa untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.0,00 ( nol rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.627.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli, pada hari Selasa tanggal 14 Mei 2024, oleh kami, Dody Rahmanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rocky Belmondo Febrianto Sitohang, S.H., M.H. dan Alfian Perdana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Ikuti Telaumbanua, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rocky Belmondo Febrianto Sitohang, SH., MH.

Dody Rahmanto, SH., MH.



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

Alfan Perdana, SH.

Panitera Pengganti,

Ikuti Telaumbanua, SH.

**Perincian biaya:**

1. PNBP	: Rp 80.000,00
2. Proses	: Rp 77.000,00
3. Panggilan	: Rp 450.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.000.000,00
5. Materai	: Rp 10.000,00
6. Redaksi	: Rp 10.000,00 (+)

**Jumlah : Rp 1.627.000,00**  
(satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)