



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kefamenanu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs. Martinus Mado Duan, bertempat tinggal di RT.001/RW.001, Kelurahan Sasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Silverius Rivandi Baria, S.H., dan Daud Lende Mawo, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "SILVERIUS RIVANDI BARIA, S.H. & PARTNERS", yang berkedudukan di Jalan Kartini, Tanah Putih, Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, *Email: rivandbaria20@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 010/SKK/Pdt.G/PMH/KH.SRBP/XI/2023, tanggal 27 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dibawah Nomor: 126/LGS.SRT.KHS/XI/2023/PN Kfm, tanggal 27 November 2023, sebagai Penggugat;

L a w a n

Rosina Sonbay, bertempat tinggal di RT 014/RW 006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yoseph P. B. Taone, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Yoseph P. B. Taone, S.H. & Partners beralamat di Jl. Sisingamangaraja, RT 056/RW 006, Kelurahan Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, *Email: yoristaone12@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 11/SKK-PDT/A2R-RI/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dibawah Nomor:

Hal. 1 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

131/LGS.SRT.KHS/XII/2023/PN Kfm, tanggal 11 Desember 2023, sebagai Tergugat I;

Matheus Josef Kasenube, bertempat tinggal di RT 034/RW 004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulo Chrisanto, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Paulo Chrisanto & Rekan beralamat di Jl. Kartini, RT 020/RW 001, Kelurahan Kefamenanu Tengah, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, *Email: paulochrisanto24@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 026/PCR/SKK-PDT/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dibawah Nomor: 132/LGS.SRT.KHS/XII/2023/PN Kfm, tanggal 12 Desember 2023, sebagai Tergugat II;

Maria Sonbay, bertempat tinggal di RT 034/RW 004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulo Chrisanto, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Paulo Chrisanto & Rekan beralamat di Jl. Kartini, RT 020/RW 001, Kelurahan Kefamenanu Tengah, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, *Email: paulochrisanto24@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 026/PCR/SKK-PDT/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dibawah Nomor: 132/LGS.SRT.KHS/XII/2023/PN Kfm, tanggal 12 Desember 2023, sebagai Tergugat III;

Rosina Selviana Kasenube, bertempat tinggal di RT 014/RW 006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yoseph P. B. Taone, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Yoseph P. B. Taone, S.H. & Partners beralamat di Jl. Sisingamangaraja, RT 056/RW 006, Kelurahan Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, *Email: yoristaone12@gmail.com*,

Hal. 2 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 11/SKK-PDT/A2R-RI/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dibawah Nomor: 131/LGS.SRT.KHS/XII/2023/PN Kfm, tanggal 11 Desember 2023, sebagai Tergugat IV;

Habiron Kase, bertempat tinggal di RT 014/RW 006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yoseph P. B. Taone, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Yoseph P. B. Taone, S.H. & Partners beralamat di Jl. Sisingamangaraja, RT 056/RW 006, Kelurahan Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, *Email*: yoristaone12@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 11/SKK-PDT/A2R-RI/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu dibawah Nomor: 131/LGS.SRT.KHS/XII/2023/PN Kfm, tanggal 11 Desember 2023, sebagai Tergugat V;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu pada tanggal 4 Desember 2023 dengan Nomor Register 29/Pdt.G/2023/PN Kfm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah yang terletak di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan kota Kefamenanu, kabupaten TTU, yang luasnya 2.700 M², dengan batas-batasnya sebagai berikut :

(1) Sesuai SHM Nomor 1449, surat ukur nomor 494/1993, sebagai berikut:

Arah Timur berbatasan dengan Jalan raya;

Hal. 3 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arah Barat berbatasan dengan pekarangan Alfius Ofidius Djara;

Arah Utara berbatasan dengan jalan raya;

Arah Selatan berbatasan dengan pekarangan Dominikus Fretis;

(2) Sesuai kondisi saat ini, sebagai berikut:

Arah Timur berbatasan dengan dengan tanah pekarangan Bertha Lidale dan pekarangan Agus Talan;

Arah Barat berbatasan dengan pekarangan Roby Lalim;

Arah Utara berbatasan dengan pekarangan Thadeus Olla;

Arah Selatan berbatasan dengan jalan raya;

Selanjutnya disebut sebagai **tanah obyek sengketa**;

2. Bahwa pada awalnya tanah obyek sengketa tersebut adalah tanah hak milik BALTHASAR SABUIN sesuai dengan SHM nomor : 1449 tahun 1993, yang diterbitkan tanggal 10 Mei 1993, dengan surat ukur nomor : 949/1993, luas : 3.620 m²(Bukti P-1);

3. Bahwa pada tahun 1984 telah terjadi transaksi jual beli atas tanah tersebut antara BALTHASAR SABUIN dengan TERGUGAT II sesuai kwitansi jual beli tanggal 15 Juli 1984(Bukti P-2);

4. Bahwa pada awal bulan mei tahun 1997, telah terjadi kesepakatan jual beli sebagian tanah tersebut antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II serta III, diawali dengan permintaan TERGUGAT II dan III kepada PENGGUGAT untuk dapat membeli tanah tersebut dikarenakan TERGUGAT II dan III sedang membutuhkan uang untuk biaya sekolah anak-anak dan juga TERGUGAT II dan III menyerahkan foto copy sertifikat tanah(Bukti P-1) dan kwitansi jual beli atas tanah tersebut(Bukti P-2) kepada PENGGUGAT sehingga membuat PENGGUGAT yakin untuk membeli tanah tersebut;

5. Bahwa pembelian sebagian tanah TERGUGAT II oleh PENGGUGAT tersebut berlangsung selama dua tahap pembayaran, PENGGUGAT membayar secara cicilan kepada Tergugat II, III dan IV sesuai kesepakatan, Tergugat II, III dan IV secara bergantian datang mengambil uang pembayaran di rumah PENGGUGAT;

6. Bahwa Tahap pertama pembelian sebagian bidang tanah TERGUGAT II oleh PENGGUGAT dengan luas 1.188 M², dilakukan dengan cara dicicil oleh PENGGUGAT selama tujuh kali pembayaran, berawal dari tanggal 19 juni 1997, 07 Agustus 1997, 02 September 1997, 08 Desember 1997, 05 Februari 1998, 07

Hal. 4 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 1998, 05 Maret 1998(Bukti P-3), dengan terpenuhinya pembayaran tahap pertama sebidang tanah TERGUGAT II oleh PENGGUGAT dijumlahkan adalah senilai Rp.1.500.000,-(satu juta lima ratus rupiah);

7. Bahwa satu minggu setelah pembayaran cicilan pertama oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, PENGGUGAT bersama istri DALONTA DONATHA bersama-sama TERGUGAT II dan III pergi ke lokasi tanah sengketa untuk melihat dan memastikan lokasi tanah sengketa. Ketika itu tanggal 26 Juni 1997 juga hadir di lokasi yaitu BALTHASAR SABUIN selaku pemilik pertama lokasi tanah sengketa tersebut;

8. Bahwa saat bertemu di lokasi BALTHASAR SABUIN juga meyakinkan PENGGUGAT bahwa tidak ada masalah dengan tanah tersebut, TERGUGAT II dan BALTHASAR SABUIN masih mempunyai hubungan keluarga dari perkawinan yaitu TERGUGAT I dan III merupakan kakak-adik kandung, karena itu maka proses jual beli tanah itu akan dapat membantu biaya pendidikan anak-anak dan juga BALTHASAR SABUIN menunjukkan batas-batas yang jelas serta diadakan pengukuran sebidang tanah tersebut oleh PENGGUGAT;

9. Bahwa sejak akhir bulan Juni tahun 1997 tanah obyek sengketa tersebut dibeli oleh PENGGUGAT serta mulai mengolah, menggarap dan menanami tanaman pangan, serta menanam pohon gamal di sekeliling tanah tersebut sehingga menjadi pagar alam sampai dengan tahun 2017. Dan selama itu tidak pernah ada orang yang menegur PENGGUGAT untuk mengolah tanah sengketa tersebut termasuk PARA TERGUGAT;

10. Bahwa pada musim tanam antara tahun 1999-2000, TERGUGAT III mendatangi PENGGUGAT di lokasi tanah obyek sengketa tersebut dan mengingatkan untuk mengolah seluruh lahan termasuk sisa tanah yang belum dibeli PENGGUGAT, Karena menurut TERGUGAT III keluarganya masih membutuhkan uang untuk pendidikan anak-anak, maka sangat mengharapkan PENGGUGAT untuk membeli sisa sebagian bidang tanah yang berukuran 1.512 M²;

11. Bahwa tahap kedua pembelian tanah TERGUGAT II oleh PENGGUGAT yang berukuran 1.512 M², dengan cara dicicil oleh PENGGUGAT selama 10(sepuluh) kali pembayaran yaitu dimulai dari tanggal 03 Februari 2002, 08 Februari 2002, 20 Maret 2002, 05 September 2002, 15 September 2002, 02 Oktober 2002, 26

Hal. 5 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2002, 26 November 2002, 20 Juni 2003, 01 Oktober 2003, 04 Desember 2003(Bukti P-4), dijumlahkan menjadi Rp.5.000.000,-(Lima juta rupiah);

12. Bahwa Transaksi jual beli tahap pertama dan tahap kedua sesuai dengan kwitansi jual beli yang memiliki totalnya seharga Rp 6.500.000,-(enam juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan kwitansi kolektif tertanggal 20 Juni 2001(Bukti P-5), meskipun rincian pembayaran mencapai Rp6.980 (Enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) namun PENGGUGAT dan TERGUGAT II menyepakatinya dan setelah pembayaran tersebut selesai PENGGUGAT telah SAH memiliki sebidang tanah TERGUGAT II dengan luas 2.700 M²;

13. Bahwa setelah pembayaran harga tanah obyek sengketa tersebut lunas, maka SHM nomor: 1449 yang asli bersama fotocopy kwitansi jual beli yang lain diserahkan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT pada tanggal 20 Desember 2003, bertempat di rumah kediaman TERGUGAT II dan III di Kelurahan Maubeli, kota Kefamenanu;

14. Bahwa TERGUGAT I, II dan III berjanji untuk secepatnya menyiapkan berkas administrasi yang dibutuhkan atas nama TERGUGAT I, II, dan III untuk PENGGUGAT dapat memproses pemecahan SHM Nomor: 1449, akan tetapi TERGUGAT I, II, dan III tidak memenuhi janji menyiapkan berkas administrasi yang dibutuhkan tersebut, maka sudah berulang kali PENGGUGAT mendatangi rumah TERGUGAT I dan juga rumah TERGUGAT II untuk mengingatkan kembali serta memberikan uang sirih pinang seperlunya kepada TERGUGAT I, II dan III agar dapat membantu proses pemecahan sertifikat kepada PENGGUGAT;

15. Bahwa sampai sekarang SHM nomor: 1449, yang asli berada ditangan PENGGUGAT tetapi karena BALTHASAR SABUIN telah meninggal dunia pada 18 Juli 2018, maka atas inisiatif PENGGUGAT telah dilakukan proses turun hak kepada TERGUGAT I yang merupakan isteri dari ALM.BALTHASAR SABUIN agar mempermudah proses pemecahan sertipikat tersebut;

16. Bahwa menjelang akhir tahun 2018 ketika PENGGUGAT datang ke lokasi tanah tersebut dan menemukan sudah berdiri tiang-tiang serta diberi pagar kawat besi dibagian tengah dari lokasi, Saat itu juga PENGGUGAT menelepon TERGUGAT III untuk menanyakan bagaimana sampai bisa terjadi hal itu dan TERGUGAT III menjawab bahwa itu dilakukan oleh Tergugat IV dan TERGUGAT V yang merupakan anak kandung dan menantu dari TERGUGAT II dan III;

Hal. 6 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa sejak mengetahui TERGUGAT IV dan V telah menduduki lokasi tanah obyek sengketa tersebut sampai dengan sekarang, PENGGUGAT telah meminta PARA TERGUGAT agar bersama-sama mengatur waktu untuk bertemu sebagai keluarga di rumah PENGGUGAT atau juga di rumah TERGUGAT I atau di rumah TERGUGAT II untuk membicarakan hal ini, namun upaya damai secara kekeluargaan tidak ditanggapi serius oleh PARA TERGUGAT bahkan TERGUGAT IV dan V terus melakukan pembuatan rumah pondok dan tinggal di lokasi tanah obyek sengketa tersebut, serta membuat fondasi bangunan rumah yang lebih besar, pembuatan sumur air dan penanaman sayuran juga pohon pisang di lokasi tanah obyek sengketa milik PENGGUGAT;

18. Bahwa upaya secara kekeluargaan juga dilakukan PENGGUGAT bersama tokoh adat dari rumah adat Maslete atas nama BENEDIKTUS SANAK yang mendatangi rumah TERGUGAT II dan III, beberapa kali namun mereka menolak upaya damai sehingga BENEDIKTUS SANAK mendorong PENGGUGAT untuk melakukan upaya hukum ke pemerintah terutama pengadilan negeri;

19. Bahwa mediasi pertama dapat dilaksanakan dengan bantuan pihak kelurahan Maubeli pada tanggal 15 September 2019 dengan menghadirkan PENGGUGAT maupun PARA TERGUGAT dan telah disepakati bahwa mediasi dilanjutkan dengan menghadirkan petugas ukur dari Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten Timor Tengah Utara (TTU);

20. Bahwa mediasi kedua dilakukan pada tanggal 19 Oktober 2019 dengan menghadirkan petugas dari kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten TTU serta dihadiri juga oleh bhabinkamtibmas, babinsa dan staf kelurahan Maubeli dan pada saat itu pihak pertanahan langsung memastikan lokasi SHM nomor 1449, dilanjutkan dengan melakukan pengembalian batas terhadap tanah sengketa dan di buatkan Berita Acara Hasil Mediasi antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT yang menemui jalan buntu (Bukti P-6);

21. Bahwa pertemuan mediasi dilanjutkan dan difasilitasi oleh kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang kabupaten TTU, tanggal 5 Desember 2019 dan tidak dihadiri oleh PARA TERGUGAT tanpa memberikan alasan yang jelas tentang ketidakhadiran mereka dalam mediasi tersebut sehingga dituangkan dalam Berita Acara Hasil Mediasi di kantor Pertanahan (Bukti P-7);

Hal. 7 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



22. Bahwa TERGUGAT IV dan V tetap tinggal diatas tanah sengketa tetapi patut diduga bersepakat dan mufakat dengan TERGUGAT I, II dan III untuk tinggal di tanah sengketa tersebut, karena TERGUGAT II dan III yang telah menjual tanah obyek sengketa itu kepada PENGGUGAT, Dengan demikian maka perbuatan PARA TERGUGAT merupakan suatu tindakan persekongkolan untuk menghalangi PENGGUGAT mengolah dan menguasai tanah miliknya adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum/Hak;

23. Bahwa dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2023, PENGGUGAT yang selalu rutin membayar iuran SPPT PBB tanah obyek sengketa tersebut dengan luas tanah 2.700 M²(Bukti P-8);

24. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, telah menimbulkan kerugian besar kepada PENGGUGAT adalah merupakan tanggungjawab perdata dari PARA TERGUGAT sebagaimana yang diatur dalam ketentuan :

Pasal 1457 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu”

Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

25. Bahwa rincian kerugian materil dan immateril yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

I. Kerugian Materil terdiri atas:

- a) Akibat perbuatan PARA TERGUGAT yang mengalihkan obyek sengketa dan menguasai tanah obyek sengketa selama 5(lima) tahun serta menikmati hasil pertanian maupun menghuni lokasi tanah tersebut telah menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah).
- b) Biaya jasa pengacara sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).
- c) Biaya administrasi terkait Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah).

Hal. 8 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian Materil PENGGUGAT adalah berjumlah Rp. 325.000.000,-
(tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

II. Kerugian Immateril PENGGUGAT yaitu tersitanya waktu dan pikiran untuk mengurus perkara ini sehingga PENGGUGAT tidak dapat bekerja dengan baik, jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah);

26. Bahwa hal yang mengkhawatirkan adalah agar PARA TERGUGAT dapat menjual, menggadaikan, memindah-tangankan kepada orang lain atau menghibahkan tanah obyek sengketa tersebut maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu untuk melakukan penyitaan terhadap harta benda milik PARA TERGUGAT yang tidak bergerak sebagai jaminan atas gugatan PENGGUGAT, adalah sebagai berikut:

a) Sebidang tanah milik TERGUGAT II dan III yang terletak di RT:010/RW:004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten TTU, dengan luas $\pm 400 \text{ M}^2$ dan batas-batas:

Timur berbatasan dengan jalan raya,

Barat berbatasan dengan tanah milik Perusahaan Listrik Tenaga Diesel Kefamenanu;

Utara berbatasan dengan tanah milik Yakobus Fallo

Selatan berbatasan dengan tanah milik Usman dan Miguel Atibau.

Dan sebuah bangunan rumah semi permanen berukuran 9 meter x 15 meter;

b) Sebidang tanah milik TERGUGAT IV dan V yang terletak di RT:023/RW:004, Naen, Kelurahan Tubuhue, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten TTU dengan luas $\pm 560 \text{ M}^2$ dan batas-batasnya :

Timur berbatasan dengan tanah milik Carles Usboko

Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Talan

Utara berbatasan dengan tanah milik Aloysius Kolo

Selatan berbatasan dengan tanah milik gereja Katolik.

c) Sebidang tanah milik TERGUGAT I yang terletak di RT:012/RW:004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten TTU dengan luas $\pm 600 \text{ M}^2$ dan batas-batasnya :

Timur berbatasan dengan tanah milik Yohnes Funan

Barat berbatasan dengan tanah milik Alfons Nahak

Hal. 9 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm

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

Utara berbatasan dengan tanah milik Thadeus Ola

Selatan berbatasan dengan jalan raya

Dan sebuah bangunan rumah semi permanen berukuran 6 meter x 7 meter di atasnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Selatan, yang luasnya 2.700 M², dengan batas-batasnya sebagai berikut :

(1) sesuai SHM nomor 1449, surat ukur nomor 494/1993 sebagai berikut:

Arah Timur berbatasan dengan Jalan raya

Arah Barat berbatasan dengan pekarangan Alfius Ofidius Djara

Arah Utara berbatasan dengan jalan raya

Arah Selatan berbatasan dengan pekarangan Dominikus Fretis adalah sah milik PENGGUGAT;

(2) sesuai kondisi terkini sebagai berikut:

Arah Timur berbatasan dengan dengan jalan raya serta pekarangan Agus Talan dan pekarangan Bertha Lidale

Arah Barat berbatasan dengan pekarangan Roby Lalim

Arah Utara berbatasan dengan pekarangan Thadeus Olla

Arah Selatan berbatasan dengan jalan raya

adalah SAH milik PENGGUGAT;

3. Menyatakan hukum transaksi jual beli sebidang tanah obyek sengketa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III dan IV, pada tahun 1997 dan pada tahun 2001 dengan tahap pembayaran pertama sejumlah Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah.), dan juga tahap perbayaran kedua sejumlah Rp.5.000.000. (lima juta rupiah) dengan kwitansi kolektif sebesar Rp. 6.500.000 (enam juta lima tarus ribu rupiah), adalah perjanjian jual beli yang SAH;
4. Menyatakan secara hukum sertifikat hak milik nomor 1449/1993, terbit tanggal 10 Mei 1993, Surat Ukur nomor 949/1993 tanggal 10 Mei 1993 atas nama

Hal. 10 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROSINA SONBAY(TERGUGAT I) sebagai ahli waris dari Alm.BALTHASAR SABUIN yang dipegang oleh PENGGUGAT adalah SAH;

5. Menyatakan bahwa sebidang tanah obyek sengketa sebagaimana yang telah diuraikan diatas adalah SAH milik PENGGUGAT;

6. Bahwa perbuatan TERGUGAT I , II , dan III, menyusahkan PENGGUGAT dalam proses pemecahan Sertifikat Hak Milik nomor: 1449 dan mengalihkan tanah obyek sengketa kepada TERGUGAT IV dan V yang juga menguasai tanah obyek sengketa, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT sebagai pemilik tanah obyek sengketa tersebut adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

7. Menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah obyek sengketa agar segera menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SAH tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan bebas tanpa syarat;

8. Memerintahkan TERGUGAT IV DAN V, agar memindahkan segala bangunan rumah atau barang apapun dari lokasi tanah obyek sengketa karena tanah obyek sengketa merupakan SAH milik PENGGUGAT;

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk memberikan ganti kerugian kepada PENGGUGAT secara materil sebesar Rp 325.000.000,-(tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan immateril sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

11. Menyatakan hukum Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh jurusita Pengadilan Negeri Kefamenanu adalah sah dan berharga.

Atau: Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ke-TUHAN-an Yang Maha Esa;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, II, III, IV dan V masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa setelah persidangan dengan acara jawab jinawab, Math eus Josef Kasenube sebagai Tergugat II, telah meninggal dunia pada hari Sabtu, tanggal 23 Maret 2024 (*vide*. bukti surat T3-5, yakni Kutipan Akta Kematian Nomor 5303-KM-25032024-0001, tanggal 25 Maret 2024 atas nama Matheus Josef Kasenube) dan mempunyai Ahli Waris yang sah, akan tetapi sebagian Ahli Waris Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Mei 2024

Hal. 11 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

supaya hadir pada persidangan hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024, risalah panggilan sidang tanggal 4 Juni 2024, supaya hadir pada persidangan hari Selasa, tanggal 11 Juni 2024 dan risalah panggilan sidang tanggal 11 Juni 2024, supaya hadir pada persidangan hari Rabu, tanggal 19 Juni 2024 telah dipanggil dengan patut dan sah dan sebagian Ahli Waris Tergugat II tidak datang tanpa alasan yang sah, selanjutnya sebagian Ahli Waris Tergugat II dianggap tidak menggunakan haknya dalam persidangan perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagian Ahli Waris Tergugat II telah melepaskan haknya untuk mengajukan sanggahan ataupun pembelaan-pembelaan untuk kepentingannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Nurulloh Jarmoko, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kefamenanu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Februari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, II, III, IV dan V diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya terdapat perbaikan sebagai berikut:

1. Pada posita angka 11 yang semula tertulis Bahwa tahap kedua pembelian tanah TERGUGAT II oleh PENGGUGAT yang berukuran 1.512 M², dengan cara dicicil oleh PENGGUGAT selama 10 (sepuluh) kali pembayaran yaitu dimulai dari tanggal 03 Februari 2002, 08 Februari 2002, 20 Maret 2002, 05 September 2002, 15 September 2002, 02 Oktober 2002, 26 November 2002, 26 November 2002, 20 Juni 2003, 01 Oktober 2003, 04 Desember 2003 (Bukti P-4), dijumlahkan menjadi Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah) dirubah menjadi Bahwa tahap kedua pembelian tanah TERGUGAT II oleh PENGGUGAT yang berukuran 1.512 M², dengan cara dicicil oleh PENGGUGAT selama 11 (sebelas) kali pembayaran

Hal. 12 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



yaitu dimulai dari tanggal 03 Februari 2002, 08 Februari 2002, 20 Maret 2002, 05 September 2002, 15 September 2002, 02 Oktober 2002, 26 November 2002, 26 November 2002, 20 Juni 2003, 01 Oktober 2003, 04 Desember 2003 (Bukti P-4), dijumlahkan menjadi Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah);

2. Pada halaman 2 (dua) gugatan Penggugat, mengenai MATHEUS JOSEF KASENUBE sebagai Tergugat II, telah meninggal dunia pada hari Sabtu, tanggal 23 Maret 2024 dan mempunyai Ahli Waris yang sah, sebagai berikut:

- 1). VEBRYANA H.E KASENUBE, Lahir di Kefamenanu, 23 Juni 1984, Umur: 39 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: RT. 033/RW.004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- 2). YASINTHA T. KASENUBE, Lahir di Kefamenanu, 19 April 1985, Umur: 39 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: RT. 034/RW.004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- 3). REDEMPTUS L.S. KASENUBE, Lahir di Kefamenanu, 10 Agustus 1987, Umur: 36 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-laki, Alamat: RT. 034/RW.004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- 4). IRENE A. KASENUBE, Lahir di Kefamenanu, 4 April 1993, Umur: 31 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: RT. 034/RW.004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- 5). KRESENSIA M. KASENUBE, Lahir di Kefamenanu, 4 April 1995, Umur: 29 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Alamat: RT. 034/RW.004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, IV dan V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI

1. **Persona stand in judicio/legal standing (Diskualifikasi gemis Aan hoe danigheid).** Hal ini disampaikan karena penggugat dalam perkara a que tidak memiliki hak untuk menggugat karena yang menjadi obyek sengketa adalah bidang tanah milik Bapak Alm. Balthasar Sabuin yang telah diturunkan sebagai warisan kepada Rosina Sonbay tergugat I yang adalah istri sah (ahli waris yang sah) atas nama pemilik tanah obyek sengketa sesuai sertifikat atas nama Bapak alm. Balthasar Sabuin sendiri. Dengan demikian sertifikat hak milik nomor 1449

Hal. 13 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



tahun 1993 adalah atas nama Alm. Bapak Balthasar Sabuin yang telah diturunkan kepada ahli warisnya yakni Rosina Sonbay (Tergugat I, dan bukan hak milik penggugat, sehingga penggugat dalam perkara a quo tidak memiliki hak untuk menggugat/ legal standing kepada para tergugat (Tergugat I, IV dan V) karena pemilik tanah yang sah adalah atas nama Rosina Sonbay (Tergugat I) yang telah menerima bidang tanah tersebut sebagai warisan dan telah menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat IV dan V.

2. **Gugatan penggugat terkait langsung dengan eksepsi van conecciteid.**

Hal ini disampaikan karena penggugat sementara terlibat dalam perkara lain in casu dalam perkara pidana di Polres Timor Tengah Utara yang sementara dalam proses pemberkasan perkara pidana sebagai terduga/tersangka dalam perkara pidana dugaan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik Rosina Sonbay yang mendapatkan hak milik obyek sengketa sebagai turunan warisan dari alm. Bapak Balthasar Sabuin yang adalah suami sah dari Rosina Sonbay tergugat I dalam perkara a quo. Hal ini sebagaimana diputuskan dalam perkara perdata nomor 9/PDT.G/2023/PN KFM.

3. Bahwa gugatan perkara a quo adalah error in objector. Hal ini disampaikan karena gugatan penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah yang digugat adalah:

1. sesuai sertifikat hak milik atas nama alm. Bapak Balthasar Sabuin dengan luas 3620M² dan batas-batas sesuai dengan yang ada dalam sertifikat yakni:

- Sebelah timur berbatasan dengan jalan dan pekarangan Balthasar Sabuin
- Sebelah barat berbatasan dengan Alfius Ofidius Djara
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Dominikus Fretis

Sementara dalam gugatan penggugat, penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah yang dibeli seluas 2700 M² dengan batas-batas:

- Sebelah timur berbatasan dengan Bapak Agus Talan dan Bertha Lidale
- Sebelah barat berbatasan dengan Alfius Ofidius Djara
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tadeus Ola
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya

Disinilah terjadi perbedaan yang cukup signifikan antara dalil-dalil penggugat

Hal. 14 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



mengenai luas dan batas sehingga obyek sengketa kabur/tidak jelas. (**error in objector**).

2. Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah obyek sengketa dibeli dari penjual atas nama Mateus Kaesnube dan Maria Sonbay (Tergugat II dan III) Namun pada saat sidang lapangan dalam perkara nomor 9/PDT.G/2023/PN KFM tergugat III Maria Sonbay sebagai penjual dan Martinus Mado Duan sebagai pembeli/penggugat menunjuk obyek sengketa yang berbeda-beda. Dimana penjual bidang tanah (Maria Sonbay tergugat II) menunjuk tempat lain sebagai obyek sengketa, sedangkan Martinus Mado Duan/ Penggugat juga menunjuk tempat yang lain, tidak sama yang ditunjukkan oleh Maria Sonbay/tergugat II/penjual tanah. Disinilah terjadi perbedaan obyek sengketa yang tidak jelas yang menyebabkan obyek sengketa kabur atau tidak jelas (**error in objector**). Hal ini sebagaimana tertera dalam putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi nomor : 249K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan "**Karena dalam suatu gugatan tidak disebutkan secara tepat benar letak, luas dan batas-batas tanah sengketa**).

II. KONVENSI POKOK PERKARA

Setelah para tergugat membaca dan meneliti secara seksama gugatan penggugat maka para tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat dalam perkara a quo.

Berdasarkan uraian di atas maka para tergugat (tergugat I, IV dan V) mohon dengan rendah hati kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara a quo kiranya berkenan mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban para tergugat (tergugat I, IV dan V).
2. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena gugatan penggugat kabur/ tidak jelas (*niet on vankelijke ver clard*).
3. Membebaskan biaya perkara kepada penggugat.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*).

Hal. 15 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Tergugat II dan III menyampaikan keberatan atas gugatan penggugat dengan alasan GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (Obscur Libel) KARENA EROR IN PERSONAL DAN EROR IN OBYEKTA

1. Penggugat Tidak Memiliki Kompetensi untuk Menggugat

1.1 Bahwa Penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai Penggugat oleh karena tanah Objek Sengketa sebagaimana yang diuraikan di dalam gugatan bukanlah dikuasai secara keseluruhan oleh Penggugat melainkan masih ada pihak lain. Bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Tergugat II dan Tergugat III yang kini tetap dikuasai oleh Tergugat IV dan Tergugat V atas anjuran dari Tergugat II dan III.

1.2 Bahwa penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai penggugat karena diduga sebagian tanah pada objek sengketa telah dijual kepada pihak lain. Pihak pembeli yang dimaksud tergolong dalam pembeli yang tidak beriktikak baik oleh karena status tanah masih atas nama hak milik orang lain dan bukan atas nama Penggugat namun tetap dilakukannya proses atau transaksi jual beli. Dalam kaitannya dengan perkara aquo pihak pembeli yang dimaksud tidak dilibatkan sebagai salah satu pihak penggugat yang berperkara dalam gugatan aquo.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam perkara *A Quo* seharusnya pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap artinya masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai Tergugat. Hal mana karena setelah dicermati lebih lanjut, ternyata masih ada pihak lain yang menguasai dan beraktivitas diatas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III.

3. Obyek Gugatan Kabur atau tidak jelas (*Error In Objecto*)

Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci tentang Objek Sengketa terutama mengenai arah mata angin, ukuran dan luas serta batas-batas tanah baik secara factual maupun yang tercatat dalam sketsa /gambar situasi pada sertifikat.

B. DALAM JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA

Hal. 16 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



1. Bahwa dalam hal-hal yang tercantum dalam Eksepsi diatas mohon secara Mutatis dan Mutandis dianggap terbaca kembali dalam Jawaban;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebgaimana yang diuraikan di dalam gugatannya, kecuali diakui kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa memperhatikan dalil-dalil Gugatan Pengugat poin 1 sampai dengan poin 3 adalah tidak benar oleh karena Bahwa tergugat II dan III memiliki sebidang tanah di Fatumnanu sebelumnya Kelurahan kefamenanu Selatan sekarang Kelurahan Maubeli, kecamatan Kota kefamenanu, Kab.TTU dengan ukuran 90 X 75 m (P X L) dengan Batas -batas sebagai berikut:

Utara : A.O.Jara Sekarang Duta Bangunan
Selatan : Jalan Raya
Timur : Tadeus Ola, Agus Talan dan Bertha Lidale
Barat : Jalan Raya dan Matheus Joseph Kasenube

Bahwa Tanah tersebut diperoleh Tergugat II dan III dengan cara Jual Beli yang SAH dari Baltasar Sabuin yang kemudian hanya disertifikatkan sebagian, hal mana yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat adalah Tanah Objek Sengketa seluas *kurang lebih* seluas 3620 M² dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Duta Bangunan
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Dominikus Fretis sekarang Jalan Raya
Sebelah Timur : berbatasan dengan Tadeus Ola, Agus Talan dan Matheus Joseph Kasenube
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Raya dan Matheus Joseph Kasenube (Sertifikat sepihak nomor 1462 atas nama Baltasar Sabuin)

Bahwa perlu diuraikan seharusnya tanah yang dijual kepada Penggugat dengan ukuran 28 meter X 70 meter yang hanya diperkirakan tanpa mengukur menggunakan alat ukur yang adalah sebelah timur dari objek sengketa dengan jarak kurang lebih 10 meter.

4. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 4 adalah tidak benar oleh karena pada saat tergugat II dan III menjual tanah kepada Penggugat belum

Hal. 17 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



menunjukkan setrifikat atau kopian sertifikat karena Sertifikat baru ditunjukkan oleh Tergugat I dan suami pada tahun 2007, yang saat itu datang ke rumah Tergugat II dan Tergugat III untuk memberitahukan kalau kedua bidang tanah milik Tergugat II dan Tergugat III telah diukur dan disertifikatkan atas nama suami dari Tergugat I sekaligus menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1449/1993 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1462/1993 kepada Tergugat II dan Tergugat III;

5. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 4 sampai dengan poin 10 adalah tidak benar oleh karena pada saat proses jual beli tidak dilakukan pengukuran tetapi diperkirakan saja.pelu ditegaskan apabila saat itu dilakukan pengukuran maka berapa ukuran yang dijual oleh tergugat II dan III kepada penggugat?

6. Bahwa tidak benar apabila tergugat III meminta kepada penggugat agar membeli sisa tanah milik tergugat II dan III lalu hendak mengolah tanah kemudian tetapi sebaliknya timbul persoalan ketika tanpa sepengetahuan Tergugat II dan III kemudian penggugat hendak mengolah seluruh tanah milik Tergugat II dan III dengan memasukan traktor akan tetapi ditegur langsung oleh tergugat III sehingga pengolahan secara keseluruhan tanah dihentikan oleh penggugat dan hanya mengolah tanah yang telah dibeli oleh penggugat;

7. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 11 sampai poin 14 adalah tidak tepat oleh karena kwitansi yang dibuat penggugat tanpa kesepakatan dan mengkonfirmasi kepada tergugat III yang seharusnya dilibatkan sejak awal sehingga terjadi selisih total keseluruhan nilai uang pada kwitansi kumulatif dan kwitansi kecil(kwitansi cicilan pembayaran);

8. Bahwa pada kwitansi kumulatif dicantumkan keterangan yang tidak benar karena penggugat secara gamblang mencantumkan keterangan diluar kesepakatan yaitu dengan menambahkan seolah-olah telah membeli sebagian tanah yang kini telah bersertifikat yaitu 1462 a.n. balthasar sabuin;

9. Bahwa kemudian timbul pertanyaan pula seharusnya objek tanah mana yang telah dibeli penggugat apakah keseluruhan tanah pada objek sertifikat 1449 ataukah 1462 ataukah secara keseluruhan? Bahwa apabila penggugat telah membeli keseluruhan tanah mengapa pada saat tanggal 20 Desember 2003 sebagaimana dalam dalil gugatan penggugat tidak menuntut

Hal. 18 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



agar Tergugat II dan III menyerahkan pula sertifikat nomor 1462 atas nama Baltasar Sabuin?

10. Bahwa tidak benar penggugat datang bertemu dengan tergugat II agar membantu memecahkan sertifikat sebagaimana dalam dalil gugatan penggugat.

11. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 15 merupakan dalil pengakuan yang menunjukkan ikhtikad buruk karena keputusan sepihak penggugat yang hanya menguntungkan penggugat itu sendiri.

12. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 16 sampai dengan poin 18 yang menjabarkan bawasannya telah berdiri tiang-tiang dan pagar kawat oleh karena objek tanah yang dimaksud merupakan hak dari tergugat II dan III yang sudah dipersiapkan untuk dibagikan kepada anak-anak tergugat II dan III.

13. Bahwa Benediktus Sanak tidak pernah datang ke rumah tinggal tergugat II dan III guna membantu menyelesaikan persoalan tanah dimaksud.

14. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 19 sampai dengan poin 21 merupakan dalil penggugat sepihak dan tidak berdasar oleh karena mengenai mediasi pada Kantor Kelurahan Maubeli sama sekali tidak Informasikan kepada tergugat II dan III mengenai pelaksanaan mediasi. Bahwa tidak benar pula dalil gugatan penggugat yang mendalilkan telah bersama-sama dengan pertanahan TTU agar tergugat dan penggugat menunjuk batas-batas objek tanah karena situasi saat itu tidak kondusif sehingga tergugat meninggalkan lokasi objek tanah.

15. Bahwa mediasi yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten TTU dilaksanakan tanpa informasi dan sepengetahuan tergugat II dan III.

16. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 22 merupakan dalil yang menyesatkan dan merupakan asumsi penggugat itu sendiri oleh karena tergugat II dan III menyuruh tergugat IV dan V untuk membangun rumah tinggal dan menguasai pada lokasi objek tanah tersebut karena merupakan hak Tergugat II dan III hal mana bukan objek tanah tersebut yang dijual kepada penggugat tetapi pada lokasi lain.

17. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 23 dan 24 merupakan pengakuan bahwa penggugat sama sekali tidak mengolah dan menguasai objek tanah tersebut oleh karena penggugat seharusnya membayar pajak sejak tahun

Hal. 19 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 hingga 2017 bukan hanya pada tahun 2021 sampai dengan 2023 sebagaimana dalil gugatan penggugat, sehingga dapat diduga dan disimpulkan bahwa SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak terhutang) dimaksud hanya untuk kepentingan perkara bukan merupakan bukti penguasaan dari penggugat;

18. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 25 merupakan dalil yang mengada-ada oleh karena dengan penggugat mengklaim tanah milik tergugat II dan III yang telah dibeli dari Balthasar Sabuin secara Sah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga seharusnya tergugat II dan III secara nyata telah mengalami kerugian baik secara materil maupun imateriil.

19. Bahwa dalil Gugatan Pengugat poin 26 merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum sehingga patut untuk ditolak, dikesampingkan dan tidak perlu untuk ditanggapi oleh tergugat II dan III.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Ver Claard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara untuk seluruhnya;

Subsidaair :

Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan *Replik* dan Tergugat I, II, III, IV dan V telah mengajukan *Duplik* sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1449, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara, tanggal 10 Mei 1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

Hal. 20 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm

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)



2. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi jual beli, tanggal 15 Juli 1984, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi jual beli antara Matheus Josef Kasenube dan Drs. M. M. Duan, tanggal 19 Juni 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi pembayaran tambah panjar dari Bapak Marthen Duan, tanggal 3 Februari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi pembayaran tanah dari Drs. M. M. Duan, tanggal 20 Juni 2001, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Nomor: Kel.M.300/1542/IX/2019, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Maubeli, tanggal 25 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pelaksanaan Mediasi I Nomor: 837.1/BA-53.03.MP.01.03/XII/2029, tanggal 5 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 Nop. 53.05.021.010.007-0387.0, tanggal 23 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 Nop. 53.05.021.010.007-0387.0, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Nop. 53.05.021.010.007-0387.0, tanggal 1 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 7 Agustus 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 8 Desember 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 5 Februari 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Hal. 21 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Ibu Dalonta Donatha tanggal 7 Februari 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 5 Maret 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 8 Februari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Ibu Dalonta Donatha, tanggal 26 Maret 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 5 September 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi serah terima dari Bapak drs. M. M. Duan, tanggal 15 September 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari Ibu Dalonta Donatha, tanggal 2 Oktober 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 26 November 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari Bapak M. M. Duan, tanggal 26 November 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 20 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 1 Oktober 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari Bapak Marthen Duan, tanggal 4 Desember 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;

Seluruh bukti surat tersebut berupa fotokopi, setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Penggugat, seluruh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 22 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Yohanes Bansaë, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat Mateus Kasenube dan Rosina Sonbay yang terletak di RT 14, RW 16, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa tanah tersebut seluas kurang lebih 2700 m² (meter persegi), Panjang kurang lebih 172 meter, lebar depan 48 lebar belakang 27 meter dan sudah bersertifikat dan sekarang Penggugat yang menguasai sertifikat tersebut akan tetapi saksi tidak mengetahui pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi obyek sengketa, tanah berbentuk kotak akan tetapi tidak sama;
- Bahwa tanah tersebut diarah bagian barat berbatasan dengan gudang Duta Bangunan, selatan berbatasan dengan jalan sedangkan batas yang lain saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Mateus Yoseph Kasenube namun saksi tidak mengetahui luas tanah waktu pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli karena saksi pernah bekerja dengan Penggugat pada kantor yang sama yaitu Kantor Yayasan Timor Membangun dan pada tahun 1998 Tergugat Mateus Yoseph Kasenube datang ke kantor untuk melakukan transaksi dengan Penggugat pada bulan Januari 1998 kemudian pada bulan Februari 1998 saksi melihat isteri dari Tergugat Mateus Yoseph Kasenube yaitu Tergugat Rosina Sonbay datang ke kantor Yayasan Timor Membangun dan bertemu dengan Penggugat lalu yang ketiga Tergugat Rosina Selviana Kasenube datang lagi bertemu dengan Penggugat di Kantor Yayasan Timor Membangun sampai dengan tahun 2000 akan tetapi saksi tidak mengetahui nominal nilai jual beli tanah tersebut Saksi juga tidak mengetahui sudah lunas atas belum serta saksi tidak mengetahui ada perjanjian jual beli;
- Bahwa saksi hanya mengetahui pada waktu itu tanah tersebut sudah bersertifikat;

Hal. 23 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut lalu Penggugat mengolah tanah dan menanam jagung, ubi kayu, singkong, kacang hijau ditanah tersebut;
- Bahwa saksi sudah lupa Penggugat mengolah tanah tersebut sampai tahun berapa;
- Bahwa saat Penggugat mengolah tanah tersebut waktu itu belum ada tembok milik Robin Lalim sehingga Penggugat mengolah sampai di tanah yang sekarang sudah berdiri tembok tersebut;
- Bahwa pada tahun 2018 Tergugat Rosina Selvi Kasenube bersama suaminya yaitu Habiron Kase membangun rumah di lokasi obyek sengketa tersebut dan tinggal di tanah tersebut hingga sekarang;
- Bahwa tanah tersebut sudah ada sertifikat yang saat ini dikuasai oleh Penggugat atas nama siapa saksi tidak mengetahui dan diserahkan oleh siapa saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi pernah berkunjung ke lokasi obyek sengketa, saksi sedang bercerita dengan Penggugat kemudian Balthasar Sabuin sedang mengembala sapi dan singgah sambil makan siri pinang kemudian penggugat menyerahkan uang lalu Balthasar Sabuin membeli sapi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat orang lain yang mengolah tanah tersebut;

2. Saksi Frans Tahoni, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di RT 14, RW 16, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Propinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa saksi mengetahui masalah tersebut karena saksi tinggal dekat lokasi obyek sengketa persisnya di bagian timur tanah obyek sengketa berbatasan dengan tanah milik Balthasar Sabuin yang sekarang dijual ke Agus Talan, sejak kecil tinggal dan sekarang sebagai Ketua RT 14 di tanah obyek sengketa tersebut;

Hal. 24 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa tanah tersebut awalnya milik Balthasar Sabuin dengan luas tanah 3620 m² (meter persegi) atas nama Balthasar Sabuin kemudian pada tahun 1984 Balthasar Sabuin menjual tanah tersebut seluas 2.700 m² (meter persegi) kepada Mateus Kasenube lalu menyerahkan sertifikat, akan tetapi saksi tidak mengetahui nilai jual beli tanah tersebut, setelah Balthasar Sabuin menjual tanah tersebut ke Matheus Kasenube sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1997 tidak ada yang mengolah tanah tersebut, sisa tanah ukuran luas 920 m² (meter persegi) yang menguasai Balthasar Sabuin lalu sekarang dijual ke Bertha Lidale dan sisanya dijual ke Agus Talan, lalu saksi mendengar cerita dari Penggugat pada tahun 1997 Mateus Kasenube menjual tanah tersebut kepada Penggugat, proses jual beli tersebut terbagi dalam 2 tahap yaitu tahap 1 senilai Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dibayar tunai akan tetapi saksi tidak mengetahui tanggal transaksi jual beli tanah tersebut, saksi tidak mengetahui luas tanah dalam perjanjian jual beli tersebut, pada waktu mencicil saksi tidak mengetahui, saksi juga mendengar cerita dari Penggugat tahap 2 Mateus Kasenube menjual sisa tanah tersebut senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) akan tetapi saksi tidak mengetahui waktu transaksi tahap 2, saksi tidak melihat kwitansi cicilan dan saksi hanya mendengar cerita dari Penggugat, saksi tidak mengetahui ada perjanjian jual beli atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut melapor ke Desa atau tidak;
- Bahwa pada tahun 1997 sampai dengan tahun 2018 tanah obyek sengketa tersebut diolah oleh Penggugat dengan menanam ubi dan kacang hijau serta selama Penggugat mengolah tanah tersebut saksi tidak pernah mendengar ada keributan;
- Bahwa bentuk tanah tersebut melebar di depan dan bagian belakang mengecil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah seluas 920 m² (meter persegi) sudah ada sertifikat balik nama atau belum;
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah 2700 m² (meter persegi);

Hal. 25 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa batas tanah tersebut yaitu bagian Timur berbatasan dengan Bertha Lidale dan Agus Talan, Barat berbatasan dengan Duta Bangunan milik Robi Lalim, Utara berbatasan dengan Thadeus Ola, Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sampai kapan Mateus Kasenube menguasai tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2018 keluarga Kasenube membersihkan dan membangun pondok akan tetapi saksi tidak mengenal orang yang membangun pondok di tanah tersebut dan hingga sekarang keluarga Kasenube masih menguasai tanah tersebut;
- Bahwa respon dari Penggugat atas dibangunnya bangunan tersebut, kemudian Penggugat pergi ke rumah saksi untuk melaporan ke saksi sebagai RT, setelah itu Penggugat juga mengajukan ke Kelurahan untuk Mediasi dan mengembalikan batas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan ke Badan Pertahanan untuk melakukan Mediasi dan pada waktu itu saksi juga hadir akan tetapi keluarga Kasenube tidak hadir;
- Bahwa tanah tersebut berupa tanah pekarangan;
- Bahwa yang selama ini membayar Pajak Bumi dan Bangunan adalah Penggugat;
- Bahwa setiap tahun saksi yang membagi SPT tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa waktu pengembalian batas saksi hadir dan tembok sudah ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui di tanah obyek sengketa ada Sertifikat Nomor 1922;

3. Saksi Agustinus Talan, di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat Mateus Kasenube dan Rosina Sonbay yang terletak di RT 14, RW 16, Kelurahan Maubeli Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Hal. 26 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa saksi mengetahui masalah tersebut karena saksi pernah membeli sebidang tanah yang berbatasan dengan tanah obyek sengketa dan masih 1 (satu) sertifikat dengan tanah obyek sengketa yang mana Penggugat membeli di bagian barat sedangkan saksi membeli di bagian timur dari tanah tersebut dan saksi sering datang ke lokasi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa pada tahun lalu saksi mengikuti persidangan baru saksi mengetahui tanah tersebut sedang bermasalah;
- Benar tanah milik Saksi maupun yang dibeli oleh Penggugat semuanya telah bersertifikat masih atas nama pemilik hak yaitu Balthasar Sabuin Nomor sertifikat 1449 luas tanah tersebut seluruhnya kurang lebih 3.600 m² (meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut awalnya saksi tidak mengetahui Balthasar Sabuin menjual kepada Mateus Kasenube dengan luas tanah tersebut kurang lebih 2700 m² (Dua Ribu Tujuh Ratus meter persegi) dan sekarang menjadi obyek sengketa kemudian pada tahun 1990-an (Seribu Sembilan ratus Sembilan puluhan) Mateus kasenube menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui cara transaksi jual beli antara Tergugat Mateus Kasenube dan Penggugat;
- Bahwa bentuk tanah yang dibeli oleh Penggugat persegi empat tidak beraturan dengan ukuran tanah depan lebih luas dari belakang;
- Bahwa saksi hanya mengetahui bahwa batas tanah obyek sengketa bagian timur berbatasan dengan tanah milik saksi;
- Bahwa pada tahun 2003 saksi membeli tanah dari Balthasar Sabuin sisa dari tanah obyek sengketa dengan ukuran luas tanah yang saksi beli berukuran Luas tanah 920 m² (meter persegi);
- Bahwa sampai sekarang sertifikat tanah tersebut belum dipecah masih atas nama Balthasar Sabuin dan dipegang oleh Penggugat sejak tahun 2003 pada saat saksi membeli tanah tersebut;
- Bahwa belum ada pemisahan karena berkasnya yang tidak dikasih untuk pemisahan, Mateus kasenube tidak kasih data sehingga belum ada pemisahan;

Hal. 27 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa tanah yang saksi beli tersebut berbentuk persegi tidak beraturan;
- Bahwa sampai sekarang saksi masih mengolah tanah yang saksi beli tersebut;
- Bahwa selain saksi dan Penggugat yang membeli tanah di lokasi tersebut, tidak ada orang lain;
- Bahwa sejak tahun 2003 sampai dengan sekarang tanah obyek sengketa tersebut berbentuk tanah kosong diolah Penggugat dan ditanami ubi;
- Bahwa setahu saksi yang sekarang tinggal di lokasi obyek sengketa adalah Tergugat 4 Rosina Selvi Kasenube anak dari Mateus Kasenube dan membangun rumah pondok tipe 1 air;
- Bahwa pada tahun lalu Penggugat menegur Tergugat Rosina Selvi Kasenube karena membangun rumah di lokasi obyek sengketa sehingga saksi dipanggil oleh Badan Pertanahan;
- Bahwa yang dibicarakan petugas pertanahan mempertegas bahwa tanah obyek sengketa tersebut sudah dibeli oleh Penggugat karena sertifikat asli dipegang oleh Penggugat lalu pihak pertanahan mengarahkan kepada Mateus Kasenube dan Penggugat untuk mengurus secara kekeluargaan;
- Bahwa sebelum ada perkara ini, hubungan antara Penggugat dan Para Tergugat sangat baik;
- Bahwa sampai sekarang luasnya masih sama, ada perubahan bentuk tanah yakni pembukaan jalan setapak diantara tanah milik saksi dengan penggugat;
- Bahwa sebelumnya baik di tanah milik saksi maupun ditanah milik Penggugat tidak ada jalan karena saksi dan Penggugat membeli makanya saksi dan Penggugat sepakat membuka jalan berukuran lebar jalan 4 meter yang diambil 2 meter dari tanah milik Penggugat dan 2 meter dari tanah milik Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat I, IV dan V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 28 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



1. Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1449 atas nama pemegang Hak Balthasar Sabuin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara, tanggal 10 Mei 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T.I,IV,V-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5303050603080023 atas nama Kepala Keluarga Balthasar Sabuin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Timor Tengah Utara, tanggal 17 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.I,IV,V-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/512/KM, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Maubeli, tanggal 5 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I,IV,V-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Salinan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm, selanjutnya diberi tanda bukti T.I,IV,V-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, tanggal 24 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I,IV,V-5;

Seluruh bukti surat tersebut berupa fotokopi, setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai, kecuali bukti surat T.I,IV,V-1, T.I,IV,V-2 dan T.I,IV,V-4, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Tergugat I, IV dan V, seluruh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi sudah terima dari D.Y. Kasenube, tanggal 15 Juli 1984, selanjutnya diberi tanda bukti T3-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Yang Melepaskan Hak Nomor: 580/39/HHT/91, tanggal 29 Juli 1991, selanjutnya diberi tanda bukti T3-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah Nomor: Pem.014.5/385/KKS/VII/1991 tanggal 15 Juli 1991, selanjutnya diberi tanda bukti T3-3;

Hal. 29 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1462 atas nama pemegang hak Balthasar Sabuin, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara, tanggal 10 Mei 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T3-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Nomor 5303-KM-25032024-0001, tanggal 25 Maret 2024 atas nama Matheus Josef Kasenube, selanjutnya diberi tanda bukti T3-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 475.2/377/KM, tanggal 2 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T3-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Nop.53.05.021.010.007-0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus J. Kasenube, tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T3-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T3-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T3-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T3-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T3-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T3-12;

Hal. 30 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T3-13;

14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 9 September 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T3-14;

15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheus Kasenube, tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T3-15;

16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheos Kasenube, tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T3-16;

17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 Nop.53.05.021.010.007.0056.0 atas nama Wajib Pajak Matheos Kasenube, tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T3-17;

Seluruh bukti surat tersebut berupa fotokopi, setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai, kecuali bukti surat T3-4 kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Tergugat III, seluruh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I, III, IV dan V tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Hal. 31 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban, Tergugat I, II, III, IV dan V juga mengajukan tangkisan/eksepsi, jika ditarik kesimpulan yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

Tangkisan/eksepsi Tergugat I, IV dan V:

1. **Persona stand in judicio/legal standing (Diskualifikasi gemis Aan hoe danigheid).** Hal ini disampaikan karena penggugat dalam perkara a que tidak memiliki hak untuk menggugat karena yang menjadi obyek sengketa adalah bidang tanah milik Bapak Alm. Balthasar Sabuin yang telah diturunkan sebagai warisan kepada Rosina Sonbay tergugat I yang adalah istri sah (ahli waris yang sah) atas nama pemilik tanah obyek sengketa sesuai sertifikat atas nama Bapak alm. Balthasar Sabuin sendiri. Dengan demikian sertifikat hak milik nomor 1449 tahun 1993 adalah atas nama Alm. Bapak Balthasar Sabuin yang telah diturunkan kepada ahli warisnya yakni Rosina Sonbay (Tergugat I, dan bukan hak milik penggugat, sehingga penggugat dalam perkara a quo tidak memiliki hak untuk menggugat/ legal standing kepada para tergugat (Tergugat I, IV dan V) karena pemilik tanah yang sah adalah atas nama Rosina Sonbay (Tergugat I) yang telah menerima bidang tanah tersebut sebagai warisan dan telah menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat IV dan V.

2. **Gugatan penggugat terkait langsung dengan eksepsi van conecciteid.**

Hal ini disampaikan karena penggugat sementara terlibat dalam perkara lain in casu dalam perkara pidana di Polres Timor Tengah Utara yang sementara dalam proses pemberkasan perkara pidana sebagai terduga/tersangka dalam perkara pidana dugaan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik Rosina Sonbay yang mendapatkan hak milik obyek sengketa sebagai turunan warisan

Hal. 32 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari alm. Bapak Balthasar Sabuin yang adalah suami sah dari Rosina Sonbay tergugat I dalam perkara a quo. Hal ini sebagaimana diputuskan dalam perkara perdata nomor 9/PDT.G/2023/PN KFM.

3. Bahwa gugatan perkara a quo adalah *error in objector*. Hal ini disampaikan karena gugatan penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah yang digugat adalah:

1. sesuai sertifikat hak milik atas nama alm. Bapak Balthasar Sabuin dengan luas 3620 M² dan batas-batas sesuai dengan yang ada dalam sertifikat yakni:

- Sebelah timur berbatasan dengan jalan dan pekarangan Balthasar Sabuin
- Sebelah barat berbatasan dengan Alfius Ofidius Djara
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Dominikus Fretis

Sementara dalam gugatan penggugat, penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah yang dibeli seluas 2700 M² dengan batas-batas:

- Sebelah timur berbatasan dengan Bapak Agus Talan dan Bertha Lidale
- Sebelah barat berbatasan dengan Alfius Ofidius Djara
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tadeus Ola
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya

Disinilah terjadi perbedaan yang cukup signifikan antara dalil-dalil penggugat mengenai luas dan batas sehingga obyek sengketa kabur/tidak jelas. (***error in objector***).

2. Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah obyek sengketa dibeli dari penjual atas nama Mateus Kaesnube dan Maria Sonbay (Tergugat II dan III) Namun pada saat sidang lapangan dalam perkara nomor 9/PDT.G/2023/PN KFM tergugat III Maria Sonbay sebagai penjual dan Martinus Mado Duan sebagai pembeli/penggugat menunjuk obyek sengketa yang berbeda-beda. Dimana penjual bidang tanah (Maria Sonbay tergugat II) menunjuk tempat lain sebagai obyek sengketa, sedangkan Martinus Mado Duan/ Penggugat juga menunjuk tempat yang lain, tidak sama yang ditunjukkan oleh Maria Sonbay/tergugat II/penjual tanah. Disinilah terjadi perbedaan obyek sengketa yang tidak jelas yang menyebabkan obyek sengketa kabur atau tidak jelas (***error in objector***). Hal ini sebagaimana tertera dalam putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi nomor : 249K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan "***Karena***

Hal. 33 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



dalam suatu gugatan tidak disebutkan secara tepat benar letak, luas dan batas-batas tanah sengketa).

Tanggisan/eksepsi Tergugat II dan Tergugat III:

1. Penggugat Tidak Memiliki Kompetensi untuk Menggugat

1.1 Bahwa Penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai Penggugat oleh karena tanah Objek Sengketa sebagaimana yang diuraikan di dalam gugatan bukanlah dikuasai secara keseluruhan oleh Penggugat melainkan masih ada pihak lain. Bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Tergugat II dan Tergugat III yang kini tetap dikuasai oleh Tergugat IV dan Tergugat V atas anjuran dari Tergugat II dan III.

1.2 Bahwa penggugat tidak memiliki kompetensi sebagai penggugat karena diduga sebagian tanah pada objek sengketa telah dijual kepada pihak lain. Pihak pembeli yang dimaksud tergolong dalam pembeli yang tidak beriktikad baik oleh karena status tanah masih atas nama hak milik orang lain dan bukan atas nama Penggugat namun tetap dilakukannya proses atau transaksi jual beli. Dalam kaitannya dengan perkara aquo pihak pembeli yang dimaksud tidak dilibatkan sebagai salah satu pihak penggugat yang berperkara dalam gugatan aquo.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam perkara *A Quo* seharusnya pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap artinya masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai Tergugat. Hal mana karena setelah dicermati lebih lanjut, ternyata masih ada pihak lain yang menguasai dan beraktivitas diatas tanah milik Tergugat II dan Tergugat III.

3. Obyek Gugatan Kabur atau tidak jelas (*Error In Objecto*)

Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci tentang Objek Sengketa terutama mengenai arah mata angin, ukuran dan luas serta batas-batas tanah baik secara factual maupun yang tercatat dalam sketsa /gambar situasi pada sertifikat.

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi tersebut Penggugat dalam repliknya mengajukan tanggapan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Hal. 34 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Eksepsi dari Para Tergugat terkecuali yang dapat dibuktikan kebenarannya secara tegas;
2. Sebidang tanah berukuran 2.700 M² yang di persengketakan oleh Penggugat merupakan sebagian tanah dari luas utuh tanah berukuran 3.620 M² sesuai dengan setipikat hak milik Nomor: 1449 dan surat ukur Nomor: 949/1993 terbit tanggal 10 Mei 1993, yang sudah dibeli secara keseluruhan oleh Tergugat II dari Balthasar Sabuin sesuai kwitansi jual beli tanah pada 15 Juli 1984.
3. Selanjutnya pada bulan mei tahun 1997 Tergugat II dan Tergugat III bersepakat dengan Penggugat untuk menjual sebagian tanah mereka, terjadi dalam 2 (dua) tahap penjualan kepada Penggugat yaitu tahap pertama berukuran 1.188 M² dengan cara dicicil Penggugat kepada Tergugat II dan III sebanyak 7 (tujuh) kali pembayaran sesuai kwitansi tanggal 19 Juni 1997, 7 Agustus 1997, 2 September 1997, 8 Desember 1997, 5 Februari 1998, 7 Februari 1998, 5 Maret 1998 dan tahap kedua berukuran 1.512 M² juga dicicil Penggugat kepada Tergugat II dan III sebanyak 11 (sebelas) kali pembayaran sesuai kwitansi tanggal 3 Februari 2002, 8 Februari 2002, 20 Maret 2002, 5 September 2002, 15 September 2002, 2 Oktober 2002, 26 November 2002, 26 November 2002, 20 Juni 2003, 1 Oktober 2003, 4 Desember 2003, dan setelah melunasi harga sebidang tanah tersebut pada 20 Desember 2003 Tergugat II dan III menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1449, masih atas nama Balthasar Sabuin secara baik-baik kepada Penggugat.
4. Setelah Penggugat mulai membayar cicil tahap pertama pembelian tanah tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III, pada bulan Juni tahun 1997 Penggugat mulai menggarap dan mengolah tanah tersebut dan dilanjutkan dengan pembayaran tahap kedua sampai dengan lunas Penggugat tetap mengolah serta menggarap tanah tersebut yang keseluruhan berukuran 2.700 M² sampai pada pertengahan tahun 2018 dan setelah Balthasar Sabuin meninggal dunia pada 18 Juli 2018 barulah sebidang tanah tersebut diduduki secara sepihak dan tanpa hak oleh Tergugat IV dan Tergugat V yang merupakan suami isteri.
5. Setelah itu Penggugat mulai membantu mengurus turun hak SHM nomor: 1449, atas nama Balthasar Sabuin diturunkan hak kepada Tergugat I yang merupakan isteri dari Alm.Balthasar Sabuin, sehingga Penggugat dapat

Hal. 35 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan dengan pemecahan sertipikat tersebut dan menerbitkan sertipikat baru atas nama Penggugat dengan luas tanah 2.700 M², namun sebelum proses pemecahan tersebut terjadi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak lagi mau membantu Penggugat karena Tergugat IV dan Tergugat V yang telah menduduki tanah sengketa tersebut sehingga Penggugat merasa ditipu serta sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.

6. Berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, jelaslah bahwa antara Penggugat Drs. Martinus Mado Duan dengan Tergugat I Rosina Sonbay, Tergugat II Matheus Josef Kasenube, Tergugat III Maria Sonbay, Tergugat IV Rosina Selviana Kasenube, dan Tergugat V Habiron Kase mempunyai hubungan hukum yang didasarkan pada bukti-bukti cicilan dalam 2 (dua) tahap pembayaran bidang tanah berukuran 2.700 M² sudah terbayar lunas oleh Penggugat dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1449.

Menimbang bahwa tujuan dari tangkisan/eksepsi adalah ditujukan kepada 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 Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan pula 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 eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang bahwa berdasarkan doktrin/ilmu hukum acara perdata tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang tangkisan/eksepsi dari Tergugat I, IV dan V tersebut, yaitu:

Hal. 36 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



1. *Persona stand in judicio/legal standing (Diskualifikasi gemis Aan hoe danigheid)*

Menimbang bahwa setiap subyek hukum baik itu orang perorangan ataupun sekelompok orang (*natuurlijk person*) dan badan hukum (*recht person*) yang merasa hak-hak keperdataannya dilampai berhak untuk mengajukan gugatan perdata guna mempertahankan hak-hak keperdataannya, berkaitan dengan hak penguasaan terhadap suatu barang (*bezit*) apakah itu barang bergerak maupun barang tidak bergerak, haruslah antara barang yang dipertahankan sebagai hak keperdataannya memiliki hubungan hukum yang dibenarkan oleh hukum. Berkenaan dengan hak keperdataan dalam perkara *a quo* adalah suatu tanah dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 1449 seluas 2.700 M² yang terletak di RT 14, RW 16, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang menjadi perdebatan disini apakah Penggugat sebagai pemiliknya atautkah pihak Tergugat yang berhak atas tanah tersebut, kemudian jika benar sebagai pemilik hak-hak apa saja yang dapat diperjuangkan oleh Para Pihak untuk mempertahankannya?, berkenaan dengan eksepsi diskualifikasi ini maka dalam hukum menuntut apakah pihak yang mengajukan gugatan memiliki kualitas sebagai Penggugat untuk mempertahankan hak-hak keperdataannya, dengan arti sesungguhnya bahwa yang mengajukan gugatan adalah pihak yang benar-benar memiliki hubungan hukum baik itu dengan pihak yang digugatnya atau hubungan hukum dengan obyek perdata;

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa perkara *a quo* adalah adanya sengketa kepemilikan tanah yang terletak di RT 14, RW 16, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 1449 seluas 2.700 M². Bahwa pada bulan mei tahun 1997 Tergugat II dan Tergugat III bersepakat dengan Penggugat untuk menjual sebagian tanah mereka, terjadi dalam 2 (dua) tahap penjualan kepada Penggugat yaitu tahap pertama berukuran 1.188 M² dengan cara dicicil Penggugat kepada Tergugat II dan III sebanyak 7 (tujuh) kali pembayaran sesuai kwitansi tanggal 19 Juni 1997, 7 Agustus 1997, 2 September 1997, 8 Desember 1997, 5 Februari 1998, 7 Februari 1998, 5 Maret 1998 dan tahap kedua berukuran 1.512 M² juga dicicil Penggugat kepada Tergugat II dan III sebanyak 11 (sebelas) kali pembayaran sesuai kwitansi tanggal 3 Februari 2002, 8 Februari 2002, 20 Maret 2002, 5 September 2002, 15 September

Hal. 37 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002, 2 Oktober 2002, 26 November 2002, 26 November 2002, 20 Juni 2003, 1 Oktober 2003, 4 Desember 2003, dan setelah melunasi harga sebidang tanah tersebut pada 20 Desember 2003 Tergugat II dan III menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1449, masih atas nama Balthasar Sabuin secara baik-baik kepada Penggugat, Setelah Penggugat mulai membayar cicil tahap pertama pembelian tanah tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III, pada bulan Juni tahun 1997 Penggugat mulai menggarap dan mengolah tanah tersebut dan dilanjutkan dengan pembayaran tahap kedua sampai dengan lunas Penggugat tetap mengolah serta menggarap tanah tersebut yang keseluruhan berukuran 2.700 M² sampai pada pertengahan tahun 2018 dan setelah Balthasar Sabuin meninggal dunia pada 18 Juli 2018 barulah sebidang tanah tersebut diduduki secara sepihak dan tanpa hak oleh Tergugat IV dan V yang merupakan suami isteri, Setelah itu Penggugat mulai membantu mengurus turun hak SHM Nomor: 1449, atas nama Balthasar Sabuin diturunkan hak kepada Tergugat I yang merupakan istri dari Alm. Balthasar Sabuin, sehingga Penggugat dapat melanjutkan dengan pemecahan sertipikat tersebut dan menerbitkan sertipikat baru atas nama Penggugat dengan luas tanah 2.700 M², namun sebelum proses pemecahan tersebut terjadi Tergugat I, II dan III tidak lagi mau membantu Penggugat, karena Tergugat IV dan V yang telah menduduki tanah objek sengketa tersebut, oleh karena itu Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menuntut pertanggungjawaban kepada Tergugat I, IV dan V dengan jalan mengajukan gugatan *a quo*, maka dengan demikian Eksepsi Diskualifikasi (*Persona stand in judicio/legal standing (Diskualifikasi Gemis Aanhoedanigheid)*) yang diajukan Tergugat I, IV dan V adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

2. Gugatan penggugat terkait langsung dengan eksepsi *van conecciteid*;

Menimbang bahwa dalam hal ini disampaikan karena Penggugat sementara terlibat dalam perkara lain in casu dalam perkara pidana di Polres Timor Tengah Utara yang sementara dalam proses pemberkasan perkara pidana sebagai terduga/tersangka dalam perkara pidana dugaan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik Rosina Sonbay yang mendapatkan hak milik obyek sengketa

Hal. 38 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai turunan warisan dari alm. Bapak Balthasar Sabuin yang adalah suami sah dari Rosina Sonbay Tergugat I dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Tergugat I, IV dan V mempersoalkan Penggugat tentang dugaan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik Rosina Sonbay yang mendapatkan hak milik obyek sengketa sebagai turunan warisan dari alm. Bapak Balthasar Sabuin yang adalah suami sah dari Rosina Sonbay Tergugat I dalam perkara *a quo*, akan tetapi hingga saat ini tidak jelas perkembangannya;

Menimbang bahwa Penggugat terkait dengan dalam perkara pidana di Polres Timor Tengah Utara yang sementara dalam proses pemberkasan perkara pidana sebagai terduga/tersangka dalam perkara pidana dugaan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik Rosina Sonbay yang mendapatkan hak milik obyek sengketa sebagai turunan warisan dari alm. Bapak Balthasar Sabuin yang adalah suami sah dari Rosina Sonbay Tergugat I dalam perkara *a quo*, akan tetapi hingga saat ini tidak jelas perkembangannya dan sampai saat ini, dugaan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik oleh Penggugat belum ada putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan Penggugat telah bersalah melakukan pemalsuan dokumen/perampasan sertifikat hak milik, maka hal tersebut tidaklah tunduk pada hukum acara perdata, melainkan penyelesaiannya dapat dilaksanakan dan tunduk pada hukum acara pidana, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tangkisan/eksepsi Tergugat I, IV dan V tentang *eksepsi van conecciteit*, sudah selayaknya untuk ditolak;

3. Bahwa gugatan perkara *a quo* adalah *error in objector*

Menimbang bahwa gugatan perdata terhadap suatu obyek benda tetap khususnya masalah tanah sangat memperhatikan syarat formal dari keadaan fisik maupun keadaan yuridis dari tanah tersebut, keadaan fisik yang dimaksudkan disini berkenaan dengan luas dari obyek sengketa tanah tersebut, batas-batas dari obyek sengketa tersebut, pihak-pihak yang secara riil menguasai obyek sengketa tersebut, sedangkan keadaan yuridis dari tanah tersebut berkenaan dengan alas hak yang dilekatkan pada tanah tersebut;

Menimbang bahwa sengketa keperdataan terhadap objek sengketa tanah sangat perlu kehati-hatian didalam menentukan suatu luas, batas-batas tanah, karena hal tersebut memiliki titik singgung dengan penguasaan tanah pihak lain yang

Hal. 39 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan tanah yang menjadi objek sengketa, apabila luas tanah tidak jelas, batas-batas tidak jelas atau salah dalam objek sengketa, maka gugatan dipandang sebagai gugatan yang kabur, lain halnya apabila terkait dengan batas-batas objek sengketa berubah dikarenakan suatu peralihan hak atas tanah-tanah disekitarnya yang menjadi batas-batas tanah, atau terjadi suatu bencana alam yang akhirnya sulit untuk menentukan luas dan batas tanah;

Menimbang bahwa suatu gugatan mengenai objek sengketa tanah yang tidak menjelaskan secara rinci terkait dengan batas-batas serta luasnya akan berakibat gugatan tersebut kabur, luas suatu objek sengketa juga harus memiliki relevansi yang kuat antara dalil dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan dari Penggugat bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, yang luasnya a 2.700 M², dengan batas-batasnya sebagai berikut:

(1) Sesuai SHM Nomor: 1449, surat ukur nomor 494/1993, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan pekarangan Dominikus Fretis;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan raya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan pekarangan Alfius Ofidius Djara;

(2) Sesuai kondisi saat ini, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Thadeus Olla;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan dengan tanah pekarangan Bertha Lidale dan pekarangan Agus Talan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan pekarangan Roby Lalim;

Selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa

Menimbang bahwa demi suatu ketelitian didalam menentukan luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa, pada tanggal 19 Juli 2024 Majelis Hakim dan Para pihak melakukan pemeriksaan setempat dan dari hasil pemeriksaan

Hal. 40 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat tersebut didapatkan suatu gambar peta lokasi yang di petakan yang menurut Penggugat objek tanah dengan luas 2.700 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Thadeus Ola;
- Barat : berbatasan dengan tanah milik Robi Lalim;
- Selatan : berbatasan dengan jalan raya lingkungan;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Berta Lidale dan Agus Talan;

Menurut Tergugat I, IV dan V batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Thadeus Ola;
- Barat : berbatasan dengan tanah milik Robi Lalim;
- Selatan : berbatasan dengan jalan raya;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Agus Talan;

Menurut Tergugat III batas-batas tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Robi Lalim;
- Barat : berbatasan dengan tanah milik Robi Lalim;
- Selatan : berbatasan dengan jalan raya lingkungan;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Agus Talan;

Menimbang bahwa setelah mencermati kontruksi gugatan Penggugat dalam posita dan petitum terkait objek sengketa, yaitu tanah objek sengketa dengan luas 2.700 M², awalnya merupakan sebagian tanah hak milik BALTHASAR SABUIN sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1449, yang diterbitkan tanggal 10 Mei 1993, dengan surat ukur Nomor: 949/1993, dengan luas 3.620 M², setelah Majelis Hakim

Hal. 41 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meneliti batas-batas dari masing-masing tanah tersebut, tanah objek sengketa dengan luas 2.700 M² memiliki batas-batas yang sama persis dengan keseluruhan tanah hak milik BALTHASAR SABUIN dengan luas 3.620 M², sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 1449, yang diterbitkan tanggal 10 Mei 1993, dan apabila dilakukan suatu kalkulasi matematis yaitu luas tanah 3.620 M²-2.700 M² = 920 M², maka didapatkan sisa luas tanah 920 M² yang dalam posita dan petitum gugatan Penggugat sama persis dengan batas-batas tanah objek sengketa, sehingga hal tersebut berpengaruh pada tanah objek sengketa karena tidak sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak jelasnya batas dan luas tanah objek sengketa mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dan eksepsi Tergugat I, IV dan V mengenai *error in objector* (objek sengketa tidak jelas) sudah selayaknya menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi angka 3 Tergugat I, IV, dan V dikabulkan, maka mengenai eksepsi lainnya dari Tergugat II dan III tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan/eksepsi Tergugat I, IV dan V dikabulkan, maka pokok perkara antara kedua belah pihak berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). (*vide*. Yurisprudensi MA RI Nomor: 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, yaitu "Apabila dalam suatu gugatan ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak dipenuhi oleh Penggugat, dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai pokok perkara (materiil) tidak perlu dipertimbangkan lagi");

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162, Pasal 180 dan Pasal 192 *Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg)*, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009

Hal. 42 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, IV dan V;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.286.000,00 (enam juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kefamenanu pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024, oleh kami Charni Wati Ratu Mana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Pahala Yudha Anugraha, S.H., dan Arvan As'ady Putra Pratama, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 30 September 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aprianus Dominggus Bria, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Pahala Yudha Anugraha, S.H.

Charni Wati Ratu Mana, S.H.,M.H.

Ttd.

Arvan As'ady Putra Pratama, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Hal. 43 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm

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

Ttd.

Aprianus Dominggus Bria, S.H.

Perincian biaya:

.....	Biaya Pendaftaran/PNBP	
.....		Rp30.000,00
-	Biaya Pemberkasan/ATK.....	Rp286.000,00
.....	Biaya Panggilan	
Rp3.200.000,00		
.....	Biaya PNBP Penyerahan	
Akta Panggilan.....		Rp60.000,00
.....	Biaya PNBP	
Pemeriksaan Setempat.....		Rp10.000,00
.....	Biaya Pemeriksaan	
Setempat.....		Rp850.000,00
.....	Biaya Sumpah	
Rp30.000,00		
.....	Biaya Lain-lain	
.....		Rp1.800.000,00
.....	Biaya Redaksi	
.....		Rp10.000,00
.....	<u>Biaya Meterai</u>	
.....		<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah		Rp6.286.000,00

(enam juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Hal. 44 dari 44 hal. Putusan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kfm