



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

No. 24/PDT.G/2015/PN.Atb.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

MARIA MATILDA NURSITI, Lahir di Atambua, umur 61 tahun, jenis kelamin Perempuan, kebangsaan Indonesia, Alamat : Jl. Merdeka Nomor 16 RT 10 RW 04 Kel. Atambua Kec. Kota Atambua Kab. Belu, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya disebut sebagai ..... PENGGUGAT;

Dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada MARSELINUS BERE EDUK, SH., Advokat, berkantor di Jl. Lilin Nekafehan Kel. Manumutin Kec. Kota Atambua Kab. Belu. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 25 Juni 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IB Atambua pada hari Kamis, tanggal 25 Juni 2015, dibawah register Nomor : 49/S.KK/HT/10.01/2015/PN.Atb;

Melawan :

1 HIRONIMUS MANEK SERAN, umur ± 53 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Kampung Wekatimun Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT I;

2 FRANSON A. TUFLASA, umur ± 45 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Nurobo Desa Tesa Kec. Laenmanen Kab. Malaka, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT II;

3 ALEXANDER HIRONIMUS LEO RENU, umur ± 43 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : RT. 35/RW. 11 Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu, pekerjaan swasta;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT III;

Hal 1 dari 33 hal. Putusan No.: 05/PDT.G/2013/PN.ATB.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 YOHANIS BERCMANS NGGAARUA, umur  $\pm$  45 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Jl. Achmad Yani RT. 02/RW. 04 Kel. Tenukik Kec. Kota Atambua Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT IV;

5 ANGELA LUANLAKA, umur  $\pm$  45 tahun, jenis kelamin perempuan, kebangsaan Indonesia, alamat : Perumahan BTN RT. 24/RW.008 Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu, pekerjaan : Pegawai Bank NTT Atambua;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT V;

6 HUBERTUS MANTOLAS, umur  $\pm$  47 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Belakang Balai POM, Wekatimun Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT VI;

7 YOHANIS MESAK LAU, umur  $\pm$  50 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Jl. Soeprapto Kel. Fatukbot Kec. Atambua Selatan Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT VII;

8 GABRIEL GAMPUR, umur  $\pm$  48 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Kinbana RT. 001/RW. 003 Ds. Bakustulama Kec. Tasifeto Barat Kab. Belu, pekerjaan Guru pada SMPK HTM Tasifeto Barat;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT VIII;

9 PROVIRIO STEF EVES, umur  $\pm$  45 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Jl. Letjend.Soeprapto RT. 03/RW. 02 Tanah Merah, depan Kantor Pajak Atambua, Kel. Atambua Kec. Kota Atambua Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT IX;

10 MARIA CLARITA SOY HALE, umur  $\pm$  47 tahun, jenis kelamin perempuan, kebangsaan Indonesia, alamat : samping Kantor Lurah Berdao RT. 03/RW. 01 Kel. Berdao Kec. Kota Atambua Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT X;

11 BLASIUS M. LONIS, umur  $\pm$  50 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : Tatakiren RT. 007 RW. 003 Kel. Berdao Kec. Kota Atambua Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT XI;

12 DOMINIKUS SOLE, umur  $\pm$  50 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, alamat : RT. 14 RW. 05 Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu;

Selanjutnya disebut sebagai ..... TERGUGAT XII;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat XII disebut sebagai .. PARA  
TERGUGAT;

Bahwa para Tergugat dalam perkara ini memberikan Kuasa Khusus kepada MARTINUS SOBE ANIN, SH., Advokat yang berkantor di Jln. Meo Lau Suberu – Sesekoe Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu; dan JEREMIAS L.M. HAEKASE, SH., Advokat, beralamat di Jln. Meo Abekunatun Kel. Lidak Kec. Atambua Selatan Kab. Belu; dalam hal ini keduanya disebut sebagai PENERIMA KUASA. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IB Atambua pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2015 di bawah register Nomor : 53/S.KK/HT/10.01/2015/PN.Atb., kecuali tergugat IX atas nama PROVIRIO STEF EVES yang tidak memberikan Kuasa kepada siapa pun;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini ;

Telah mempelajari bukti-bukti surat;

Telah mendengar para pihak dan saksi-saksi dalam dalam perkara ini ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I B Atambua pada tanggal 22 Juni 2015 di bawah Register Nomor : 24 /Pdt.G/2015/PN. Atb mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa suami Penggugat bernama Chardy Yandra telah membeli sebidang tanah seluas 200 m x 60 m dari Tergugat I sesuai Surat Keterangan jual beli tertanggal 15 Mei 1983, tanah mana terletak di Kampung Wekatimun, Desa Fatuketi, yang sekarang dikenal dengan Kampung Wekatimun, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu, dengan batas-batas pada saat itu :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan kali mati;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Domi Mali;
  - Sebelah Timur dengan Lelo;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Albert Mali.
- 2 Bahwa jual beli tanah sebagaimana tertera dalam surat Keterangan jual beli tanggal 15 Mei 1983 tersebut diatas telah dilakukan secara terang yang ditandatangani saksi-saksi dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Fatuketi dan Wakil Kepala Kampung Wekatimun.

Hal 3 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Bahwa tanah yang sekarang ini terletak di RT. 014/RW. 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu telah diproses di Badan Pertanahan Kabupaten Belu menjadi hak milik atas nama Penggugat sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik untuk dan atas nama Penggugat yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010 setelah dikurangi dan dipisahkan untuk jalan serta dijual kepada Ambrosius Man dan sekarang dibangun kantor GAPENSI dan lain-lain sehingga luasnya menjadi kurang lebih 6617 M2 dengan batas-batas yang tertera dalam Sertifikat tersebut sebagaimana berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan G.A. Siwabesi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah rumah Dinas Statistik;

Tanah mana selanjutnya disebut TANAH SENGKETA.

- 4 Bahwa tanpa sepegetahuan Penggugat, maka Tergugat I telah mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya serta menjual atau mengalihkan sebagian tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II dan diatasnya oleh Tergugat II telah dibangun 1 (satu) buah rumah.
- 5 Bahwa sama halnya dengan point 3 diatas, Tergugat I juga telah pula menjual atau mengalihkan sebagian tanah sengketa kepada Tergugat III dan diatasnya oleh Tergugat III telah dibangun 1 (satu) buah fondasai rumah.
- 6 Bahwa ternyata tanah sengketa bukan saja dijual atau dialihkan kepada Tergugat II dan Tergugat III, namun Tergugat I juga telah mengkapling-kapling tanah sengketa dan dijual atau dialihkan kepada Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, hal ini diketahui setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 08/Pdt.G/2013/PN.ATB. (putusan tanggal 20 Desember 2013 dengan amar putusan pada pokoknya Menyatakan GugatanPenggugat tidak dapat diterima, jo putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 52/Pdt/2014/PTK, tanggal 25 Juni 2014, amar putusan pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Atambua tanggal 20 Desember 2013 yang dimohonkan banding tersebut), sedangkan Tergugat XII telah menggunakan kesempatan dengan meyerobot atau karena dijual atau dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat XII sebagian tanah milik Penggugat dan digabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya dan telah menjual atau mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III yang secara nyata telah membangun rumah dan fondasi rumah diatas tanah sengketa, maka Penggugat telah melaporkan ke pihak Kepolisian dengan dugaan tindak pidana “ pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak” dan terhadap Tergugat II telah dijatuhi pidana dalam perkara Nomor 11/Pid.C/2012/PN.ATB. tanggal 23 April 2012 dan Tergugat I telah dijatuhi pidana dalam perkara Nomor 23/Pid.C/2010 tanggal 30 Agustus 2010 jo putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 148/Pid/2010/PTK. tanggal 20 Desember 2010.
- 8 Bahwa terhadap keabsahan dari Sertifikat Hak milik nomor 00616 tahun 2010 atas nama Penggugat tersebut telah digugat pula oleh Tergugat VII ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang dikenal dengan perkara Nomor 23/G/2013/P.TUN.KPG. dan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang telah menjatuhkan putusan tanggal 05 Maret 2014 yang amarnya Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, putusan mana telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 115/B/2014/PT.TUN.SBY tanggal 14 Juli 2014 dan telah berkekuatan hukum tetap.
- 9 Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dan membangun rumah diatasnya, serta Tergugat III yang telah membangun fondasi rumah diatasnya, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI serta perbuatan Tergugat XII yang menggunakan kesempatan entah dijual oleh Tergugat I atau sengaja menggunakan kesempatan dengan mengambil sebagian tanah sengketa dengan menggabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara, maka Perbuatan tersebut Penggugat kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan melanggar hak.
- 10 Bahwa Penggugat mempunyai alas hak berupa bukti surat yang otentik dan sempurna yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010 yang telah diuji kebenarannya oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Penggugat mempunyai alasan yang cukup kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat mengajukan Verset, banding atau kasasi.
- 11 Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III secara nyata ada membangun rumah diatas tanah sengketa dan atau para Tergugat lainnya yang akan atau sedang membangun diatas tanah sengketa, sehingga Penggugat mempunyai alasan yang cukup bila Pengadilan dapat menjatuhkan Putusan Povisi.

Hal 5 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Atambua berkenan memanggil para pihak yang berperkara untuk diperhadapkan dipersidangan Pengadilan serta memeriksa perkara ini dan selanjutnya mengadili dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## I.DALAM PROVISI :

- Mengabulkan gugatan provisi Penggugat.
- Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III atau siapa saja dari para Tergugat lainnya yang akan atau sedang membangun rumah atau bangunan lainnya diatas tanah sengketa segera dihentikan.

## II.DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sebagaimana dalam Surat Keterangan jual beli tanggal 15 Mei 1983 adalah sah dan mengikat.
- 3 Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 6.617 M2 yang terletak di RT. 014/RW. 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, kabupaten Belu dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan G.A. Siwabesi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah dan rumah Dinas Statistik;Adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 00616 tahun 2010.
- 4 Menyatakan perbuatan pengalihan hak atas tanah sengketa baik dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya yang dilakukan oleh Tergugat I kepada para Tergugat batal demi hukum.
- 5 Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII, atau Tergugat XII yang secara sengaja mengambil sebagian tanah milik Penggugat dan digabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara dan kemudian menguasainya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat tersebut untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa syarat kalau perlu dengan bantuan Kepolisian.
- 7 Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para Tergugat menyatakan Verset, banding atau kasasi.
- 8 Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya tersebut, sedangkan para Tergugat dihadiri pula oleh Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat IX tidak datang atau pun kuasanya;

Menimbang, bahwa dalam mengupayakan perdamaian bagi kedua belah pihak berperkara, Majelis Hakim telah menempuh mekanisme Mediasi sebagaimana dimaksudkan didalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2003 yang telah direvisi dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008, yang atas permintaan Para Pihak berperkara, Ketua Majelis Hakim telah menunjuk Hakim BUKTI FIRMANSYAH, SH., MH. sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Hakim Mediator oleh Ketua Majelis Hakim tertanggal 30 Juni 2015, akan tetapi berdasarkan laporan hasil Mediasi tertanggal 10 Juli 2015 dari Mediator tersebut, upaya Mediasi yang telah dilakukan ternyata tidak berhasil, sehingga oleh karena itu acara pemeriksaan dalam perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya ada perubahan mengenai nama lengkap dari Tergugat III sebagaimana perubahan Gugatan tersebut termuat dalam Berkas Perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan tanggal 25 Agustus 2015, para Kuasa Hukum para Tergugat tersebut telah mengajukan Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I EKSEPSI.

### A EKSEPSI TENTANG BIDANG TANAH OBYEK SENGKETA.

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya tentang obyek sengketa, maka dengan ini dapat ditegaskan sebagai berikut :

- 1 Bahwa dalam surat gugatan menyebutkan dengan jelas dan terang tentang alamat obyek sengketa yakni terletak di RT. 014/RW. 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu. Apabila alamat yang demikian yang dimaksud oleh Penggugat maka Penggugat telah

Hal 7 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sengaja dan sadar telah salah alamat dalam menggugat obyek sengketa yang sekarang diperkarakan oleh karena obyek sengketa yang notabene dikuasai oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat XI beralamat di RT. 026/RW.08 Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu.

- 2 Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat maka bidang tanah yang dikuasai para Tergugat telah bersertifikat dengan tanda bukti hak milik nomor 0016 tahun 2010 dan surat ukur nomor 05 tahun 2010 dengan pemegang hak atas nama Maria Matilda Nursiti dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan dst... yang kemudian menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.

Bahwa pada pokoknya para Tergugat menolak dalil tersebut dengan tegas oleh karena obyek sengketa tersebut tidak pernah dijual kepada Penggugat sehingga obyek sengketa bukanlah milik Penggugat.

Bahwa memang pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I PADA TANGGAL 15 Mei tahun 1983 namun bukan obyek sengketalah yang dijual kepada suami Penggugat atas nama Chardy Yandra (alm) tetapi ada bidang tanah lain yang secara kebetulan berdekatan dengan obyek sengketa..... terhadap dalil ini akan dibuktikan dalam persidangan nanti.

- 3 Bahwa apabila sertifikat hak milik Nomor 00616 tahun 2010 atas nama Penggugat adalah benar termasuk batas-batasnya yang termuat dalam sertifikat tersebut, maka para Tergugat dengan tegas menolak bahkan meragukan keabsahan sertifikat tersebut, karena pada batas bahaagian Barat, seharusnya berbatasan dengan jalan lingkungan bukan dengan berbatasan dengan tanah milik Yulius Lasakar.....lebih lanjut .... para Tergugat juga mempertanyakan batas-batas tanah milik Badan Psat Statistik Kabupaten Belu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 9 tahun 2008 dan Surat Ukur Nomor 44 tahun 2008 yang secara nyata batas pada bahagian Utara dan Timur berbatasan dengan tanah milik Hironimus Manek Seran yang dalam perkara ini didudukan sebagai Tergugat I.

## B EKSEPSI TENTANG SUBYEK HUKUM TERGUGAT.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat para Tergugat yang berjumlah 12 orang yang namanya tersebut dalam surat gugatan kode T I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan T XII, namun yang sesungguhnya jumlah tersebut hanyalah berjumlah 11 (sebelas) orang oleh karena Tergugat IX sudah tidak lagi menguasai bidang tanah miliknya karena telah menjual bidang tanah miliknya kepada pihak lain.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian materi Eksepsi baik tentang obyek bidang tanah sengketa maupun subyek tanah Penggugat maka nampak dengan jelas terbukti dan meyakinkan bahwa surat gugatan Penggugat cacat formil dalam bentuk Error in Obyecto maupun Error In Persona, sehingga konsekwensi yuridisnya adalah Gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.

## II Jawaban dalam pokok perkara.

- 1 Bahwa hal-hal yang tercantum dalam materi Eksepsi dijadikan satu kesatuan sebagai materi jawaban dalam pokok perkara.
- 2 Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali dengan tegas pula mengakui kebenarannya dalam materi jawaban pokok perkara ini.
- 3 Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan tentang adanya proses jual beli sebidang tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 15 Mei 1983, tanah mana terletak di Kampung Wekatimun, Desa Fatuketi yang sekarang dikenal dengan Kampung Wekatimun, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu, dengan batas-batas pada saat itu :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan kali mati.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Domi Mali.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Lelo.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Albert Mali.

Bahwa dalil tersebut adalah benar dan membuktikan bahwa suami Penggugat atas nama Chardy Yandra (alm) membeli bidang tanah tersebut, dan bukan membeli bidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa.

- 4 Bahwa sebagaimana penegasan kami pada poin 3 diatas maka dengan sendirinya dalil penggugat pada poin 3 gugatan adalah tidak benar atau telah terbantahkan karena bidang tanah yang dijual oleh Tergugat I

Hal 9 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada suami Penggugat adalah bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam jawaban kami poin 3 bukan obyek sengketa.

5 Bahwa obyek sengketa semula adalah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat XI, bahwa adalah beralasan hak untuk dapat kami mendalilkan demikian oleh karena Tergugat I telah memiliki dan mengantongi surat tanah atas obyek yang dibuat oleh Pemerintah Desa Fatuk etipada tahun 184 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Peulus Seran.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali mati.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Ulu.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Petrus Asten Musu.

6 Bahwa sehubungan dengan dalil Penggugat mengenai obyek telah bersertifikat atas nama Penggugat yang dikenal dengan sertifikat hak milik nomor 00616 tahun 2010 dapat kami tegaskan bahwa, keberadaan sertifikat tersebut dianggap non legitimasi oleh karena dalam proses penerbitan sertifikat tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu telah melakukan kekeliruan yang menyalahi prosedur penerbitan sebuah sertifikat, hal mana dapat kami uraikan sebagai berikut :

- Pada tahun 2009 Penggugat bersama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belu atas nama Jhoni Hale bersama petugas ukur atas nama Yohanes Taolin datang ke lokasi (obyek sengketa) yang dihadiri pula oleh Tergugat I dan Tergugat II mengajukan keberatan secara lisan di lokasi dan ditindak lanjuti dengan surat keberatan tertanggal 02 April 2009.
- Bahwa Badan Pertanahan Kabupaten Belu mengeluarkan undangan tertanggal 15 April 2009 untuk melakukan pengklarifikasi pada tanggal 01 Mei 2009, tetapi oleh Panitia A tidak hadir walaupun Tergugat I dan Penggugat hadir, sehingga klarifikasi gagal.
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu mengeluarkan undangan tertanggal 06 Mei 2009 untuk melakukan klarifikasi pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Mei 2009 tetapi oleh karena Panitia A tidak hadir walaupun Tergugat I dan Penggugat hadir tetapi klarifikasi gagal.

- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu mengeluarkan undangan tertanggal 12 Mei 2009 untuk melakukan klarifikasi pada tanggal 19 Mei 2009 tetapi oleh karena Panitia A tidak hadir walaupun Tergugat I dan Penggugat hadir namun klarifikasi gagal.
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu mengeluarkan undangan tertanggal 28 Mei 2009 untuk melakukan klarifikasi pada tanggal 03 Juni 2009 tetapi oleh karena Panitia A tidak hadir walaupun Tergugat I dan Penggugat hadir tetapi klarifikasi gagal.
- Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu mengeluarkan undangan tertanggal 08 Juni 2009 untuk melakukan klarifikasi pada tanggal 17 Juni 2009 tetapi oleh karena Panitia A tidak hadir walaupun Tergugat I dan Penggugat hadir tetapi klarifikasi gagal.
- Bahwa melihat keseluruhan kronologis kegiatan dari pihak kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu tersebut diatas dikaitkan dengan tanggal penerbitan sertifikat tanda bukti hak milik nomor 00616 tahun 2010, surat ukur nomor 05 tahun 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti tertanggal Atambua 30 Maret 2010 maka nampak kejanggalan-kejanggalan sebagai berikut :
  - a Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu melakukan pengukuran diatas bidang tanah sengketa terakhir pada tanggal 30 Oktober 2010 sedangkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu telah menerbitkan sertifikat tanda bukti hak milik nomor 00616 tahun 2010, surat ukur nomor 05 tahun 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti .....
  - Bahwa telah terbaca, penerbitan sertifikat tanda bukti hak milik nomor 00616 tahun 2010 surat ukur nomor 05 tahun 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti tertanggal 30 Maret 2010 sudah ada atau diterbitkan barulah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu melakukan pengukuran.
  - b Pihak Pertanahan Nasional Kabupaten Belu secara beruntun memperjuangkan kepentingan hak hukum dari Penggugat dan

Hal 11 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabaikan kepentingan hak hukum Tergugat I walaupun Tergugat I secara terang-terangan dan terus menerus memberikan keberatan baik secara lisan maupun secara tertulis kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu.

Bahwa atas fakta yang sebagaimana tersebut diatas maka seharusnya dan sepantasnya pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu tidak dapat memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat oleh karena tidak berdasar atau tidak memenuhi persyaratan untuk diterbitkannya satu sertifikat apalagi obyek tersebut masih bermasalah atau disengketakan.

Bahwa walaupun telah ada Keputusan hukum yang tetap dalam perkara TUN terhadap keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 atas nama Penggugat, namun dapat kami tegaskan bahwa Tergugat I dan poara Tergugat yang lainnya masih akan memperkarakan keabsahan sertifikat tersebut berdasarkan bukti yang baru dimiliki, hal mana akan dibuktikan pula dalam persidangan perkara inji.

Berdasarkan keseluruhan uraian materi Eksepsi dan materi jawaban dalam pokok perkara ternyata sangat didukung oleh kebenaran fakta peristiwa dan alasan-alasan hukum yang kuat maka para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

## I Dalam Eksepsi.

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

## II Dalam pokok perkara :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan hukum bahwa sertifikat tanda bukti hak milik nomor 00616 tahun 2010, surat ukur nomor 05



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti adalah cacat hukum.

- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul.

Atau

apabila Majelis berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari para Kuasa Hukum para Tergugat tersebut, pada persidangan tanggal 09 September 2015 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, para Kuasa Hukum para Tergugat pada persidangan tanggal 17 September 2015 telah mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

- 1 Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00616 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ds./Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu- Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama MARIA MATILDA NURSITI, Tahun 2010, diberi tanda P.1;
- 2 Foto copy Surat Keterangan Jual Beli tanah antara Hironimus Manek Seran (Pihak Pertama) dengan Chardy Yandra (pihak Kedua) jual beli tanah, tertanggal Sesekoe, 15 Mei 1983, diberi tanda P.2;
- 3 Foto copy Kwitansi tertanggal Atambua, 20-5-83, pembayaran sebesar dua ratus ribu rupiah harga sebidang tanah dengan Surat Keterangan Tanah No. 087/FAT/1983 di Wekatimun, tertanda Hironimus Manek Seran, diberi tanda P.3;
- 4 Foto copy Surat Keterangan Tanah Nomor : 087/FAT/1983, tertanggal 10 Maret 1983, ditanda tangani atas nama Kepala Desa Fatuketi H.J. Atok, diberi tanda P.4;
- 5 Foto copy Surat Keterangan Tanah Nomor : 89/Pem/ku/III/2004, tertanggal 16 Maret 2004, ditanda tangani atas nama Kepala Kelurahan Umanen Paulus Berek, , diberi tanda P.5;

Hal 13 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Foto copy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : Kel. Um.593.2/292/III/2007, tertanggal 24 Maret 2007, yang ditanda tangani atas nama Kepala Kelurahan Umanen, di beri tanda P.6;
- 7 Foto copy salinan Putusan Nomor : 115/B/2014/PT.TUN. SBY, diberi tanda P.7;
- 8 Foto copy Turunan Putusan Nomor : 52/PDT/2014/PTK dari Pengadilan Tinggi Kupang, diberi tanda P.8;
- 9 Foto copy Surat pemberitahuan Pajak Terutang dan Surat Tanda Terima Setoran, Kupang 29 Januari 1999, diberi tanda P.9;
- 10 Foto copy Surat tanda Terima Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Kupang 14 Februari 2001, diberi tanda P.10;
- 11 Foto copy Surat tanda Terima Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Kupang 02 Jan 2005, diberi tanda P.11;
- 12 Foto copy Surat tanda Terima Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Kupang 02 Jan 2007, diberi tanda P.12;
- 13 Foto copy Surat tanda Terima Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Kupang 02 Jan 2009, diberi tanda P.13;
- 14 Foto copy Surat tanda Terima Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Kupang 02 Jan 2013, diberi tanda P.14;
- 15 Foto copy Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA/Surat Tanda Pembayaran IPEDA Tahun 1984, dari Direktorat Iuran Pembangunan Daerah, atas nama Chardy Yandra, diberi tanda P.15;
- 16 Foto copy Surat Pemberitahuan pajak Terhutang/Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 1986, diberi tanda P.16;
- 17 Foto copy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 1987, atas nama Chardy yandra, diberi tanda P.17;
- 18 Foto copy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 1988, atas nama Chardy yandra, diberi tanda P.18;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Foto copy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 1989, atas nama Chardy yandra, diberi tanda P.19;
- 20 Foto copy Putusan Nomor : 23/PID/C/2010/PN.Atb., atas nama terdakwa Hironimus manek Seran Als. Manek, tertanggal 30 Agustus 2010, diberi tanda P.20;
- 21 Foto copy Kutipan Putusan Nomor : 11/PID/C/2012/PN. Atb., atas nama terdakwa Franson Tuflassa, tertanggal 23 April 2012, diberi tanda P.21;
- 22 Foto copy Salina Putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 23/G/2013/PTUN-KPG, tanggal 5 Maret 2014, diberi tanda P.22;
- 23 Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Atambua Nomor : 08/PDT.G/2013/PN.Atb., tanggal 20 Desember 2013, diberi tanda P.23;
- 24 Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 148/PID/2010/PTK, tanggal 20 Desember 2010, diberi tanda P.24;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memeriksa bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-24, dimana bukti-bukti surat tersebut P-1 sampai dengan P-24 adalah Foto Copy dan telah mencocokkan dengan surat aslinya dan setelah diteliti ternyata bukti surat yang diberi tanda P-1, s/d P-24 tersebut sesuai dengan surat aslinya, kecuali bukti surat P. 21, P.22, dan P.23 yang merupakan foto copy dari foto copy, dan telah dibubuhi meterai sehingga dapat dipergunakan sebagai pembuktian sebagaimana yang ditetapkan Undang-Undang serta telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Atambua, maka surat-surat tersebut dapat lah dijadikan bahan pertimbangan dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan alat bukti saksi-saksi ke Persidangan, yang masing masing saksi memberikan keterangan setelah bersumpah atau berjanji terlebih dahulu, dan pada pokoknya menerangkan antara lain :

1 Saksi MIKAEL ABATAN :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi pun kenal dengan tergugat I, sedangkan dengan para tergugat selebihnya saksi tidak kenal;

Hal 15 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah disuruh untuk tanam-tanam di tanah sengketa yaitu saksi diminta menanam pohon reog, menjaga sapi milik Chandry Yandra;
- Bahwa penggugat adalah istrinya Chandry Yandra;
- Bahwa di pinggir batas tanah sengketa saksi tanam pohon jati dan membuat pagar;
- Bahwa lokasi tanah sengketa berada di Kp. Wekatimun Ds. Fatuketi, tetapi sekarang Kp. Wekatimun Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu;
- Bahwa pada waktu saksi menanam tanaman tersebut tidak ada orang yang keberatan;
- Bahwa mengenai batas-batas tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu menanam tersebut di tanah sengketa tidak ada rumah;
- Bahwa setahu saksi Yandra membeli tanah tersebut dari pak Manek (Hironimus Manek Seran/Tergugat I);
- Bahwa setahu saksi sengketa tersebut adalah karena tergugat I mau merampas lagi tanah tersebut yang sudah dijualnya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa tersebut sudah sertifikat atau belum;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah menjadi saksi juga dalam sengketa tanah tersebut dan ini yang kedua kalinya menjadi saksi;
- Bahwa pohon reog, jati masih ada di tanah tersebut, sedangkan rumput gajahnya sudah tidak ada lagi;
- Bahwa kali mati berada di sebelah Utara dari tanah sengketa;
- Bahwa pak Yandra sudah lama meninggal dunia, tetapi tahun berapa meninggalnya saksi sudah lupa;
- Bahwa saksi pun kenal dengan tergugat I;
- Bahwa Hendrikus Ulu ada hubungan keluarga dengan tergugat I yaitu sebagai Om nya tergugat I;
- Bahwa pada tahun 1983 saksi menjabat sebagai Kepala Dusun dan sebagai petani;
- Bahwa sebelum tahun 1983 saksi pernah kerja usaha batu kapur;
- Bahwa pada waktu itu usaha yang kerja adalah orang tuanya tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pak Yandra ada hutang atau tidak dengan tergugat I;
- Bahwa pada tahun 1983 belum ada jalan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah warga Wekatimun asli, dan tanah sengketa berada di Wekatimun;
- Bahwa pada waktu membuat pagar ditanah sengketa tersebut adalah sepanjang jalan;

## 2 Saksi GUIDO ATOK :

- Bahwa saksi lahir di Sesecoe sudah berusia 90 tahun dan tinggal di RT 14 di Kp. WekatimunKel. Umanen Kec. Atambua Barat kab. Belu, dulunya Kp. Wekatimun Ds. Fatuketi;
- Bahwa saksi mengetahui antara penggugat dengan tergugat I ada masalah sengketa tanah;
- Bahwa saksi mengetahui sengketa tersebut karena saksi sebagai Hakim Perdamaian Desa;
- Bahwa sengketa tanah tersebut sudah diupayakan penyelesaiannya sebanyak empat kali di Desa dan satu kali di Kelurahan;
- Bahwa pada waktu-waktu pertemuan dalam upaya perdamaian tersebut pihak2 hadir semuanya;
- Bahwa pada waktu upaya perdamaian tersebut dari keterangan penggugat bahwa tanah sengketa tersebut di beli dari tergugat I;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah sengketa berada di Kp. Wekatimun Kel. Fatuketi, tetapi sekarang menjadi Kp. Wekatimun Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa sudah sertifikat atau belum;
- Bahwa seingat saksi pada waktu upaya perdamaian di Desa tanah sengketa belum bersertifikat;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah sengketa :  
Dari bawah adalah kali, kea rah lain adalah Kantor Gapensi, Barat adalah kali mati, dengan sisi lainnya adalah tanah Albert Mali;
- Bahwa upaya perdamaian tersebut sekitar tahun 2007 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa pada waktu di Hakim perdamaian Desa surat jual belinya diperlihatkan juga sebagaimana bukti surat P.2 benar itu yang diperlihatkan;
- Bahwa pada waktu upaya di Hakim Perdamaian Desa di atas tanah sengketa hanya ada pohon jati dan rumput gajah, sedangkan rumah tidak ada;
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu lagi bagaimana kondisi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa pada waktu di Hakim Perdamaian Desa tersebut Tergugat I ada mengatakan “saya mau jual semua kamu mau buat apa”;

Hal 17 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, dipersidangan para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis berupa:

- 1 Foto copy Surat Keterangan Jual beli antara Hironimus manek Seran dan Chardy Yandra, tertanggal 15 mei 1983, diberi tanda TI-XI.1;
- 2 Foto copy Surat keteranga Tanah Nomor : 087/FAT/1983, tertanggal 10 maret 1983, diberi tanda T.I-XI.2;
- 3 Foto copy Surat Sertifikat hak Pakai Nomor 9 Tahun 2008, atas nama pemegang hak : Badan Pusat Statistik kab. Belu, diberi tanda T.I-XI. 3.;
- 4 Foto copy Surat Keterangan Jual Beli Tanah, tertanggal 25 maret 2008, diberi tanda T.I-XI. 4;
- 5 Foto copy Surat Keterangan tanah, Nomor : 242/PTB/1984, tertanggal 23 Juli 1984, diberi tanda T.I-XI. 5;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memeriksa bukti surat dari para Tergugat tersebut yang diberi tanda TI-XI.1 s/d TI-XI.5, dan telah mencocokkan dengan surat aslinya dan setelah diteliti ternyata hanya bukti surat yang diberi tanda TI-XI. 2 dan T.I-Xi.4 saja yang sesuai dengan aslinya tersebut, sedangkan bukti surat selebihnya adalah foto copy dari foto copy atau tidak ada aslinya, dan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai pembuktian sebagaimana yang ditetapkan Undang-Undang serta telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Atambua, maka surat-surat tersebut dapat lah dijadikan bahan pertimbangan dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut, Para Tergugat melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan alat bukti saksi ke Persidangan, yang masing-masing saksi memberikan keterangan setelah bersumpah/berjanji terlebih dahulu dan pada pokoknya memberikan keterangan antara lain :

- 1 Saksi ANDREAS BAU :
  - Bahwa usia saksi sekarang sekitar 60 tahun lebih;
  - Bahwa saksi tinggal di Kel. Tulamalae lingkungan Toro RT 12 RW 04 Kec. Atambua Barat Kab. Belu;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat, sedangkan dengan tergugat I, tergugat II kenal, tetapi dengan tergugat-tergugat selebihnya saksi tidak kenal;
  - Bahwa setahu saksi di tanah sengketa hanya ada dua rumah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah sengketa tersebut adalah milik tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut :  
  
Sebelah Utara : dengan tanah Paul Seran (dulu) sekarang jalan;  
  
Timur : dengan tanah Hendrikus Ulu (dulu) sekarang jalan;  
  
Selatan : dengan kali mati (dulu) sudah ada jalan;  
  
Barat : dengan tanah Petrus Asten (dulu) sekarang jalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sengketa apa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi sering lalu lalang di sekitar tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana dapat berdiri rumah di tanah sengketa apakah jual beli atau karena apa saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa kedua rumah tersebut yang menempati adalah bukan keluarganya tergugat I;
- Bahwa saksi sampai dengan sekarang masih berkomunikasi dengan tergugat I;
- Bahwa sejak tahun 1974 setahu saksi tanah sengketa adalah tanahnya tergugat I;
- Bahwa pada tahun 1984 tergugat I tersebut sudah dewasa;
- Bahwa saksi pun kenal dengan orang tuanya tergugat I;
- Bahwa Petrus Asten Musi adalah Ba'I kandung tergugat I dan jabatannya adalah Kepala dusun Wekatimun yang dapat membagi-bagikan tanah;
- Bahwa tiga hari yang lalu tergugat I menghubungi saksi untuk bersaksi di pengadilan;
- Bahwa kalau sekarang tanah sengketa tersebut milik siapa saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa sekitar tahun 1975 setahu saksi belum ada bangunan di atas tanah sengketa tersebut, dan mungkin bangunan tersebut sejak tahun 1990-an;
- Bahwa nama-nama Kepala Desa Fatuketi saat itu adalah 1. Alex Fatuketi, 2. Herman Atok, dan 3. Yohanes N. Bone;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ambrosius Man;

Hal 19 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2 Saksi BLASIOUS YOSEPH UN :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat, sedangkan dengan tergugat I kenal dan dengan para tergugat lainnya saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui ada perkara ini adalah setelah diberitahu oleh tergugat I;
- Bahwa tergugat I mengatakan tanah sengketa sekarang adalah SPBU Wekatimun;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :

Utara : perumahan;

Selatan : Jln. Raya;

Barat : Jln. Lingkungan;

Timur : Jalan juga;

- Bahwa setahu saksi di tanah sengketa tersebut ada berdiri dua rumah, yang rumah satunya ada kerja bikin Meubel, sedangkan rumah satunya lagi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Yandra, dan saksi tidak lihat mengenai penyerahan uang sebesar dua ratus ribu rupiah;
- Bahwa setahu saksi luas tanah sengketa tersebut adalah 200 x 60 meter persegi;
- Bahwa setahu saksi setelah tanah dibeli oleh Yandra pada tahun 1983 tanah tersebut tetap dibiarkan kosong;
- Bahwa di tanah sengketa ada juga bangunan milik Kantor Statistik Kab. Belu;
- Bahwa tanah jual beli berbeda dengan tanah sengketa;
- Utara : kali mati;
- Selatan : Domi Mali;
- Barat : Albert mali;
- Timur : Lelo (sudah meninggal);
- Bahwa katanya jual beli tanah tersebut tidak ada kwitansinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tanah di Wekatimun tahun 1983 tersebut saksi terlibat langsung sebagai tenaga kerja yang digaji oleh tergugat I sebagai yang menyaksikan;
- Bahwa setahu saksi sebelum jual beli tersebut ada hutang piutang antara tergugat I dengan yandra;
- Bahwa uang Yandra ada di tergugat I pada tahun 1983 untuk beli Kapur sebanyak 2.450 kaleng, dan perkalengnya seharga Rp. 500,00 (lima ratus rupiah), dan ditengah jalan Yandra kurangi menjadi perkalengnya Rp. 350,00 (tiga ratus lima puluh rupiah) sehingga total Rp. 1.225.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa saksi tahu dari tergugat I kalau tanah yang dibeli tahun 1983 sekarang sudah menjadi SPBU Wekatimun ;
- Bahwa waktu itu jarak tanah dari tempat kerja kapur sekitar 5 KM, dan saksi tidak pergi ikut melihat tanah yang mana yang dijual;

Menimbang, bahwa guna memperoleh kepastian hukum berkaitan dengan obyek perjanjian, maka Majelis Hakim sebelum memeriksa bukti-bukti surat dari para pihak terlebih dahulu telah melakukan pemeriksaan di lapangan dan melakukan sidang di tempat pada hari Rabu, tanggal 13 januari 2016, jam 09.00 wita, dengan acara Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang terletak di Kampung Wekatimun Kel. Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu, dan hasil pemeriksaan terhadap obyek sengketa tersebut adalah sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara, baik Penggugat maupun para Tergugat telah menyatakan sudah tidak mengajukan bukti-bukti maupun saksi-saksi lagi, maka pemeriksaan perkara ini oleh Majelis Hakim dinyatakan selesai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya di persidangan masing-masing tertanggal 20 januari 2016, yang mana isi kesimpulan selengkapya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, dan pada akhirnya kedua belah pihak telah memohonkan suatu putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala apa yang termuat di dalam Berita Acara Persidangan ini harus lah dianggap telah pula termuat

Hal 21 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menjadi satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pengertian dan tujuan eksepsi dalam konteks hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat terhadap materi pokok gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Bahwa eksepsi yang bukan menyangkut kompetensi absolute atau pun relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi dari para Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari dan mengkaji eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Tergugat tersebut, maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi dari Kuasa Hukum para Tergugat tersebut sudah memasuki pada ranah pokok perkara, maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi dari kuasa hukum para Tergugat tersebut tidak beralasan dan patut ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai dengan jelas di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan dalil-dalil sebagaimana petitum dalam gugatan Penggugat seperti tersebut di atas, memperhatikan ketentuan Pasal 5 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHperdata tersebut yang menyatakan bahwa : Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya Barang Siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu;

Menimbang, bahwa merujuk pada asas Hukum Acara Pembuktian di Indoensia yaitu bahwa tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, untuk dalil-dalil yang tidak disangkal atau disangkal namun tidak dibuktikan sebaliknya atau apabila diakui kebenarannya oleh pihak lawan, maka tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan bahwa penggugat memiliki sebidang tanah yang telah bersertifikat, sedangkan para Tergugat membantah tentang dalil Penggugat tersebut dengan mendalilkan bahwa benar suami Penggugat atas nama ChardY Yandra (Alm.) telah membeli bidang tanah, tetapi bukan membeli bidang tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan penggugat dan jawaban para Tergugat serta dihubungkan dengan bukti-bukti surat serta keterangan saksi-saksi para pihak dalam perkara ini, maka dapat lah diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar pada tanggal 15 Mei 1983 suami Penggugat atas nama ChardY Yandra (Alm.) waktu itu berusia 32 tahun telah melakukan transaksi jual beli yaitu membeli bidang tanah di Kampung Wekatimun panjang : 200 meter dan lebar : 60 meter dari Hironimus Manek Seran (tergugat I);
- Bahwa pada tanggal 20 Mei 1983 Hironimus Manek Seran telah menerima sejumlah uang yaitu sbesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk pembelian sebidang tanah di Wekatimun tersebut dari Chardy Yandra (Alm) sebagaimana bukti surat P.3;
- Bahwa tanah sengketa dulunya di kampung Wekatimun Ds. Fatuketi yang sekarang dikenal dengan kampung Wekatimun Kelurahan Umanen Kec. Atambua Barat kab. Belu, dan tanah sengketa sekarang di RT. 14 RW 05;

Hal 23 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa telah bersertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010, surat ukur Nomor 05/UMANEN/ 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti (Penggugat) dengan luas tanah 6.617 meter persegi, tertanggal 30 Maret 2010;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada berdiri dua bangunan rumah yaitu rumah tinggal dan bangunan pembuatan kerajinan meubel;
- Bahwa benar Hironimus Manek Seran yang pada tahun 1983 yang telah berusia 23 tahun benar-benar memiliki sebidang tanah yang terletak di Kampung Wekatimun/Ds. Fatuketi seluas : panjang : 200 meter dan lebar : 60 meter sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor : 087/FAT/1983, tertanggal 10 Maret 1983 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Fatuketi atas nama H.J. Atok, dengan batas-batas tanah yaitu :

Utara berbatasan dengan kali mati;

Selatan berbatasan dengan : Domi Mali;

Timur berbatasan dengan Lelo;

Barat berbatasan dengan : Albert Mali;

- Bahwa obyek tanah sengketa telah dikurangi untuk jalan serta telah dijual kepada Ambrosius Man dan sekarang telah dibangun Kantor Gapensi, sehingga luas tanah tersebut menjadi 6.617 meter persegi sebagaimana bukti surat Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010 atas nama Penggugat, sehingga saat ini tanah tersebut berbatasan dengan :

Utara berbatasan dengan tanah milik lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;

Timur : berbatasan dengan Jln. raya;

Selatan : berbatasan dengan Jln. G.A. Siwabesi;

Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah rumah dinas Statistik;

- Bahwa benar suami Penggugat atas nama Chardy Yandra ada mempunyai sebidang tanah dengan ukuran 200 meter x 60 meter sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor 89/Pem/Ku/III/2004, tertanggal 16 Maret 2004 yang ditandatangani oleh Paulus Berek atas nama Kepala Kelurahan Umanen dengan saksi-saksi yaitu Kepala Lingkungan II : Yosef S. Seran, Ketua RW 05 : Michael Abatan, Ketua RT 13 : Agustinus Atok;
- bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00616 tahun 2010, surat ukur Nomor 05/UMANEN/ 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti (Penggugat) dengan luas tanah 6.617 meter persegi, tertanggal 30 Maret 2010 adalah dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang yaitu dikeluarkan oleh Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Belu;

- bahwa sebagian tanah tersebut telah dikurangi atau dipisahkan untuk jalan serta dijual kepada orang lain dan sekarang telah berdiri Kantor Gapensi;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang menurut Majelis telah terungkap tersebut, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum pertama dari gugatan Penggugat yaitu apakah gugatan penggugat dapat dikabulkan atau tidak menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum poin 2 sebagaimana gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setiap orang / badan hukum bebas melakukan perjanjian dengan siapa pun tentang hal apa pun (*asas kebebasan berkontrak*) dan perjanjian yang dibuat tersebut akan mengikat mereka yang membuatnya (*asas kepastian hukum*);

Menimbang, bahwa walau pun demikian, sebeb apa pun dalam membuat perjanjian tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat tersebut, sah dimata hukum;

Menimbang, bahwa adapun syarat-syarat tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHperdata yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus terpenuhi empat syarat, yaitu :

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3 Suatu hal tertentu;
- 4 Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa maksud dari kata sepakat adalah bahwa kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal kecakapan untuk membuat suatu perjanjian tersebut Majelis berpendapat bahwa asas kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya, sedangkan menurut KUHperdata dewasa adalah berusia 21 tahun bagi laki-laki;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian harus lah suatu hal atau barang yang cukup jelas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang maka tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1335 KUHperdata;

Hal 25 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1337 KUHperdata, yang menyatakan Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;

Menimbang, bahwa dalam konteks hukum perdata di Indonesia manusia adalah sebagai subyek hukum perdata, sehingga dapat menjadi sebagai pihak dalam sebuah kontrak, maka dalam konteks demikian antar sesama manusia tidak dapat memposisikan dirinya lebih tinggi dari yang lainnya, hal ini dikarenakan dalam hukum perjanjian/kontrak para pihak mempunyai kedudukan yang sama, sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 1338 KUHperdata;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa Chardy Yandra telah berusia 32 tahun dan Hironimus Manek Seran telah berusia 23 tahun ketika perjanjian jual beli terjadi, sebagaimana bukti surat P.2 dan T.I. yaitu Surat keterangan Jual beli tertanggal 15 Mei 1983, yang mana surat perjanjian tersebut telah ditanda tangani oleh Chardy yandra/Alm. (suami Penggugat) dan Hironimus Manek Seran (tergugat I) yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Fatuketi : H.J. Atok, diketahui pula oleh atas nama kepala kp. Wekatimun Simon Asten, dan saksi-saksi yaitu ; A. Silly, G. Pareira, 3. Domi Mali, dan Lelo;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa yang menjadi obyek jual beli tersebut adalah bidang tanah di Kampung Wekatimun panjang : 200 meter dan lebar : 60 meter dari Hironimus Manek Seran (tergugat I), dan dapat lah pula diketahui bahwa pada tanggal 20 Mei 1983 Hironimus Manek Seran (tergugat I) telah menerima sejumlah uang yaitu sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) dari Chardy Yandra (Alm) sebagaimana bukti surat P.3 untuk pembelian sebidang tanah di Wekatimun tersebut;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa tanah sengketa dulunya di kampung Wekatimun Ds. Fatuketi yang sekarang dikenal dengan kampung Wekatimun Kelurahan Umanen Kec. Atambua Barat Kab. Belu, dan tanah sengketa sekarang di RT.14 RW 05 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dan tidak dibantah oleh para Tergugat atau dibantah namun tidak dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa Hironimus Manek Seran yang pada tahun 1983 yang telah berusia 23 tahun benar-benar memiliki sebidang tanah yang terletak di Kampung Wekatimun/Ds. Fatuketi seluas : panjang : 200 meter dan lebar : 60 meter sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor : 087/FAT/1983, tertanggal 10 Maret 1983 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Fatuketi atas nama H.J. Atok, dengan batas-batas tanah yaitu :Utara berbatasan dengan kali mati;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Selatan berbatasan dengan : Domi Mali; Timur berbatasan dengan Lelo; Barat berbatasan dengan : Albert Mali;

Menimbang, bahwa persetujuan antara suami Penggugat dan Tergugat I perihal jual beli tanah adalah perikatan yang lahir karena suatu persetujuan (Pasal 1233 KUHperdata) dan semua persetujuan/perjanjian yang dibuat mengikat bagi mereka yang membuatnya (ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, maka persetujuan antara suami Penggugat dengan Tergugat I tersebut sebagaimana bukti surat P.2 telah memenuhi syarat subyektif maupun syarat obyektif sebagaimana yang diisyaratkan oleh ketentuan Pasal 1320 KUHperdata;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan setelah Majelis mempelajari dan mengkaji syarat sahnya suatu perjanjian, maka Majelis berpendapat bahwa dalam perjanjian antara suami Penggugat (Chardy Yandra/Alm.) dengan tergugat I Hironimus Manek Seran telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Yaitu, Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Dengan demikian, maka petitum poin 2 gugatan penggugat adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum poin 3 gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa tanah sengeкта telah bersertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010, surat ukur Nomor 05/UMANEN/ 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti (Penggugat) dengan luas tanah 6.617 meter persegi, tertanggal 30 Maret 2010;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap sebagaimana bukti surat P.1 berupa Sertifikat Hak Milik dapat lah diketahui bahwa batas-batas tanah tersebut adalah : sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Lambertus Lotu, tanah milik Dominikus Sole, dan tanah milik Anderia; sebelah Timur : berbatasan dengan jalan raya; sebelah Selatan : jalan G.A. Siwabesi; sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Yulius Lazakar;

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dlaam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Hal 27 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan pula bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dan Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa pada ketentuan tersebut di atas ditegaskan pula bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa juga dikenal dengan istilah UUPA, menegaskan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM), pemegang haknya mempunyai kepemilikan yang penuh atas tanah dan merupakan hak turun temurun yang terkuat dari hak –hak atas tanah lainnya yang dikenal dalam UUPA;

Menimbang, dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00616 tahun 2010, surat ukur Nomor 05/UMANEN/ 2010 atas nama pemegang hak Maria Matilda Nursiti (Penggugat) dengan luas tanah 6.617 meter persegi, tertanggal 30 Maret 2010 adalah dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang yaitu dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Belu;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa sebagian tanah tersebut telah dikurangi atau dipisahkan untuk jalan serta dijual kepada orang lain dan sekarang telah berdiri Kantor Gapensi;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa sebagaimana jawaban dari Tergugat dimana Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mendalilkan bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli sebagaimana P.2 dan T.1 adalah keliru bukan tanah sengketa yang dimaksud, akan tetapi dalam hal ini setelah Majelis mempelajari dan mengkaji bukti-bukti surat mauapun saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut tidak ada satu pun dari bukti-bukti surat atau pun saksi-saksi yang diajukan tersebut menerangkan atau pun dapat membuktikan sebaliknya bahwa telah terjadi kekeliruan dalam hal pendaftaran tanah (tanah sengketa) tersebut. Sehingga Majelis berpendapat bahwa para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut tidak lah dapat membuktikan dalil bantahannya tersebut, tetapi justru sebaliknya Kuasa Hukum Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas tersebut, dan tentunya Majelis telah pula memperhatikan dari segi rasa keadilan, Majelis berpendapat bahwa petitum poin 3 gugatan penggugat adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum poin 4 sebagaimana gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dapat lah diketahui bahwa Bahwa di atas tanah sengketa ada berdiri dua bangunan rumah yaitu rumah tinggal dan bangunan pembuatan kerajinan meubel serta satu bangunan berupa fondasi rumah;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 2 dan poin 3 sebagaimana gugatan penggugat adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan, maka terhadap petitum poin 4 sebagaimana gugatan penggugat tersebut, Majelis berpendapat dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang menegaskan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang. Sehingga, siapa pun dilarang untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut baik dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya yang dilakukan oleh orang yang bukan sebagai pemilik atau tanpa ada kuasa dari si pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas tersebut, dan tentunya dalam hal ini Majelis telah pula memperhatikan rasa keadilan dan rasa kemanusiaan yang hidup di masyarakat, Majelis berpendapat bahwa petitum poin 4 gugatan penggugat adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum poin 5 sebagaimana gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 2, poin 3 dan poin 4 gugatan penggugat dikabulkan, maka Majelis berpendapat bahwa siapa pun dilarang untuk menjual atau mengalihkan tanah milik orang lain atau pun siapa pun dilarang mengambil sebagian tanah milik orang lain dan digabungkan dengan tanah miliknya dan selanjutnya menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut dalam hal ini Majelis pun berpendapat bahwa siapa pun tidak diboleh kan melakukan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah atau rumah orang lain yang bukan merupakan haknya, karena perbuatan menempati tanah atau rumah orang lain secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Hal 29 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas tersebut, dan memperhatikan pula kondisi sosial masyarakat dan rasa keadilan, Majelis berpendapat bahwa petitum poin 5 gugatan penggugat adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum poin 6 sebagaimana gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan penggugat sebelumnya telah beralasan dan patut untuk dikabulkan, maka Majelis berpendapat bahwa petitum poin 6 sebagaimana gugatan penggugat adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum poin 7 sebagaimana gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 7 tersebut Majelis berpendapat dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 191 ayat (1) *Reglement Voor de Buitengewesten* atau biasa juga dikenal dengan istilah RBG yang menegaskan bahwa Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan sementara keputusannya meskipun ada perlawanan atau banding, akan tetapi dalam hal ini Majelis memperhatikan pula ketentuan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisional;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa petitum poin 7 sebagaimana gugatan penggugat adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pula petitum poin 8 sebagaimana gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pada *Reglement Voor de Buitengewesten* atau biasa juga dikenal dengan istilah RBG yang menegaskan bahwa barang siapa yang dikalahkan dalam perkaranya maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas tersebut, Majelis berpendapat bahwa petitum poin 8 gugatan penggugat adalah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan selebihnya ditolak, maka beralasan hukum jika biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir besarnya sebagaimana amar putusan;

Mengingat, ketentuan Pasal 1320 KUHperdata, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dan peraturan-peraturan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara;



**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sebagaimana dalam Surat Keterangan jual beli tanggal 15 Mei 1983 adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 6.617 M2 yang terletak di RT. 014/RW. 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, kabupaten Belu dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan G.A. Siwabesi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah dan rumah Dinas Statistik;

Adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor 00616 tahun 2010;

- Menyatakan perbuatan pengalihan hak atas tanah sengketa baik dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya yang dilakukan oleh Tergugat I kepada para Tergugat batal demi hukum;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat

Hal 31 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb



VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII, atau Tergugat XII yang secara sengaja mengambil sebagian tanah milik Penggugat dan digabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara dan kemudian menguasainya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak;

- Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat tersebut untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa syarat kalau perlu dengan bantuan Kepolisian;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.846.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Atambua pada hari Kamis, tanggal 21 Januari 2016, oleh kami BUKTI FIRMANSYAH, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, ABANG MARTHEN BUNGA, SH., MH., dan OLYVIARIN R. TAOPAN, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari : Kamis, tanggal 11 Pebruari 2016 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh PAULUS PARA, SH., Panitera Muda Hukum sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Atambua dan dihadiri oleh MARSELINUS BERE EDUK, SH.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Penggugat dan JEREMIAS L.M. HAEKASE, SH., Kuasa Hukum para  
Tergugat, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat IX.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

**Ttd**

ABANG MARTHEN BUNGA, SH., MHum.

**Ttd**

B. FIRMANSYAH, SH, MH.

**Ttd**

OLYVIARIN R. TAOPAN, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

**Ttd**

PAULUS PARA, SH.

BIAYA PERKARA :

- 1 Pendaftaran : Rp. 30.000,00
- 2 ATK : Rp. 250.000,00
- 3 Biaya panggilan : Rp. 2.555.000,00
- 4 Biaya PS : Rp. 1.000.000,00
- 5 Materai : Rp. 6.000,00
- 6 Redaksi : Rp. 5.000,00

Jumlah

: Rp. 3.846.000,00

**Turunan Putusan sesuai dengan Aslinya**

**PANITERA PENGADILAN NEGERI KLAS IB ATAMBUA**

**SEGA HENDRICUS, SH**

NIP. 19631110199203100

Hal 33 dari 33 hal. Putusan No. : 24/PDT.G/2015/PN.Atb

#### Disclaimer

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