



**PUTUSAN**

**Nomor 27/ Pdt.G / 2014 / PN. OIm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**EMANUEL TURU** Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di RT.29/RW.007 Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo Kota Kupang, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Philipus Fernandez, SH., Yustinus Marianus Fua, SH dan George Dieter Nakmofa, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah register nomor 34/PDT.SK/V/2014/PN.OLM tanggal 12 Mei 2014, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**MELAWAN :**

1. **MATHEUS MAITIA, sebagai suami/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (almarhum)**, Tempat tanggal Lahir: Kalabahi 25-10-1944, Umur + - 70 tahun, Agama : Kristen Protestan, Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di RT.20/RW.07 Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. **JEREMIAS MAITIA, sebagai anak/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (almarhum)**, umur: + - 34 tahun, Agama : Kristen Protestan, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di RT.20/RW.07 Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;
3. **NAHUM MAITIA, sebagai anak/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (almarhum)**, umur: + - 31 tahun, Agama : Kristen Protestan,

Halaman 1 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.OIm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Swasta, bertempat tinggal di RT.20/RW.07 Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, selanjutnya disebut **TERGUGAT III**;

4. **DINCE SALOMI MAITIA**, sebagai anak/ahli waris dari **JULIANA LINTJE SALOUW (almarhum)**, umur: + - 28 tahun, Agama : Kristen Protestan, Pekerjaan : Swasta, bertempat tinggal di RT.20/RW.07 Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, selanjutnya disebut **TERGUGAT IV**;

Dalam hal ini, Tergugat I s/d Tergugat IV ini diwakili oleh Kuasa Insidentilnya yakni SELFANUS MAILAU berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 10/Pen.Pdt/X/2014/PN.OLM tanggal 31 Oktober 2014;

5. **Sdr. ALFRED H.J. ZAKARIAS**, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS), tempat tinggal di Perkampungan Tuameko RT.13/RW.04 Dusun 2 Desa Penfui Timur-Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang - NTT, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Melkhior Judiwan, SH, MH., Edikson Makandolu, SH., Benedektus Duka, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah register nomor:55/PDT.SK/VIII/2014/PN.OLM tanggal 15 Agustus 2014 kemudian Kuasa Hukum tersebut digantikan oleh Andreas Klomanghitis, SH., M.Hum dan Bernard S. Anin, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah register nomor: 58/PDT.SK/IX/2014/PN.OLM tanggal 4 September 2014 selanjutnya disebut **TERGUGAT V**;

6. **Sdr. KUS KONDO**, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS POLRI), tempat tinggal Perkampungan Tuameko RT.13/RW.04 Dusun 2 Desa Penfui Timur-Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang - NTT, selanjutnya disebut **TERGUGAT VI**;

## 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)



7. **JEREMIAS NUBAN**, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal RT.18/RW.06 Desa Penfui Timur-Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang - NTT, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Melianaus Naat, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 September 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah register nomor:62/PDT.SK/IX/2014/PN.OLM tanggal 5 September 2014 yang selanjutnya disebut **TERGUGAT VII**;

8. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang-NTT dengan alamat Kompleks Perkantoran Bupati Kupang di Oelamasi Kabupaten Kupang**, dalam hal ini diwakili oleh Herman A. Oematan,S.SIT., Soleman Benu, SH., dan Pipit Dwi Wardani, SH berdasarkan surat kuasa khusus Nomor.11/Sk-53.01/VII/2014 tanggal 22 Juli 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah register nomor: 52/PDT.SK/VII/2014/PN.OLM tanggal 23 Juli 2014, yang selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 11 Juli 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 11 Juli 2014 dibawah register Nomor : 27/PDT.G/2014/PN.OLM mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang TANAH seluas kurang lebih 20m x 30m = 600 M2, berdasarkan Surat Jual Beli Tanggal 30 September 1993, ANTARA BAHARUDIN N. DENGAN EMANUEL TURU yang merujuk pada Surat Jual Beli Tanah Pertama Nomor : .../DON.II/1991 Tanggal 20 Pebruari 1991 ANTARA BAHARUDIN N. DENGAN

Halaman 3 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PAULUS SABAAT YANG SEBAGAI PEMILIK TANAH PERTAMA, yang terletak Dahulu Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, Sekarang Desa Penfui Timur Dusun 2 RT.13 RW.04 Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang - NTT dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara Dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban Sekarang berbatasan dengan sdr. Alfred H.J Zakarias ;
- Sebelah Timur Dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban Sekarang Berbatas Dengan Jalan Desa ;
- Sebelah Barat Dahulu berbatas dengan Jalan Sekarang dengan sdr. Kus Kondo ;
- Sebelah Selatan Dahulu berbatas dengan Jalan Raya Sekarang Rencana Jalan Desa ;

YANG SELANJUTNYA TANAH TERSEBUT SEBAGAI OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA INI.

2. Bahwa sebidang tanah yang tersebut pada point 1 diatas adalah berasal dari PAULUS SABAAT SEBAGAI PEMILIK TANAH ASAL/ TUAN TANAH dan atas persetujuan bersama dengan itikad Baik maka PAULUS SABAAT MENJUAL TANAH TERSEBUT KEPADA BAHARUDIN N. yang di buktikan SURAT JUAL BELI TANAH Nomor : .../DON.II/1991 di Desa Oelnasi Tanggal 20 Pebruari 1991, yang diketahui dan saksikan oleh FREDIK NOMATE dan Kepala Desa Oelnasi JERMIAS NUBAN/TERGUGAT VII ;
3. Bahwa pada Tanggal 30 September 1993, tanah OBYEK SENGKETA pada point I tersebut di atas, dijual kembali oleh BAHARUDIN N. kepada PENGGUGAT dengan uang pengganti 1.850.000 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang di terima oleh BAHARUDIN N. dan disaksikan oleh sdr. WILHELMUS WENE DOPO dan sdr. HIRONIMUS PEA;
4. Bahwa pada waktu sebelum terjadi jual beli OBYEK SENGKETA, ANTARA PENGGUGAT DAN BAHARUDIN N bersama-sama dengan KEPALA DESA OELNASI JERMIAS NUBAN/TERGUGAT VII pernah datang untuk melihat keseluruhan Obyek Sengketa untuk memastikan



luas secara keseluruhan Obyek Sengketa tentang Panjang, Lebar dan juga batas-batas Obyek Sengketa;

5. Bahwa setelah terjadi jual beli OBYEK SENGKETA antara PENGUGAT DENGAN BAHARUDIN N. Penggugat pernah menanam kayu pembatas tanah dengan tujuan untuk sebagai pembatas OBYEK SENGKETA dengan pihak lain yang Tanahnya berbatasan secara langsung dan juga pada Tahun 1994 Penggugat pernah menurunkan batu karang dan pasir untuk membangun Rumah Tinggal di dalam OBYEK SENGKETA;
6. Bahwa pada Tahun 1994 tanpa sepengetahuan Penggugat, TERGUGAT V mulai menguasai OBYEK SENGKETA yaitu mulai membangun Rumah Tinggal dan memasuki OBYEK SENGKETA KURANG LEBIH 112.M2 (seratus dua belas meter persegi) sebelah Utara, akan keberadaan itu maka Penggugat pernah MENEGUR DAN MELARANG TERGUGAT V untuk tidak membangun memasuki Tanah/ Obyek Sengketa Milik Penggugat, akan tetapi TERGUGAT V tidak mau mengikuti teguran dari Penggugat, dengan alasan bahwa Tanah Tersebut telah dibeli dari TERGUGAT VII dan TERGUGAT V bahkan menyuruh Penggugat untuk silakan berurusan dengan TERGUGAT VII untuk memastikan batas-batas obyek sengketa yang sebenarnya, akan tetapi tiap kali Penggugat datang menemui TERGUGAT VII untuk mengklarifikasi OBYEK SENGKETA tersebut, TERGUGAT VII selalu menghindar dengan alasan yang tidak jelas;
7. Bahwa secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan ijin sah dari Penggugat, TERGUGAT VII MENJUAL LAGI SEBAGIAN DARI OBYEK SENGKETA KURANG LEBIH 388 M2 ( Tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi ) kepada Pihak JULIANA LINTJE SALOUW/ DALAM PERKARA INI DIWAKILI OLEH AHLI WARISNYA TERGUGAT I, II, III DAN IV, pada Tanggal 9 Januari 1995 sesuai dengan surat pernyataan pelepasan hak Nomor : 640/1800/BPN/1995, PADAHAL SEBELUMNYA TERGUGAT VII TELAH MENGETAHUI BAHWA BIDANG TANAH OBYEK SENGKETA TERSEBUT TELAH DIJUAL OLEH PAULUS SABAAT KEPADA BAHARUDIN N. PADA TANGGAL 20 FEBRUARI 1991 BERDASARKAN SURAT PERJANJIAN JUAL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BELI Nomor :.../DON.II/1991 Tanggal 20 Pebruari 1991 DIMANA TERGUGAT VII DALAM KAPASITASNYA SEBAGAI KEPALA DESA OELNASI MEMBUBUHKAN TANDA TANGAN SEBAGAI SAKSI DALAM SURAT JUAL BELI TERSEBUT;

8. Bahwa Penggugat sudah berulang-ulang kali MENEGUR TERGUGAT VII untuk tidak Menjual OBYEK SENGKETA kepada siapapun tanpa ijin yang sah dari Penggugat akan tetapi selalu di jawab oleh TERGUGAT VII “ SAYA TIDAK PERNAH MENJUAL TANAH/OBYEK SENGKETA MILIK PENGGUGAT “ bahkan TERGUGAT VII selalu menghindari ketika Penggugat pergi menemui di rumahnya untuk menyelesaikan masalah ini;
9. Bahwa berdasarkan hal yang terurai pada point 7 diatas, maka JULIANA LINTJE SALOUW/DALAM PERKARA INI DIWAKILI OLEH AHLI WARISNYA TERGUGAT I, II, III DAN IV mengurus pembuatan Sertifikat Tanah di Kantor TURUT TERGUGAT /Kantor Pertanahan KABUPATEN KUPANG yang juga di bantu oleh Suami dari JULIANA LINTJE SALOUW TERGUGAT I yaitu MATHEUS MAITIA yang merupakan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan juga di bantu oleh kepala Desa Oelnasi TERGUGAT VII, maka pada tanggal 24 Juli 2001 Terbitlah Sertifikat Hak Milik Atas Nama JULIANA LINTJE SALOUW yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT;
10. Bahwa Pada Tahun 1998 Penggugat pernah bersitegang dengan Ahli Waris Dari JULIANA LINTJE SALOUW YAITU TERGUGAT I (MATHEUS MAITIA) tentang keberadaan dan kepemilikan OBYEK SENGKETA yang sebenarnya, akan tetapi TERGUGAT I menginginkan PENGGUGAT HARUS MEMBAYAR SEJUMLAH UANG, sebagai tanda Pelepasan Hak Atas Obyek Sengketa dari JULIANA LINTJE SALOUW KEPADA PENGGUGAT, akan tetapi ditolak oleh Penggugat karena permintaan tersebut bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya;
11. Bahwa selanjutnya secara diam-diam tanpa DASAR HUKUM DAN ALAS HAK YANG JELAS dan tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat, TERGUGAT VI pada Tahun 2013, memasuki dan menguasai sebagian Tanah/Obyek Sengketa sebelah barat KURANG

### 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

LEBIH 60 M2 ( enam puluh meter persegi ) dan langsung Membangun Rumah Tinggal di Tanah/Obyek Sengketa tersebut MILIK TERGUGAT VI;

12. Bahwa Perbuatan TERGUGAT VI memasuki dan menguasai sebagian tanah SEBELAH BARAT milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 11 diatas tanpa ijin yang sah dari Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dan terhadap hal tersebut Penggugat sudah MENEGUR TERGUGAT VI untuk jangan memasuki Tanah/Obyek Sengketa Milik Penggugat, akan tetapi TERGUGAT VI tidak mau MENURUTI TEGURAN TERSEBUT;

13. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hak dan melawan hukum JULIANA LINTJE SALOUW/DALAM PERKARA INI DIWAKILI OLEH AHLI WARISNYA TERGUGAT I, II, III DAN IV DAN JUGA TERGUGAT V, VI dan TURUT TERGUGAT sangat merugikan Penggugat maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Menyidangkan Perkara Perdata ini, memutuskan, menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara;

14. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka segala titel hak atau sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

15. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT dengan itikad buruk menguasai Tanah/Obyek Sengketa milik Penggugat atau seperti tersebut diatas, maka Para TERGUGAT diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat ditambah dengan biaya-biaya lainnya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

A. Kerugian Material Penggugat, dengan perincian sbb :

Biaya Untuk Membeli Pasir 25 kubik dan Batu 5 Trek sebesar Rp.4.500.000 (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

B. Kerugian Imaterial Penggugat , karena tidak dapat mempergunakan atau menjual tanah sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah)

Halaman 7 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Membayar uang paksa ( Dwangsom ) sebesar Rp.1.000.000,-(Satu Juta Rupiah ) per hari untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan Putusan Perkara Perdata ini yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

16. Bahwa Penggugat yang beralasan atas itikad buruk dari PARA TERGUGAT maka untuk menjamin pelaksanaan putusan nanti maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Oelmasi berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa dan barang bergerak dan tidak bergerak Milik PARA TERGUGAT;

17. Bahwa Gugatan Penggugat dilandasi oleh argumentasi hukum yang benar dan legal standing hukum yang benar karena sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut dikabulkan untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian Gugatan tersebut diatas maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Hukum Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara PAULUS SABAAT DENGAN BAHARUDIN N. Dan Surat Jual Beli Tanah Pekarangan antara BAHARUDIN N. DENGAN EMANUEL TURU ADALAH SAH.
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah seluas kurang lebih 20m x 30m = 600 M<sup>2</sup>, berdasarkan surat jual beli Tanggal 30 September 1993, ANTARA BAHARUDIN N. DENGAN EMANUEL TURU yang Merujuk pada Surat Jual Beli Tanah Pertama Nomor :...../DON.II/1991 Tanggal 20 Pebruari 1991 ANTARA BAHARUDIN N. DENGAN PAULUS SABAAT SEBAGAI PEMILIK TANAH PERTAMA, yang terletak Dahulu Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, Sekarang Desa Penfui Timur Dusun 2 RT.13 RW.04 Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang - NTT dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara Dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban Sekarang berbatas Alfred H.J Zakarias ;

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur Dahulu berbatas dengan Ibu Katarina Nuban Sekarang Berbatas Dengan Jalan Desa ;
- Sebelah Barat Dahulu berbatas dengan Jalan Sekarang sdr. Kus Kondo ;
- Sebelah selatan Dahulu berbatas dengan Jalan Raya Sekarang Jalan Desa ;

ADALAH TANAH SAH MILIK PENGGUGAT YANG DIPEROLEH SECARA SAH SEJAK TAHUN 1993 DARI HASIL JUAL BELI DENGAN BAHARUDIN N.

4. Menyatakan bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Nama JULIANA LINTJE SALUOW YANG DALAM PERKARA INI DIWAKILI OLEH AHLI WARISNYA PARA TERGUGAT I, II, III DAN IV yang di keluarkan oleh TURUT TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT TERHADAP OBYEK SENGKETA.
5. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Para Tergugat menguasai seluruh tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.
6. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT I, II, III, IV SEBAGAI AHLI WARIS DARI JULIANA LINTJE SALOUW DAN Tergugat V, VI, dan VII atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara.
7. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI DAN VII diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat ditambah dengan biaya-biaya lainnya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
  - A. Kerugian Material Penggugat, dengan perincian sbb :Biaya Untuk Membeli Pasir 25 kubik dan Batu 5 Trek sebesar Rp.4.500.000 (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
  - B. Kerugian Imaterial Penggugat, karena tidak dapat mempergunakan atau menjual tanah sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah)

Halaman 9 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm

### 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)



C. Membayar uang paksa ( Dwangsom ) sebesar Rp.1.000.000,-( Satu Juta Rupiah ) perhari untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

8. Menyatakan hukum Sita Jaminan terhadap obyek sengketa serta barang - barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII adalah SAH.
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi.
11. Membebankan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan yakni pada hari Rabu tanggal 23 Juli 2014, Tergugat VII dan Turut Tergugat hadir dipersidangan sedangkan Penggugat ataupun Kuasa Hukumnya sebagaimana diatas dan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI serta Turut Tergugat tidak hadir, begitu juga pada hari sidang selanjutnya yakni pada hari Rabu tanggal 6 Agustus 2014, Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat VII serta Turut Tergugat tidak hadir;

Menimbang, bahwa pada sidang hari Jumat tanggal 15 Agustus 2014 Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat V hadir sedangkan Tergugat I, II, III, IV, VI, VII dan Turut Tergugat tidak hadir sehingga Majelis Hakim berpendapat agar tahap mediasi tetap dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008, Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian diantara kedua belah pihak dengan menunjuk Olyviarin R. Taopan, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi sebagai Mediator dan berdasarkan Laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, II, III dan IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Gambaran Umum Bidang Tanah Hak Milik Tergugat

- 1.1. Bidang tanah memiliki kekuatan hukum, dimana memiliki surat pelepasan hak dan bersertifikat;
- 1.2. Luas bidang tanah tercantum dalam dokumen sertifikat 598 m<sup>2</sup> ;
- 1.3. Bidang tanah tersebut yang luasnya 598 m<sup>2</sup> yang masuk dalam gugatan penggugat adalah seluas 388 m<sup>2</sup>;
- 1.4. Diatas bidang tanah tersebut belum ada sertifikat tergugat baik itu usaha tanaman maupun perencanaan pembangunan;
- 1.5. Sejak pelepasan hak dan penerbitan sertifikat, belum ada pihak-pihak yang merasa tidak puas dan menklaim sampai pada tingkat gugatan perdata di pengadilan, dan gugatan ini baru dilakukan penggugat pada tahun 2014;

2. Tanggapan Tergugat Atas Laporan Gugatan Penggugat

- 2.1. Terjadi kejanggalan total luas tanah sengketa dalam laporan awal disebutkan pada alasan/dasar gugatan penggugat pada point nomor 1 adalah disebutkan bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 20m x 30m = 600 m<sup>2</sup>, dimana total jumlah tanah yang digugat penggugat yang disebutkan pada point 6,7 dan 11 isi laporan penggugat adalah masing-masing luas bidang tanah adalah 112 m<sup>2</sup> + 388 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> = 560 m<sup>2</sup> menunjukkan jumlah yang tidak sama ;
- 2.2. Tidak tercantum dalam isi laporan penggugat nomor agenda surat jual beli,yang adalah mempunyai nilai kekuatan hokum ;



- 2.3. Batu pasir yang dimaksud benar ada di bidang tanah dan tetap terjaga dan terlihat bentuknya sesuai waktu diturunkan dilokasi tanpa diambil/digunakan sedikitpun oleh tergugat, karena belum tahu jelas siapa pemiliknya dan tetap terjaga utuh hingga sekarang ;
- 2.4. Tergugat menyatakan dengan sah adalah hak miliknya karena telah memiliki kekuatan hukum yang dibuktikan dengan surat pelepasan hak dan bersertifikat ;
- 2.5. Tergugat menyerahkan sepenuhnya persoalan asal usul tanah kepada tergugat VII, untuk menjelaskan dalam persidangan, dengan berdasarkan pernyataan tergugat VII dalam surat pernyataan melepaskan hak ;
- 2.6. Mohon penggugat menghadirkan Bpk. Baharudin N, sebagai pembeli pertama dalam jual beli tanah tersebut ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa semua yang tergugat I,II,III, dan IV kemukakan dalam eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa gugatan penggugat harus benar-benar dapat membuktikan secara jelas dan transparan dimuka pengadilan baik dokumen asli dan saksi hidup sesungguhnya serta adanya pembuktian cacat administrasi dalam proses penertiban sertifikat ;
3. Bahwa tergugat menolak seluruhnya termasuk kerugian-kerugian yang timbul dalam permohonan penggugat, dengan dasar bidang tanah adalah sah milik tergugat dengan bukti kepemilikan surat pelepasan hak dan bukti sertifikat serta tidak ada bukti pengelolaan usaha bidang tanah hingga sekarang, tidak pernah ada gugatan dalam jangka waktu sekian tahun sejak penerbitan sertifikat ;

Jawaban Eksepsi Tergugat I,II,III,IV adalah dengan dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebidang tanah tersebut telah mempunyai kekuatan hukum dengan bukti surat pernyataan melepaskan hak dengan nomor 640/1800/BPN/1995 tanggal 9 Januari 1995 oleh Jermias Nuban ( tergugat VII ) kepada Juliana Lintje Salaouw ( istri tergugat/ibu kandung tergugat II,III,VI ) dengan saksi-saksi pemerintah desa dan kantor Pertanahan Kabupaten Kupang ;
2. Bahwa isi surat pernyataan melepaskan hak adalah benar-benar bebas dari segala bentuk upaya ganti rugi dan gugatan ;
3. Bahwa bidang tanah tersebut juga telah mempunyai kekuatan hukum dengan bukti sertifikat tanah, dengan nomor surat ukur 267/2001;
4. Bahwa bidang tersebut hingga pelepasan hak dan penerbitan sertifikat dari tahun 1995/2001 sampai 2013 tidak ada komplein dari pihak manapun yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik orang lain, barulah tahun 2014 ini muncullah gugatan di pengadilan dimana jangka waktu cukup lama dalam proses gugatan ini ;
5. Bahwa bidang tanah tersebut belum pernah dikelola hingga saat ini, baik berupa penanaman tanaman maupun tujuan pendirian bangunan ;
6. Bahwa dijelaskan luas tanah yang dimaksud penggugat adalah 388 m<sup>2</sup> dari bidang tanah kosongbersertifikat dengan luas 598 m<sup>2</sup> ;
7. Persoalan asal usul tanah dan kepemilikan mula-mula serta sebelum terjadi pelepasan hak dan penerbitan sertifikat adalah tanggung jawab tergugat VII,sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan pelepasan hak, apabila terjadi gugatan dikemudian hari ;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, maka jelas tidak ada hak penggugat yang dilanggar tergugat I,II,III,IV;

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan –penjelasan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan ;

1. Menerima eksepsi tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan penggugat ditinjau kembali sesuai dengan norma hukum ;
3. Menyatakan permintaan penggugat soal ganti rugi dan tidak dapat di terima dan di tolak seluruhnya ;

Halaman 13 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya,  
demi penegakan hukum ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat V mengajukan jawaban tertanggal 1 Oktober 2014 yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1987 P. Sabaat selaku pihak ke-1 (kesatu) memberi kuasa kepada pihak ke-II (kedua) Jeremias Nuban (tergugat VII) untuk memiliki sebidang tanah keluarga oleh karena Jeremias Nuban (tergugat VII) adalah anak dari saudara perempuan kandung P.Sabaat yakni bernama Katarina Nuban dan oleh karenanya hak milik tanah Adat seluas 2,5 Ha diberikan/beralih kepada Jeremias Nuban (tergugat VII). Bahwa Jeremias Nuban (tergugat VII) yang memiliki tanah tersebut seluas 2,5 Ha yang terletak disekitar kampus Undana baru, dahulunya di wilayah Desa Oelnasi, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dan tergugat V akan buktikan dalam persidangan perkara ini ;
2. Bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam butir I telah bergambar situasi yang dikeluarkan BPN Kabupaten Kupang, menjadi hak milik ke-II (kedua) An. Jeremias Nuban (tergugat VII) ;
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 1, perlu dijelaskan bahwa memang pada awalnya tanah adat milik Katarina Nuban yang di peroleh dari kakak kandungnya yakni Paulus Sabaat yang merupakan ibu kandung dari Jeremias Nuban (tergugat VII) dengan adanya pengalihan/kuasa dari Paulus Sabaat kepada Jeremias Nuban (tergugat VII), maka Jeremias Nuban (tergugat VII) dapat melakukan tindakan Hukum An. Ibu Kandungnya Katarina Nuban .
  - 3.1. Bahwa terhadap butir 2 Gugatan Penggugat dan dijelaskan bahwa tergugat V tidak pernah membeli tanah dari Paulus Sabaat /pemilik tanah asal.tetapi tergugat V membeli tanah tersebut dari Jeremias Nuban (tergugat VII) sebagaimana terurai dalam butir 1 dan 2 diatas ;
  - 3.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada butir 1, butir 2, butir 3 diatas nama tergugat V beretiket baik telah membeli sebidang tanah dari Jeremias Nuban (tergugat VII) seluas 1.125 M<sup>2</sup> (25m x 45m) tanggal 12



September 1992 yang akan tergugat V buktikan dalam persidangan perkara ini .

3.3. bahwa menindaklanjuti pembelian tanah sebagaimana dimaksud pada butir 3.1 diatas, tergugat V telah memproses pelepasan hak atas tanah dihadapan pejabat pembuat akta Tanah ( PPAT ) Nomor : 594/4/105.A/VIII/KKT/1992 tanggal 3 Agustus 1992, antara pihak penjual tanah atau yang melepaskan haknya Jeremias Nuban (tergugat VII) dan tergugat V sebagai pihak pembeli atau penerima hak dan dilaksanakan dihadapan pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Kupang Tengah, selanjutnya tergugat V menindaklanjuti dengan pengukuran dan pensertifikatan tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 416 tahun 1997 An . Alfred Hendry Johny Zacharias .

3.4. bahwa terhadap surat jual beli tanah No...../Don II/1991 di Desa Oelnasi tanggal 20 Februari 1991 yang dijadiakn bukti surat penggugat dan di saksikan oleh kepala Desa (Kades) Oelnasi Jeremias Nuban (tergugat VII) , menurut penjelasan tergugat VII surat tersebut belum bernomor atau tidak ada nomor dapat diartikan, bahwa objek tanah yang dibeli belum jelas lokasinya, sehingga belum dapat diberikan nomor jual beli dan hal ini tentunya tidak dapat dikatakan sebagai bukti Autentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna yang dijadikan dasar dalam perkara ini oleh karena patut di tolak atau dikesampingkan ;

4. Terhadap gugatan penggugat butir 3 dan butir 4 tentang jual beli objek tanah sengketa antara Baharudin N kepada penggugat, sebagai uang pengganti sebesar Rp. 1.850.000,- ( satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah ) merupakan urusan penggugat dengan Baharudin N sebagai penjual yang semestinya pengugat mempersoalkan lokasi tanah Jeremias Nuban (tergugat VII) kepada tergugat V oleh karenanya dalil penggugat tidak beralasan hukum dan patut ditolak ;
5. terhadap dalil penggugat butir 5 gugatan, penggugat menyatakan pernah menanam pembatas objek sengketa dengan menurunkan batu karang dan pasir didalam objek tanah sengketa. Perlu tergugat V tanggapi, bahwa tergugat V tidak pernah mengetahui adanya aktivitas penggugat tersebut oleh karena sejak awal untuk batas tanah milik tergugat V tidak pernah masuk/menyerobot dalam batas tanah yang dimaksud penggugat, karena



tanah milik tergugat V sejak awal membangun rumah dan pagar tembok tahun 1997 sesuai dengan ijin mendirikan bangunan (IMB) dari kepala unit pelaksanaan teknis dinas pekerjaan umum kecamatan kupang tengah Nomor. 146/IMB.648/UPT/1997 tanggal 23 Juli tahun 1997 dan tergugat V tinggal diatas tanah tersebut, tidak pernah dipersoalkan pengugat, apabila pilar yang di tanam BPN Kabupaten Kupang pun masih berada ditempatnya sesuai dengan luas tanah milik tergugat V, pada saat pengukuran dalam rangka pensertifikatan pun dihadiri oleh Kepala Desa Oelnasi Jeremias Nuban sekaligus Pemilik Tanah, petugas Kecamatan Kupang Tengah, BPN Kabupaten Kupang, pihak-pihak terkait, para pemilik tanah yang berbatasan sekaligus menandatangani kartu hijau BPN Kabupaten Kupang oleh karena itu gugatan penggugat patut ditolak atau dikesampingkan;

6. Bahwa luas tanah tergugat V sesuai Sertifikat hak milik No.416 tahun 1997 An. Alfred H. Johny Zacharias seluas 1.125m<sup>2</sup> pada saat itu belum terdapat jalan sebelah timur maupun sebelah barat, masih berupa rencana jalan, oleh karenanya setelah pembukaan jalan sesuai fakta maka tanah milik tergugat V diketahui tersisa  $\pm 900\text{m}^2$ ;
7. Bahwa terhadap dalil penggugat butir 6, dijelaskan bahwa tergugat V tidak pernah ditegur saat membangun rumah pada tahun 1997 oleh karena tergugat V tidak pernah menyerobot tanah milik penggugat seluas 112m<sup>2</sup>. Bagian selatan memang diakui bahwa dalam G.S tergugat V terdapat GS yang berbatasan dengan penggugat Emanuel Turu, serta tergugat I (Matheus Maitia). Akan tetapi tergugat V tidak mengetahui keberadaan penggugat karena tidak pernah berurusan dengan penggugat apabila dikatakan menyerobot dan menguasai tanah penggugat seluas  $\pm 112\text{m}^2$  (seratus dua belas meter persegi) milik penggugat. Oleh karena itu dalil penggugat patut di tolak /dikesampingkan ;
8. Bahwa terhadap dalil penggugat No urut 7,8,9,10,11 dan 12 tidak perlu ditanggapi tergugat V oleh karena dalil tersebut merupakan hak jawab tergugat I, tergugat VI dan tergugat VII. Untuk menjelaskannya tergugat V hanya menyatakan secara jelas dan tegas bahwa tergugat V tidak pernah sedikitpun menyerobot dan /atau menguasai secara melawan hak tanah milik penggugat seluas  $\pm 112\text{m}^2$  (seratus dua belas meter persegi) oleh



tergugat V memiliki alas hak berupa hak milik tanah, oleh karena itu dalil penggugat patut di tolak ;

9. Bahwa terhadap dalil penggugat butir 13 dan 14 adalah dalil yang tidak beralasan hukum oleh karena tergugat V menguasai dan membeli tanah dari tergugat VII sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat V membeli secara beretikat baik oleh karenanya tergugat V harus dan patut dilindungi undang-undang ;

10. Bahwa terhadap dalil penggugat butir 13 tergugat V menyatakan secara jelas dan tegas bahwa penguasaan tanah milik tergugat V sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang di kehendaki undang-undang pokok agrarian dan peraturan pelaksanaan lainnya maka permohonan pengosongan penggugat tersebut patut di tolak ;

11. Bahwa terhadap dalil penggugat butir 14 dan 15 a, b, dan c tidak beralasan hukum, maka patut ditolak atau dikesampingkan ;

12. bahwa terhadap tuntutan dalam butir 16 tentang sita jaminan yang dilakukan oleh penggugat tidak memiliki alasan hak dan landasan hukum oleh karena tanah objek sengketa adalah SAH milik tergugat V oleh karenanya permohonan sita jaminan terhadap objek sengketa dan barang-barang bergerak dan tidak bergerak patut ditolak ;

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dengan ini, tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut ;

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa penggugat membeli tanah dari Baharudin N dengan merujuk pada surat jual beli No..../DON-II/1991 tanggal 20 Februari 1991 yang tidak sah dan/atau cacat hukum karena tanpa nomor;
3. Menyatakan hukum bahwa tergugat V tidak pernah menyerobot dan/atau menguasai tanah milik penggugat sebagaimana gugatan penggugat ;
4. Menyatakan hukum bahwa tergugat V telah membeli secara sah dari Jeremias Nuban/tergugat VII (penjual)sebidang tanah seluas 1.125m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut ;  
Utara : berbatasan dengan jalan desa  
Selatan : berbatasan dengan pekarangan Emanuel Turu



Barat : berbatasan dengan pekarangan Matheos Maitia

Timur : berbatasan dengan jalan desa

Pelepasan hak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPTA) adalah sah menurut hukum.

5. Menyatakan hukum sertifikat Hak milik No.416 tahun 1997 An. Alfred H. Johny Zacharias adalah sah menurut hukum.

6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .

Atau Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat VI mengajukan jawaban tertanggal 30 September 2014 yang isinya sebagai berikut:

1. Gambaran umum bidang tanah hak milik tergugat
  - 1.1. Bidang tanah tersebut seluas 160 M<sup>2</sup>, dibeli dari tergugat VII dengan bukti surat jual beli pada tanggal 11 Mei 2013 ;
  - 1.2. Telah ada surat pernyataan melepaskan hak atas tanah nomor : 593/489/KUTENG/2013 ;
2. Tanggapan tergugat atas laporan Gugatan Penggugat ;
  - 2.1. Terjadi kejanggalan total luas tanah sengketa dalam laporan awal disebutkan pada alasan dasar Gugatan penggugat pada Point No.1 adalah disebutkan bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 20m x 30m = 600 M<sup>2</sup>, dimana total jumlah tanah yang digugat penggugat yang yang disebutkan pada point 6,7 dan 11 isi laporan penggugat adalah masing-masing luas bidang tanah adalah 112 M<sup>2</sup> + 388 M<sup>2</sup> + 60 M<sup>2</sup> = 560 M<sup>2</sup>, menunjukan jumlah yang tidak sama ;
  - 2.2. Tidak tercantum dalam isi laporan Penggugat Nomor Agenda surat jual beli, yang adalah mempunyai nilai kekuatan hukum ;
  - 2.3. Luas tanah yang disengketakan kepada tergugat seluas 60 M<sup>2</sup> ;
  - 2.4. Terlihat dalam laporan Penggugat adanya manipulasi data harga batu pasir pada tahun 1991, dimana tidak sesuai dengan keadaan harga tahun tersebut ;
  - 2.5. Tergugat menyatakan dengan sah adalah hak miliknya karena telah memiliki kekuatan hukum yang dibuktikan dengan surat jual beli, surat





pelepasan hak dan surat riwayat kepemilikan tanah dari pemerintah desa dan kecamatan ;

- 2.6. Tergugat menyerahkan sepenuhnya persoalan asal usul tanah kepada tergugat VII, untuk menjelaskan dalam persidangan, dengan berdasarkan pernyataan tergugat VII dalam surat pernyataan pelepasan hak ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa semua yang tergugat VI kemukakan pada eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini ;
2. Bahwa gugatan penggugat harus benar-benar dapat membuktikan secara jelas dan transparan dimuka pengadilan baik dokumen asli dan saksi hidup sesungguhnya serta adanya pembuktian cacat administrasi surat-surat kepemilikan ;
3. Bahwa tergugat menolak seluruhnya kerugian-kerugian yang timbul dalam permohonan penggugat, dengan dasar bidang tanah adalah sah milik tergugat dengan bukti kepemilikan surat pelepasan hak bukti riwayat kepemilikan tanah dari pemerintah desa dan kecamatan ;

**Jawaban Eksepsi Tergugat VI adalah dengan dasar**

1. Bahwa sebidang tanah tersebut telah mempunyai kekuatan hukum dengan bukti surat jual beli tanggal 11 Mei 2013, surat pernyataan melepaskan hak atas tanah nomor : 593/489/KUTENG/2013 tanggal 20 Desember 2013 oleh Jermias Nuban (tergugat VII) kepada tergugat bahwa isi surat pernyataan melepaskan hak adalah benar-benar bebas dari segala bentuk upaya ganti rugi dan gugatan yang disaksikan oleh tokoh masyarakat, kepala desa penfui timur dan mengetahui Camat Kupang Tengah ;
2. Persoalan asal usul tanah dan kepemilikan mula-mula serta sebelum terjadi pelepasan hak dan dibuat surat pelepasan hak adalah tanggung jawab tergugat VII sebagaimana terutang dalam surat pernyataan pelepasan hak, apabila terjadi gugatan dikemudian hari ;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, maka jelas tidak ada hak penggugat yang dilanggar tergugat VI ;



Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan ;

1. Menerima eksepsi tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan penggugat ditinjau kembali sesuai dengan norma hukum ;

Menyatakan permintaan penggugat soal ganti rugi dan seluruh gugatan tidak dapat diterima dan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat VII mengajukan jawaban tertanggal 1 Oktober 2014 yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa tanah sengketa seluas lebih kurang 20 meter x 30 meter atau 600 m<sup>2</sup> yang sekarang terletak di RT 13 RW 04 Dusun II Desa Penfui Timur, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) gugatan Penggugat bukanlah merupakan tanah milik Penggugat oleh karena tanah sengketa tersebut bukan merupakan tanah objek jual beli antara Paulus Sabaat dengan Baharudin N sesuai surat jual beli tanah No..../DON.II/1991 tanggal 20 Pebruari 1991 melainkan tanah sengketa adalah merupakan sebagian kecil dari keseluruhan tanah milik Tergugat VII yaitu seluas 2½ Ha yang diperoleh dari Paulus Sabaat yang merupakan saudara kandung dari ibu/mama kandung Tergugat VII yaitu Katarina Nuban-Sabaat sesuai surat kuasa atas hak sebidang tanah tertanggal 17 Pebruari 1987;
  - Bahwa tanah milik Tergugat VII seluas 2½ Ha tersebut kemudian Tergugat VII menjual sebagian yaitu seluas 25 meter x 45 meter atau 1.125 m<sup>2</sup> kepada Alfred H.J Zacharias (Tergugat V) sesuai kwitansi tertanggal 12 September 1992 dan kepada Lintjie Salaouw seluas lebih kurang 500 m<sup>2</sup> sesuai pernyataan pelepasan hak No.640/1800/BPN/1995 tanggal 09 Januari 1995 dan kepada Kus Kondo (Tergugat VI) seluas kurang lebih 150 m<sup>2</sup> pada tahun 2013.
2. Bahwa Tergugat VII dalam kapasitas sebagai Kepala Desa Oelnasi yang telah membubuhkan tandatangan dalam surat jual beli tanah No..../DON.II/1991 tanggal 20 Pebruari 1991 (tanpa nomor) yang pada saat itu



bertempat di Kantor Desa Oelnasi tidak mengetahui tanah yang menjadi objek jual beli tersebut oleh karena pada saat itu penjual dan pembeli hanya membawa surat jual beli tersebut untuk di tandatangani oleh Tergugat VII dan tidak mau bersama-sama Tergugat VII untuk turun melihat tanah yang dijual tersebut sehingga Tergugat VII selaku Kepala Desa tidak mengisi/memberikan nomor surat jual beli tersebut dan meminta supaya tanah tersebut ditunjukan baru Nomor surat jual tersebut diberikan akan tetapi tanah tersebut tidak ditunjukan sehingga nomor surat jual beli tersebut tidak diberikan oleh Tergugat VII selaku kepala desa Oelnasi pada saat itu;

3. Bahwa tidak benar sebelum terjadi jual beli objek sengketa antara Penggugat Emanuel Turu dan Baharudin N bersama-sama dengan Tergugat VII selaku Kepala Desa Oenasi datang melihat objek sengketa karena Tergugat VII baru mengenal Penggugat Emanuel Turu pada tahun 1994 pada saat Penggugat menurunkan batu dan pasir diatas objek sengketa dimana pada saat itu Tergugat VII selaku pemilik atas tanah sengketa menegur Penggugat untuk tidak boleh melakukan kegiatan diatas tanah sengketa sehingga Penggugat lalu menghentikan kegiatannya dan tidak kembali lagi hingga gugatan ini diajukan. Bahwa jika benar sebelum terjadi jual beli antara Baharudin N dengan Penggugat, bersama-sama Tergugat VII selaku Kepala Desa Oelnasi datang melihat objek sengketa maka sudahlah pasti Tergugat VII berkeberatan dan membatalkan transaksi jual beli tersebut oleh karena objek sengketa tersebut bukan milik Baharudin N yang diperoleh karena jual beli dari Paulus Sabaat sesuai surat jual beli tanpa nomor tanggal 20 Pebruari 1991 melainkan tanah objek sengketa adalah milik Tergugat VII yang diperoleh dari Paulus Sabaat sesuai surat kuasa atas hak sebidang tanah tertanggal 17 Pebruari 1987 atau jauh sebelum adanya transaksi jual beli antara Paulus Sabaat dengan Baharudin N.
4. Bahwa Penggugat tidak pernah menegur Tergugat VII untuk tidak boleh menjual tanah sengketa oleh karena memang Penggugat bukanlah pemilik atas tanah sengketa sehingga Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk melarang Tergugat VII sebagai pemilik atas tanah sengketa;



5. Bahwa benar tanah sengketa bukan merupakan tanah yang dijual oleh Paulus Sabaat kepada Baharudin N sesuai surat jual beli tanah tertanggal 20 Pebruari 1991(tanpa nomor) melainkan adalah milik Tergugat VII yang merupakan sebagian kecil dari keseluruhan tanah milik Tergugat VII seluas 2½ Ha sesuai surat kuasa tertanggal 17 Pebruari 1987, hal ini telah diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya bahwa batas sebelah Utara dahulu dengan ibu Katarina Nuban (ibu kandung Tergugat VII) yang sekarang dijual oleh Tergugat VII kepada Alfred H.J Zacharias (Tergugat V), batas Timur dengan ibu Katarina Nuban (ibu kandung Tergugat VII) sekarang jalan Desa dan Barat dahulu dengan jalan sekarang saudara Kus Kondo (Tergugat VI) yang dijual oleh Tergugat VII, hal ini jelas bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat VII yang merupakan sebagian dari tanah keseluruhan 2½ Ha oleh karena tidak mungkin Paulus Sabaat hanya memiliki tanah seluas 20 meter x 30 meter ditengah-tengah tanah milik Tergugat tersebut;
6. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa bukanlah milik Penggugat melainkan milik Tergugat VII yang kemudian dijual kepada Para Tergugat maka penguasaan atas tanah objek sengketa tersebut tidak merupakan perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang dapat merugikan Penggugat sehingga tuntutan Penggugat untuk membayar kerugian dengan biaya-biaya lainnya sebagaimana dalam point 15 (lima belas) gugatan Penggugat haruslah ditolak;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, maka Tergugat VII melalui kuasa hukumnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:
  - Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat VII untuk seluruhnya;
  - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 29 September 2014, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat karena sengketa ini bukanlah masalah perdata melainkan sengketa Tata Usaha Negara peradilan umum (Hakim Perdata) tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VIII adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) in casu Sertifikat hak milik No.990 Tahun 2001 atas nama MTHEUS MAITIA sehingga dalam perkara ini dengan objek sengketa berkaitan erat dengan kewenangan yang mengadili adalah (kompetensi) absolut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan peradilan umum. Dengan demikian, sengketa ini tepat jika Penggugat mengajukan gugatan ini ke pengadilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya sertifikat hak milik adalah tanah objek sengketa tidak dapat digugat lagi karna sudah melampaui batas waktu 1 (satu) tahun;
4. Bahwa pemegang hak dalam hal ini Tergugat yang memiliki satu bidang tanah dengan luas....m2 sesuai sertifikat Hak Milik yang tergugat 1 CS pegang dan di jelaskan bahwa Tergugat pemegang sertifikat milik no 990 luas 598m2 tersebut tergugat 1 memperoleh dengan penyerahan dari YERMIAS NUBAN berdasarkan jual beli sehingga gugatan Penggugat harus ditolak karena pada saat tergugat menguasai objek tersebut tidak pernah ada pihak lain yang mengajukan keberatan untuk mengosongkan lokasi tersebut sampai dengan proses pengukuran hingga terbitnya sertifikat hak milik no.990. tidak ada yang mengajukan keberatan secara lisan maupun tertulis. Penggugat berdalil bahwa tanah tersebut tanah milik Penggugat itu hanya sebuah rekayasa saja untuk mengambil hak Tergugat 1.CS setelah tergugat VIII mempelajari gugatan Penggugat halaman. 3 no.urut.1 sampai 17 dan halaman 6 no.1 sampai 11 halaman 8 dengan Tegas Tergugat VII menolak gugatan Penggugat karena tanah tersebut adalah milik Tergugat 1 CS.

Halaman 23 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak karena tanah yang diterbitkan sertifikat adalah milik Tergugat 1 CS sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat di terima;
6. bahwa gugatan Penggugat berdalil karena saat pengukuran Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara lisan maupun tertulis sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;
7. Penggugat berdalil karna Tergugat 1 menguasai objek tersebut sejak tahun 1987 dan tahun 1995 mengajukan permohonan ke kantor pertanahan untuk mengukur tanah Tergugat 1. CS. sehingga Penggugat ajukan gugatan tersebut tidak benar sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;
8. Bahwa gugatan penggugat harus di tolak karena saat pengukuran Penggugat tidak pernah mengajukan pembatalan secara lisan maupun tertulis sampai dengan penerbitan sertifikat Hak Milik Tergugat. 1 Penggugat berdalil karena saat pengukuran tidak pernah mengajukan keberatan secara lisan maupun tertulis kepada instansi BPN agar obyek tersebut tidak boleh terbitkan sertifikat hak milik Tergugat 1 dijelaskan bahwa sebelum menerbitkan sertifikat Tergugat 1 ada pengumuman secara resmi lewat kantor Desa Oelnasi selama tengang waktu 60 (enam puluh) hari, tujuannya bagi masyarakat yang merasa dirugikan karena tanahnya diukur oleh orang lain silahkan mengajukan surat pembatalan ke instansi BPN untuk membatalkan sertifikat hak milik tersebut;
9. Bahwa Tergugat VIII adalah Badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan yang telah dilekati sertifikat hak milik bagi pemegang hak, sehingga menyangkut perbuatan Tergugat VIII yang menjadi wewenang Tergugat VII, maka secara yuridis yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara/sengketa ini adalah kompetensi Absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan kompetensi Lembaga Peradilan Umum (Hakim Perdata). Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MARI No.620/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang dinyatakan bila yang digugat adalah badan/pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, masalah yang diberi wewenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri dengan demikian, berpedoman

#### Disclaimer

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



pada yuris prudensi MARI termaksud diatas, Pengadilan Negeri OLM (Hakim Perdata) tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, Tergugat VIII mohon agar pemeriksaan perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara tersebut.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat VIII menyatakan menolak semua dalil-dalil dan segala sesuatu yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Tergugat VIII memohon agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi dianggap berlaku pula dalam pokok perkara.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya berdalil karena tanah yang sementara penggugat ajukan gugatan terhadap lokasi sengketa yang sementara Penggugat mengajukan gugatan tidak benar karena Tergugat yang mengusahakan sejak 1995 secara terus menerus sampai dengan penerbitan sertifikat hak milik sejak tahun 2013 sehingga gugatan penggugat harus ditolak. Gugatan penggugat berdalil karena penggugat tersebut menurut tergugat VIII patut dibuktikan kebenaran secara Yuridis, oleh karena bila dihubungkan dengan tanah yang dimiliki adalah tanah Tergugat I.
4. Penggugat diklaim sebagai tanah penggugat adalah tidak dibenarkan secara hukum maka sudah sewajarnya dalil Penggugat harus ditolak.
5. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 No.1 sampai 17 dan halaman 6 No. 1 sampai 11 dan 8 secara tegas Tergugat VIII menolak karena Tergugat VIII adalah instansi pemerintah yang mempunyai kewenangan untuk menguatkan hak kepemilikan seseorang yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan riwayat kepemilikan tanah, sehingga dengan demikian tidaklah beralasan jika penggugat berdalil adalah sebuah rekayasa, maka tergugat berharap agar penggugat membuktikan secara yuridis elementer adanya kerjasama tidak benar sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat VIII mohon agar Majelis Hakim memutuskan:

Halaman 25 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dalam Eksepsi
  - a. Menerima eksepsi Tergugat VIII seluruhnya.
  - b. Menyatakan hukum bahwa sengketa ini merupakan sengketa perdata yang bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya.
  - c. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
2. Dalam Pokok Perkara
  - a. Menerima Eksepsi dan jawaban tergugat VIII seluruhnya.
  - b. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
  - c. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan Kuasa Tergugat I s/d IV, Tergugat V, VI, VII dan Turut Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan replik tanggal 6 Oktober 2014 dan 8 Oktober 2014 yang pada pokoknya bertetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap replik Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat V mengajukan duplik secara tertulis tanggal 13 Oktober 2014 sedangkan Tergugat VI dan Kuasa Hukum Tergugat VII mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawaban masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat yang berkaitan dengan kompetensi absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 21 Oktober 2014, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Oelamasi berwenang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan kepada pihak Penggugat dan Pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat VII serta pihak Turut Tergugat untuk hadir melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan bukti surat berupa sebagai berikut:

1. Bukti P.1 : Foto copy surat perjanjian jual beli tanah dari Paulus Sabaat kepada Baharudin N No:...../DON.II/1991, tanggal 20 Pebruari 1991;
2. Bukti P.2 : Foto copy kwitansi pembayaran tanah dari Emanuel Turu kepada Baharudin .N. tanggal 24 September 1993;
3. Bukti P.3 : Foto copy surat jual beli tanah pekarangan dari Baharudin N kepada Emanuel Turu tanggal 30 September 1993;
4. Bukti P.4 : Foto copy Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Hak Atas Tanah atas nama Emanuel Turu tanggal 5 Juni 1996;
5. Bukti P.5 : Foto copy Pernyataan Melepaskan Hak nomor : 640/2291/ BPN/1996 tanggal 5 Juni 1996 dari Jermias Nuban kepada Emanuel Turu;
6. Bukti P.6 : Foto copy Keterangan Riwayat Tanah tanggal 5 Juni 1996 atas nama Emanuel Turu;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata cocok;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Baharudin Nurdin**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan berkaitan dengan masalah tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
  - Bahwa tanah yang menjadi sengketa terletak di Desa Oelnasi Kupang Timur dengan luas tanah 20 m x 30 m yang bagian Barat tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Katarina Nuban;

Halaman 27 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa pada tahun 1991, saksi membeli tanah sengketa dari Paulus Sabat dengan luas 20 m x 30 m dengan harga Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Saksi belum bersertifikat dan tidak ada bangunan apapun di atas tanah sengketa maupun disekitar tanah sengketa;
- Bahwa jual beli tanah antara Saksi dan Paulus Sabat dituangkan dalam bentuk surat bermaterai sebagaimana bukti surat P.1;
- Bahwa saat itu, Tergugat VII sebagai kepala Desa membenarkan mengenai tanah Paulus Sabat yang saksi beli, walaupun Tergugat VII tidak turun ke lokasi tanah yang dimaksud karena Tergugat VII mengatakan kepada saksi sudah tahu mengenai tanah yang dimaksud;
- Bahwa setelah membeli tanah, Saksi tidak langsung membuat sertifikat;
- Bahwa saat membeli tanah, saksi tidak melakukan pengukuran ulang terhadap tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah pasang patok ditanah sengketa sebanyak dua kali namun patok-patok tersebut selalu hilang;
- Bahwa pada tahun 1993, saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan harga kurang lebih Rp.1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa tanah yang saksi jual kepada Penggugat berbentuk persegi panjang;
- Bahwa sebelum terjadi transaksi jual beli tanah, oleh karena Penggugat merasa ragu atas surat tanda kepemilikan tanah milik saksi yang diperoleh dari Tergugat VII sehingga saksi dan Penggugat turun ke lokasi bersama Tergugat VII dan beberapa orang lainnya;
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara saksi dan Pengugat kemudian saksi bertransaksi di rumah Pengugat;

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi **Hironimus Pea**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan berkaitan dengan masalah tanah kering antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Oelnasi Kupang Timur dengan luas tanah 20 m x 30 m;
- Bahwa tanah yang dijual Saksi Baharudin Nurdin kepada Penggugat adalah tanah sengketa dengan bentuk tanah agak miring/serong ke kanan;
- Bahwa batas tanah sebelah Utara adalah Jalan Raya namun saksi tidak tahu batas lain dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi sebagai saksi dalam jual beli tanah sengketa antara Saksi Baharudin Nurdin dengan Penggugat;
- Bahwa sebelum transaksi terjadi, saksi bersama Saksi Baharudin Nurdin, Penggugat, saksi Wilhelmus Dopo turun ke lokasi tanah sengketa untuk pengukuran dan tunjuk batas namun saat pengukuran berlangsung tidak menggunakan alat meteran;
- Bahwa saat Penggugat, Saksi Baharudin Nurdin dan Tergugat VII tunjuk batas, saksi turut melihat sudut batas tanah yang dipatok;
- Bahwa tanah yang dijual Saksi Baharudin Nurdin kepada Penggugat belum bersertifikat;
- Bahwa kondisi lahan disekitar tanah sengketa masih kosong dan tidak ada bangunan;

3. Saksi **Wilhelmus Dopo**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan berkaitan dengan masalah tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah kering yang menjadi sengketa terletak di Desa Oelnasi Kupang Timur dengan luas tanah 20 m x 30 m;
- Bahwa saksi turut tanda tangan sebagai saksi dalam jual beli tanah antara Saksi Baharudin Nurdin dengan Penggugat;

Halaman 29 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm

### 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

- Bahwa saat transaksi jual beli, Tergugat VII tidak ikut hadir di rumah Penggugat;
- Bahwa sebelum transaksi terjadi, saksi bersama Saksi Baharudin Nurdin, Tergugat VII sebagai kepala desa, Penggugat, saksi Hironimus Pea dan Marus Lio turun ke lokasi tanah sengketa untuk tunjuk batas;
- Bahwa yang tunjuk batas tanah saat itu adalah Tergugat VII dan Saksi Baharudin Nurdin;
- Bahwa saat tunjuk batas tidak ada pihak yang mengajukan keberatan;
- Bahwa bentuk tanah miring ke kanan dengan ukuran jika dilihat dari depan (yang berbatasan dengan jalan menuju LANUDAL Kupang), bagian depan dan belakang berukuran 20 meter sedangkan bagian samping kanan dan kiri 30 meter;
- Bahwa batas tanah saat itu ditandai dengan patok kayu dan batu tanpa menggunakan alat pengukur/meteran;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Saksi Baharudin Nurdin kepada Penggugat berbentuk tanah hamparan, tidak ada tanaman dan saat itu tanah belum bersertifikat;
- Bahwa saat Penggugat, Saksi Baharudin Nurdin dan Tergugat VII tunjuk batas, saksi hanya berdiri di pinggir jalan dan melihat proses penunjukkan batas tanah dari jauh;

Atas bukti surat dan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat, para pihak yang bersengketa masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I s/d IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti TI.1 : Foto copy surat Pernyataan Melepaskan Hak dari Jermias Nuban kepada Juliana Lintjie Salaouw Nomor: 640/1800/BPN/1995 tanggal 9-1-1995;
2. Bukti TI.2 : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 990 atas nama Juliana Lintjie Salaouw tanggal 24-7-2001;

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata cocok;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat V telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.V.1 : Foto copy kwitansi pembayaran tanah dari DRS. Alfred H.J. Zacharias kepada Jermias Nuban tanggal 12 September 1992;
2. Bukti T.V.2 : Foto copy Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor 594.4/105 A./VIII/KKT/1992 tanggal 3 Agustus 1992 dari Jermias Nuban kepada DRS. A.HJ. Zacharias;
3. Bukti T.V.3 : Foto copy kwitansi biaya sertifikat tanah dari DRS. Alfred H.J. Zacharias kepada J. Nuban tanggal 19-6-1995;
4. Bukti T.V.4 : Foto copy sertifikat hak milik No.416 atas nama Doktorandus Alfred Henry Johny Zacharias tanggal 6-9-1997;
5. Bukti T.V.5 : Foto copy Surat Keterangan Nomor:123/DON.II/1997 tanggal 23 Juni 1997 untuk Drs. Alfred H.J. Zacharias guna membangun rumah tinggal;
6. Bukti T.V.6 : Foto copy surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 146/IMB.648/UPT/1997 tanggal 23 Juli 1997;
7. Bukti T.V.7 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Wajib Pajak Alfred Zacharias tanggal 06 Feb 2001;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata cocok;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat V juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi CHARLES REKE**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan berkaitan dengan masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat V;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1992, saksi dibayar oleh Tergugat V untuk membuat pagar tembok rumah Tergugat V di daerah Penfui;
- Bahwa saksi mengerjakan pembangunan pagar tembok selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa bentuk pagar lurus dari depan hingga belakang dan tidak menyempit ke bagian belakang;
- Bahwa saat mengerjakan pagar tembok, belum ada bangunan di kanan maupun kiri tanah Tergugat V;
- Bahwa selama mengerjakan pagar tembok, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan;
- Bahwa setahu saksi, tanah milik Tergugat V ditandai dengan pilar batu namun saksi tidak mengetahui siapa saja yang berbatasan dengan tanah milik Tergugat V;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah milik Tergugat V;

Atas bukti surat dan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat V, para pihak yang bersengketa masing-masing akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat VI telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.VI.1 : Foto copy kwitansi pembayaran tanah dari Kus Kondo kepada Jermias Nuban tanggal 11-05-2013;
2. Bukti T.VI.2 : Foto copy surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 20 Desember 2013 dari Jermias Nuban kepada Kus Kondo;
3. Bukti T.VI.3 : Foto copy Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah atas nama Kus Kondo Nomor : 53.03.14/87/DPT/2013 tanggal 17 Desember 2013;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata cocok;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat VII telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

### Disclaimer

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



1. Bukti T.VII.1 : Foto copy Surat Kuasa atas hak sebidang tanah tanggal 17 Pebruari 1987 dari Paulus Sabaat kepada Jermias Nuban ;
2. Bukti T.VII.2 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama Wajib Pajak Yerimias Nuban tanggal 24 Mar 2014;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya dan ternyata cocok;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat, Kuasa Hukum Tergugat VII juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi SEM TAFOKI**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan berkaitan dengan perkara tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
  - Bahwa tanah yang menjadi sengketa terletak di Rt.13 Rw.04 Desa Penfui Timur Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai luas dan batas dari tanah sengketa;
  - Bahwa pada tahun 1987, ayah saksi (Paulus Sabaat) memberitahu bahwa pada awalnya, tanah sengketa adalah milik ayah saksi lalu tanah tersebut diberikan kepada Yeremias Nuban seluas kurang lebih 2 (dua) hektar;
  - Bahwa saksi tidak tahu pasti mengenai tanah yang diberikan oleh Paulus Sabaat kepada Tergugat VII, saksi hanya mengetahui tanah yang diberikan kepada Tergugat VII berada di belakang Universitas Cendana;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang jual beli tanah sengketa karena sejak tahun 1984, saksi bekerja di Sumba dan baru kembali ke Kupang pada tahun 1994;
  - Bahwa Paulus Sabaat telah meninggal dunia pada tahun 2012;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Saksi HOSEA KONIS**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti hadir dipersidangan berkaitan dengan perkara tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa terletak di Rt.13 Rw.04 Dusun II Desa Penfui Timur Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai luas tanah sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yakni :  
sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya LANUDAL  
sebelah Selatan berbatasan dengan Kus Kondo  
sebelah Timur berbatasan dengan Kornelis Nanggora  
sebelah Barat berbatasan dengan Alfred Zacharias
- Bahwa asal usul tanah sengketa adalah milik dari Paulus Sabaat lalu pada tahun 1987, Paulus Sabaat memberikan tanah seluas kurang lebih 2,5 hektar kepada Katarina Nuban yang merupakan ibu dari Tergugat VII;
- Bahwa Katarina Nuban telah meninggal dunia sekitar tahun 1980;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah yang dilakukan Paulus Sabaat dengan Baharudin N;
- Bahwa setelah Katarina Nuban meninggal dunia, tanah menjadi milik dari Tergugat VII namun saksi tidak tahu apakah Tergugat VII sudah menjual tanah kepada orang lain;
- Bahwa tanah seluas kurang lebih 2,5 hektar tersebut telah diukur pada saat Prona tahun 1996 dan telah bersertifikat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Tergugat VII telah bersertifikat sebab Tergugat VII pernah menunjukkan sertifikat tanah tersebut kepada saksi saat mengambil sertifikat di Kantor Desa Penfui Timur;
- Bahwa disekitar tanah sengketa saat ini telah terdapat bangunan rumah;
- Bahwa Tergugat V membangun rumah pada tahun 1995 sedangkan Tergugat VI membangun rumah sekitar tahun 2013;
- Bahwa pada saat Tergugat V dan Tergugat VI membangun rumah tidak ada pihak yang keberatan;

### 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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Atas bukti surat dan keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat VII, para pihak yang bersengketa masing-masing akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat V, masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 23 Desember 2014 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan dianggap telah masuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 November 2014 dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan dianggap telah masuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak sudah tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan pada akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap termasuk dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

## **TENTANG HUKUMNYA**

### **I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI dan Turut Tergugat didalam masing-masing surat jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokok sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat VI

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena :

1. Luas tanah sengketa sebagaimana didalilkan dalam poin 1 gugatan adalah kurang lebih  $20\text{m} \times 30\text{m} = 600 \text{ M}^2$  namun total jumlah tanah yang digugat penggugat yang yang disebutkan pada poin 6, 7 dan 11 luas bidang tanah adalah  $112 \text{ M}^2 + 388 \text{ M}^2 + 60 \text{ M}^2 = 560 \text{ M}^2$ ;



2. Surat jual beli yang didalilkan oleh Penggugat tidak ada nomor surat sehingga diragukan kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat VI tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat VI sudah termasuk dalam materi pokok perkara dan karena itu Eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**Eksepsi Turut Tergugat**

Bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa karena atas tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik nomor 990 Tahun 2001 dengan luas 598 m<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu atau daluarsa menurut penilaian Majelis Hakim juga telah memasuki materi pokok perkara, apalagi sesuai kaidah hukum dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I No.327 K/Sip/1976, tanggal 2 Nopember 1976 yang pada pokoknya menegaskan bahwa ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik, tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi Turut Tergugat mengenai lampau waktu atau daluarsa ini juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat yaitu :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak dahulu di Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, sekarang terletak di Desa Penfui Timur Dusun 2 RT.13 RW.04 Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang - NTT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 600 meter persegi (30 meter x 20 meter) dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang berbatasan dengan sdr. Alfred H.J Zakarias;
- Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Jalan, sekarang berbatasan dengan sdr. Kus Kondo;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan Raya, sekarang rencana Jalan Desa;

2. Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dari Baharudin Nurdin pada tahun 1993 dengan cara jual beli dan sebelumnya Baharudin Nurdin juga telah memperoleh tanah tersebut dengan cara jual beli pula dari Paulus Sabaat;

3. Bahwa pada Tahun 1994, Para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat, telah menyerobot dan menguasai tanah Penggugat yakni Tergugat V telah menyerobot dan menguasai tanah pada sebelah Utara seluas kurang lebih 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi), Tergugat VII menjual kurang lebih 388 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) kepada Juliana Lintje Salouw, Alm. (dalam perkara ini diwakili oleh ahli warisnya Tergugat I, II, III dan IV) dan pada Tahun 2013, Tergugat VI juga memasuki dan menguasai sebagian Tanah/Obyek Sengketa pada bagian Barat kurang lebih 60 m<sup>2</sup> ( enam puluh meter persegi ) dan langsung membangun rumah tinggal;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil tersebut, di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat telah membantah dalil-dalil gugatan tersebut dengan mengajukan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

TERGUGAT I, II, III dan IV :

Halaman 37 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm

### 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

1. Bahwa Tergugat I, II, III, IV telah memperoleh tanah yang sekarang dikuasai oleh para tergugat I, II, III dan IV dengan cara yang sah yakni dengan membeli dari Jeremias Nuban (Tergugat VII);
2. Bahwa tanah Para Tergugat tersebut telah bersertifikat Hak Milik Nomor 990 tahun 2001 dan Penggugat sama sekali tidak mengajukan keberatan bahwa tanah tersebut adalah miliknya;

### TERGUGAT V :

1. Bahwa tanah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat V seluas 1.125 meter persegi (25 meter x 45 meter) telah Tergugat peroleh atas alas hak yang sah yakni dengan cara jual beli dari pemilik tanah Jeremias Nuban (Tergugat VII) dan telah bersertifikat Hak Milik Nomor 416 Tahun 1997;
2. Bahwa memang benar dalam gambar/denah tanah milik Tergugat V tersebut disebutkan bahwa bagian Selatan berbatasan dengan Emanuel Turu (Penggugat) dan Matheus Maitia (Tergugat I), namun Tergugat tidak pernah mengetahui keberadaan Penggugat di lokasi tersebut;
3. Bahwa Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik dan perlu dilindungi karena Tergugat V telah membeli tanah tersebut secara sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Surat Jual Beli Nomor 594.4/105.A/VII/KKT/1992 tanggal 3 Agustus 1992 dari pemilik tanah semula yakni Jeremias Nuban;

### TERGUGAT VI :

- Bahwa Tergugat VI telah membeli tanah yang dikuasai Tergugat VI sekarang ini secara sah dari Jeremias Nuban (Tergugat VII) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli dengan Tergugat VII, Surat Pelepasan Hak dari Tergugat VII kepada Tergugat VI dan Surat Riwayat Kepemilikan Tanah dari Tergugat VII;

### TERGUGAT VII :

1. Bahwa tanah sengketa bukan milik Penggugat tetapi adalah milik Tergugat VII dan telah Tergugat jual kepada Tergugat I sampai Tergugat VI;

#### Disclaimer

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



2. Bahwa tanah tersebut merupakan sebagian kecil dari tanah Tergugat VII seluas 2,5 Hekto are yang telah Tergugat peroleh dari Paulus Sabaat berdasarkan Surat Kuasa atas hak sebidang tanah tanggal 17 Pebruari 1987 dari Paulus Sabaat kepada Jermias Nuban (Tergugat VII);
3. Bahwa Tergugat VII tidak pernah datang ke lokasi sengketa apalagi menunjuk batas sewaktu akan dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Baharudin Nurdin, dan Tergugat VII tidak pernah mengetahui mengenai transaksi jual beli tersebut, demikian pula Tergugat VII juga tidak pernah mengetahui transaksi jual beli tanah sengketa antara Paulus Sabaat dengan Baharudin Nurdin. Bahwa memang benar ada tanda tangan Tergugat VII dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut, namun Surat tersebut juga tidak bernomor sehingga diragukan kebenarannya;
4. Bahwa justru Tergugat VII keberatan sewaktu Penggugat menurunkan bahan bangunan berupa batu dan pasir di lokasi sengketa sehingga Penggugat tidak jadi melakukan aktivitas membangun di atas lokasi sengketa;

#### TURUT TERGUGAT

- Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar/beralasan hukum karena terhadap tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahan tersebut di persidangan para Tergugat telah mengajukan bukti surat dan saksi sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan dalil-dalil jawaban Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah menyangkut kepemilikan atas sebidang tanah seluas 600 meter persegi (20 meter x 30 meter) yang terletak di RT. 13 RW.04 Dusun II Desa Penfui Timur, Kabupaten Kupang yang sekarang dikuasai masing oleh Tergugat I, II, III dan IV seluas 388 meter persegi, Tergugat V seluas 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VI seluas 60 m<sup>2</sup> ( enam puluh meter persegi ) yang menurut Penggugat adalah miliknya, yang telah Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Baharudin Nurdin, yang sebelumnya telah diperoleh Baharudin Nudin dengan cara membeli pula dari Paulus Sabaat, sedangkan di lain pihak Para Tergugat mendalilkan bahwa tanah-tanah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI tersebut adalah bagian dari tanah milik Tergugat VII yang diperoleh karena hibah dari Paulus Sabaat seluas lebih kurang 2,5 hekto are;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan dalil jawaban para Tergugat ternyata ada persamaan persepsi di antara Penggugat dan Para Tergugat bahwa pemilik awal dari tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah Paulus Sabaat Alm. Hal mana dapat disimpulkan dari dalil Para Tergugat yang menyatakan bahwa para Tergugat telah memperoleh tanah sengketa masing-masing karena membeli dari Jeremias Nuban (Tergugat VII) sedangkan Tergugat VII sendiri mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah miliknya karena telah dihibahkan kepadanya oleh Paulus Sabaat yang adalah saudara kandung dari ibu Tergugat VII yang bernama Katarina Nuban;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan di persidangan, Majelis Hakim telah memperoleh fakta hukum bahwa orang yang bernama Paulus Sabaat yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah orang yang sama yang didalilkan oleh Para Tergugat dalam bantahannya, dan karena itu Majelis Hakim harus menyatakan terlebih dahulu bahwa pemilik awal tanah sengketa adalah Paulus Sabaat;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan mengenai status kepemilikan atas obyek sengketa Majelis Hakim merasa perlu untuk menegaskan terlebih dahulu mengenai batas-batas tanah sengketa sesuai hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Nopember 2014;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : dahulu dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang dengan Alfred H.J. Zakarias
- Selatan : dahulu dengan jalan raya, sekarang dengan Jalan Desa
- Timur : dahulu dengan Ibu katarina Nuban sekarang dengan jalan Desa
- Barat : dahulu dengan jalan, sekarang dengan Kus Kondo

Menimbang, bahwa pada waktu pemeriksaan setempat Majelis Hakim telah memperoleh fakta hukum bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut :

- Utara : dengan Jalan Raya LANUDAL Kupang
- Selatan : dengan Kus Kondo (Tergugat VI)
- Timur : dengan Jalan Desa
- Barat : dengan Alfred H.J. Zakarias

Menimbang, bahwa kekeliruan mengenai penyebutan arah mata angin ini menurut penilaian Majelis Hakim adalah hal yang lumrah terjadi karena kekurangan pemahaman terhadap arah mata angin dan tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur. Apalagi Para Tergugat pada saat pemeriksaan setempat juga membenarkan obyek yang ditunjuk oleh Penggugat sebagai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu, Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1497K/Sip/1983 menegaskan bahwa dalam pemeriksaan setempat, hal mengenai batas-batas tidak begitu relevan untuk dipersoalkan karena menurut pengalaman sering terjadi perubahan kepemilikan tanah akibat dari peralihan hak milik atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat, maka sesuai ketentuan hukum pembuktian, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu dan selanjutnya para Tergugat juga wajib membuktikan dalil-dalil sanggahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat telah membeli tanah sengketa dari Baharudin Nurdin serta apakah benar Baharudin Nurdin telah membeli

Halaman 41 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut dari Paulus Sabaat sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat yang bertanda P.2 yang merupakan kuitansi pembayaran tanah dari Emanuel Turu kepada Baharudin Nurdin tanggal 24 September 1993 serta bukti P.3 yang merupakan Surat Jual Beli Tanah Pekarangan dari Baharudin Nurdin kepada Emanuel Turu tanggal 30 September 1993, bukti-bukti mana telah didukung pula oleh keterangan Saksi Penggugat yakni Baharudin Nurdin sendiri di persidangan yang menerangkan benar telah menjual sebidang tanah seluas 600 meter persegi kepada Emanuel Turu (Penggugat) pada tahun 1993 seharga Rp1.850.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Penggugat yang bertanda P.1 yakni Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dari Paulus Sabaat kepada Baharudin N No:...../DON.II/1991, tanggal 20 Pebruari 1991, hal mana ditegaskan kembali oleh Saksi Baharudin Nurdin sendiri di persidangan bahwa sebidang tanah yang dijualnya kepada Emanuel Turu pada tahun 1993 tersebut adalah tanah yang telah ia beli dari Paulus Sabaat pada tahun 1991 dan luas tanah tersebut adalah 600 meter persegi (20 meter x 30 meter) dengan harga Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P.1 ini telah disangkal oleh para Tergugat dengan mendalilkan bahwa bukti P.1 tersebut diragukan kebenarannya karena tidak bernomor;

Menimbang, bahwa terhadap sanggahan para Tergugat ini Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa memang benar, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dari Paulus Sabaat kepada Baharudin N No:...../DON.II/1991, tanggal 20 Pebruari 1991 (bukti P.1) tidak bernomor, namun ternyata Surat Perjanjian Jual Beli tersebut telah diberi tanggal yakni tanggal 20 Pebruari 1991 dan telah pula ditandatangani oleh para pihak yang membuat Surat Perjanjian tersebut yakni Paulus Sabaat sebagai pihak Penjual dan Baharudin Nurdin sebagai pihak Pembeli dan ikut

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani pula oleh Tergugat VII dalam kedudukan sebagai Kepala Desa Oelnasi;

Menimbang, Tergugat VII di persidangan meragukan kebenaran Surat Perjanjian Jual Beli tersebut hanya sekedar karena surat tersebut tidak bernomor dan sama sekali tidak menyangkali tanda tangannya yang tertera dalam Surat Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Perjanjian Jual Beli No:...../DON.II/1991, tanggal 20 Pebruari 1991 (bukti P.1) Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut masuk dalam kualifikasi sebagai Akta Di Bawah Tangan yang menurut ketentuan pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mensyaratkan perlunya Nomor surat. Sebuah surat telah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Di Bawah Tangan (ABT) bila surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh orang-orang yang membuatnya;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli No:...../DON.II/1991, tanggal 20 Pebruari 1991, telah bertanggal dan telah ditandatangani oleh Paulus Sabaat dan Baharudin Nurdin sebagai orang-orang yang membuat surat tersebut dan bahkan untuk menguatkan kebenaran isi surat tersebut maka Tergugat VII sebagai Kepala Desa ikut membubuhkan tandatangannya dalam surat tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai bantahan Tergugat VII yang menyatakan benar membubuhkan tanda tangan pada surat perjanjian jual beli tersebut, namun tidak mengetahui letak dari tanah yang menjadi objek jual beli antara antara Paulus Sabaat dengan Baharudin N adalah tidak beralasan, sebab dengan membubuhkan tanda tangan Tergugat VII dalam kedudukannya sebagai Kepala Desa Oelnasi disertai cap/stempel dari Kepala Desa Oelnasi, Tergugat VII dianggap mengetahui dan membenarkan segala sesuatu yang ada dalam surat perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim sepanjang Paulus Sabaat ataupun Baharudin Nurdin tidak menyangkali tanda tangannya dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut atau Paulus Sabaat dan

Halaman 43 dari 54 Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN.Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Baharudin Nurdin menyangkal telah membuat surat perjanjian tersebut, maka Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut telah memenuhi syarat materil maupun syarat formil sebagai Akta Di Bawah Tangan sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal 286 RBg.

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat VII juga membantah telah ikut ke lokasi sengketa dan ikut menunjuk batas tanah sengketa sewaktu akan dilakukan transaksi jual beli dari Baharudin Nurdin kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut penilaian Majelis Hakim sanggahan Tergugat VII ini tidak beralasan karena tidak pernah dibuktikan di persidangan dan sebaliknya saksi-saksi Penggugat di persidangan yakni Saksi Baharudin Nurdin, Saksi Hironimus Pea dan Saksi Wilhelmus Dopo menerangkan bahwa saksi-saksi tersebut bersama dengan Penggugat dan Kepala Desa Oelnasi (Tergugat VII) datang ke lokasi sengketa dan Kepala Desa Oelnasi (Tergugat VII) ikut menunjuk lokasi sengketa karena pada waktu itu Penggugat tidak mempercayai sepenuhnya keterangan Baharudin Nurdin bahwa ia mempunyai tanah di lokasi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 600 meter persegi (20 meter x 30 meter) dari Baharudin Nurdin, tanah mana telah diperoleh Baharudin Nurdin sebelumnya karena jual beli dari Paulus Sabaat, dan sewaktu pemeriksaan setempat setelah ditunjuk oleh Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara ini, dibenarkan pula oleh para Tergugat, dan karena itu Majelis Hakim berpendapat pula bahwa dalil pokok gugatan Penggugat mengenai kepemilikannya atas sebidang tanah seluas 600 meter persegi (20 meter x 30 meter) yang terletak dahulu di Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, sekarang di Desa Penfui Timur Dusun 2 Rt.13 RW.04 Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, dengan batas-batas :

- Utara : dengan Jalan Raya LANUDAL Kupang
- Selatan : dengan Kus Kondo (Tergugat VI)
- Timur : dengan Jalan Desa
- Barat : dengan Alfred H.J. Zakarias



telah terbukti dan karena itu pula maka petitum gugatan point 2 dan 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar tanah seluas 600 meter persegi tersebut telah dikuasai oleh para Tergugat masing-masing Tergugat I sampai dengan Tergugat IV seluas 388 meter persegi dan sisanya telah dikuasai oleh Tergugat V seluas 112 meter persegi pada sisi sebelah Barat serta sebagian lainnya seluas kurang lebih 60 meter persegi telah pula dikuasai oleh Tergugat VI pada sisi sebelah Selatan dan apakah penguasaan para Tergugat atas obyek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan Saksi Baharudin Nurdin di persidangan bahwa tanah yang dibelinya dari Paulus Sabaat adalah berukuran luas 20 meter x 30 meter ( 600 meter persegi) dan berbentuk persegi panjang, keterangan mana telah didukung pula oleh Saksi Penggugat lainnya yakni Saksi Hironimus Pea dan Saksi Wilhelmus Dopo, yang menerangkan bahwa Saksi-Saksi ikut ke lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Baharudin Nurdin sewaktu akan dilakukan transaksi jual beli antara Baharudin Nurdin dengan Penggugat, dan Saksi-Saksi melihat bahwa tanah tersebut berbentuk persegi namun tidak persegi panjang benar (bentuknya persegi tapi agak miring/serong ke kanan bila dilihat dari jalan yang menuju ke LANUDAL Kupang);

Menimbang, bahwa sesuai hasil pengukuran yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada waktu pemeriksaan setempat, telah diperoleh fakta hukum bahwa ternyata sisi bagian depan (Utara) yang berbatasan dengan jalan raya LANUDAL Kupang adalah sepanjang 20 meter sedangkan sisi yang berhadapan (Selatan) hanya sepanjang 11,70 meter demikian pula sisi sebelah timur diukur dari arah Utara ke Selatan adalah sepanjang 28,60 meter sedangkan sisi sebelah Barat yang diukur dari arah Utara ke Selatan hanya sepanjang 26,20 meter;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Penggugat Hironimus Pea dan Wilhelmus Dopo yang menerangkan bahwa Saksi ikut ke lokasi tanah yang dijual oleh Baharudin Nurdin kepada Penggugat sewaktu akan dilakukan



transaksi jual beli dan waktu itu Saksi melihat bahwa bentuk tanah tersebut memang berbentuk persegi namun bentuknya tidak lurus tapi agak miring/serong. Keterangan Saksi ini bila dihubungkan dengan bukti Tergugat V yang bertanda T.V.1 yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 416/1997 atas nama Alfred H.J. Zakarias (Tergugat V), maka diperoleh gambaran secara jelas bahwa tanah Tergugat V yang berada di sisi sebelah barat tanah Penggugat berbentuk segitiga dengan ujung yang meruncing atau mengecil ke belakang (arah Selatan);

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum pula bahwa ternyata tanah yang sekarang dikuasai Tergugat V yang berbatasan dengan tanah Penggugat pada sisi sebelah Barat yang dibatasi dengan pagar ternyata lurus ke belakang (arah Selatan) dan tidak mengerucut atau mengecil ke belakang sebagaimana tertera dalam gambar/denah tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 416 Tahun 1997 (bukti T.V.1);

Menimbang, bahwa dari pengukuran terhadap lokasi sengketa diperoleh fakta hukum pula bahwa setelah pengukuran dilanjutkan ke dalam tanah yang dikuasai Tergugat VI pada sisi sebelah Selatan dan Tergugat V pada sisi sebelah barat, maka diperoleh gambar/denah tanah yang berbentuk jajaran genjang (vide gambar PS);

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan menegakan atau meluruskan batas tanahnya yang berbatasan dengan tanah Penggugat maka Tergugat V telah menyerobot masuk ke dalam tanah Penggugat yang sesuai hasil pengukuran di lapangan ternyata pada bagian belakang (sisi sebelah Selatan) yang hanya sepanjang 11,70 meter (tidak sama dengan bagian depan/sisi sebelah Utara yang berukuran panjang 20 meter);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Tergugat V sewaktu memagari tanahnya telah memasuki atau menyerobot ke dalam tanah Penggugat seluas kurang lebih 112 meter persegi;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar tanah yang dikuasai Tergugat VI yang berada di sisi sebelah Selatan tanah Penggugat juga telah menyerobot masuk dalam tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan Saksi Penggugat Baharudin Nurdin bahwa tanah yang dijualnya kepada Penggugat yang sebelumnya telah ia beli dari Paulus Sabaat berbentuk persegi panjang dengan ukuran 20 meter x 30 meter (600 meter persegi);

Menimbang, bahwa dari pengukuran yang dilakukan oleh Majelis Hakim sewaktu pemeriksaan setempat ternyata panjang sisi sebelah Timur bila diukur dari arah Utara menuju Selatan adalah sepanjang 28,6 meter sedangkan pada sisi sebelah Barat bila diukur dari arah Utara menuju Selatan hanya sepanjang 26,2 meter;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi-Saksi Penggugat baik Saksi Baharudin Nurdin maupun Saksi Hironimus Pea dan Saksi Wilhelmus Dopo, bahwa tanah yang dijual oleh Baharudin Nurdin kepada Penggugat adalah berukuran 20 meter x 30 meter dan berbentuk jajaran genjang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar tanah Penggugat pada sisi sebelah Selatan telah diserobot pula oleh Tergugat VI seluas kurang lebih 33 meter;

Menimbang, bahwa selain itu dalil Penggugat mengenai hal ini sesungguhnya tidak secara tegas dibantah oleh para Tergugat, hanya saja menurut para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI bahwa para Tergugat telah memperoleh tanah yang mereka kuasai tersebut secara sah yakni membeli dari tergugat VII yang adalah pemilik tanah sebelumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat VII di persidangan membenarkan telah menjual tanah kepada para Tergugat I sampai Tergugat VI atas alas hak yang sah karena tanah tersebut adalah milik Tergugat VII yang diperoleh karena hibah dari Paulus Sabaat;



Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tanah sengketa adalah termasuk tanah yang telah dihibahkan oleh Paulus Sabaat kepada Tergugat VII;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat VII telah mengajukan bukti surat yang bertanda T.VII.1 yang merupakan Surat Kuasa Atas Hak Sebidang Tanah yang dibuat di bawah tangan oleh Paulus Sabaat yang pada pokoknya menerangkan bahwa Paulus Sabaat telah memberikan tanah seluas 2,5 hekto are yang terletak di sekitar Kampus Undana Baru kepada Jeremias Nuban (Tergugat VII);

Menimbang, bahwa dalam Surat Hibah tersebut tidak disebutkan mengenai batas-batas tanah yang dihibahkan tersebut atau setidaknya tidaknya menyebutkan bahwa tanah yang dihibahkan tersebut mulai dari suatu titik atau tanda batas di sebelah barat sampai ke suatu titik atau tanda batas di sebelah Timur dan sebaliknya mulai dari suatu titik/tanda batas di sebelah Utara sampai dengan suatu titik atau tanda batas di sebelah Selatan;

Menimbang, bahwa Saksi Tergugat VII yang bernama Sem Tafoki yang adalah anak kandung dari Paulus Sabaat di persidangan menerangkan bahwa ia mengetahui bahwa ayahnya Paulus Sabaat telah menghibahkan tanah seluas lebih kurang 2,5 hekto are kepada Jeremias Nuban (Tergugat VII) namun Saksi tidak tahu di mana letak serta batas-batas dari tanah yang dihibahkan tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti Penggugat yang bertanda P.1 ternyata Paulus Sabaat sendirilah yang telah menjual tanah tersebut kepada Baharudin Nurdin, dan bahkan sesuai Bukti Surat Penggugat P.1 Tergugat VII sendiri dalam kapasitas sebagai Kepala Desa Oelnasi telah ikut menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dari Paulus Sabaat kepada Baharudin;

Menimbang, bahwa Tergugat VII sendiri mengakui bahwa pemilik awal dari tanah tersebut adalah Paulus Sabaat dan ternyata penjualan tanah sengketa kepada Baharudin Nurdin dilakukan oleh Paulus Sabaat sendiri, penjualan mana diketahui pula oleh Tergugat VII, maka menurut penilaian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Paulus Sabaat masih menguasai sendiri tanah yang dijualnya tersebut;

Menimbang, bahwa status kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa ini sesungguhnya telah pula ditegaskan oleh Tergugat VII sendiri sebagaimana tertera dalam bukti Penggugat yang bertanda P.4 dan P.5 dan P.6 yang di persidangan tidak pernah dibantah oleh Tergugat VII;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat yang bertanda P.4 yang merupakan foto copy "Riwayat Kepemilikan Hak Atas Tanah" tanggal 5 Juni 1996 yang dibuat dan ditandatangani masing-masing oleh Emanuel Turu (Penggugat) sebagai Pemohon dengan diketahui oleh Kepala Desa Oelnasi Jeremias Nuban (Tergugat VII). Surat mana kemudian dikuatkan lagi dengan bukti P.5 yang merupakan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2291/BPN/1996, tanggal 5 Juni 1996, yang pada pokoknya berisi pernyataan bahwa Jeremias Nuban sebagai pemilik sebidang tanah seluas 600 meter persegi yang terletak di Desa Oelnasi Kabupaten Kupang dengan batas-batas :

- Utara : Katarina Nuban
- Selatan : Rencana Jalan
- Timur : Matheus Maitia
- Barat : Rencana Jalan

menyatakan di muka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dengan disaksikan oleh saksi-saksi telah melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Emanuel Turu dengan menerima ganti rugi uang sebesar Rp1.850.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), demikian pula bukti P.6 yang merupakan foto copy SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH yang isinya juga hampir sama dengan apa yang diterangkan dalam bukti P.4;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan di persidangan majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa tanah yang dimaksud dalam Surat Pernyataan Melepaskan Hak (bukti P.5) tersebut tidak lain adalah tanah yang dimaksudkan dalam Surat Jual Beli Tanah Pekarangan tanggal 30 September 1993 antara Baharudin N dengan Emanuel Turu (bukti P.3) dan kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp1.850.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai



ganti rugi/harga sebidang tanah berukuran 20 meter x 30 meter antara Baharudin N dengan Emanuel Turu;

Menimbang, bahwa dari bukti P.4 dan bukti P.5 dan P.6 tersebut di atas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat VII telah mengetahui dan membenarkan proses/transaksi jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Paulus Sabaat kepada Baharudin Nurdin yang selanjutnya oleh Baharudin Nurdin telah dijual pula kepada Penggugat, namun Tergugat VII hanya hendak menegaskan kepada Penggugat bahwa tanah sengketa sesungguhnya merupakan bagian dari tanah yang telah dihibahkan oleh Paulus Sabaat kepada Tergugat VII dan karena itu Tergugat VII membuat Surat Pelepasan Hak dari Tergugat VII kepada Penggugat seolah-olah Tergugat VII-lah yang telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat VII dalam bukti P.4 dan P.5 di atas menurut penilaian Majelis Hakim tidak mengurangi atau meniadakan sahnyanya jual beli atas tanah sengketa yang telah dilakukan oleh Paulus Sabaat kepada Baharudin Nurdin pada tanggal 20 Pebruari 1991;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat VII yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah miliknya karena telah dihibahkan kepadanya oleh Paulus Sabaat tidak terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil kepemilikan Tergugat VII atas tanah sengketa tidak terbukti, maka segala bentuk peralihan hak atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VII setelah adanya surat jual beli antara Paulus Sabaat dengan Baharudin Nurdin pada tanggal 20 Pebruari 1991 adalah tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak sah pula;

Menimbang, bahwa oleh karena segala bentuk peralihan hak atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat VII telah dinyatakan tidak sah, maka penguasaan tanah sengketa oleh para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang didasarkan pada transaksi jual beli dengan Tergugat VII adalah tidak sah pula dan karena itu maka petitum gugatan point 5 dan 6 patut dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat VII kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah dinyatakan tidak sah, maka penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Juliana Lintje Saluow yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat I, II, III, IV, Nomor 990 Tahun 2001 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan karena itu petitum gugatan point 4 harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 990 Tahun 2001 atas nama Pemegang Hak Juliana Lintje Saluow telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka petitum gugatan point 9 yang memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini harus dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan point 7 menurut penilaian Majelis Hakim harus ditolak karena kerugian-kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat di persidangan, demikian pula mengenai tuntutan Penggugat atas pembayaran uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap oleh para Tergugat Majelis Hakim juga berpendapat tidak perlu dijatuhkan karena sesuai ketentuan pasal 606 a Rv hal penjatuhan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak bersifat imperatif;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan point 8 menurut Majelis Hakim tidak cukup beralasan karena sepanjang pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita atas obyek sengketa sehingga petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan point 10 menurut penilaian Majelis Hakim di persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan alasan-alasan sebagaimana ditentukan dalam pasal 191 ayat (1) RBg. Jo. Pasal 54 Rv sehingga petitum ini juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas ternyata Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dari dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk sebagian dan karena itu



Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang menang dan para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg. harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dan untuk itu maka petitum gugatan point 11 patut dikabulkan pula;

Mengingat akan segala ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat VI dan Turut Tergugat;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum surat perjanjian jual beli tanah sengketa antara Paulus Sabaat dengan Baharudin N dan surat perjanjian jual beli tanah sengketa antara Baharudin N dengan Emanuel Turu (Penggugat) adalah sah;
3. Menyatakan hukum tanah sengketa dengan luas tanah kurang lebih 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) atau 20 m x 30 m yang dahulu terletak di Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, sekarang terletak di Desa Penfui Timur Dusun 2 RT.13 RW.04 Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang dengan batas-batas :
  - Utara berbatasan dengan Jalan Raya LANUDAL Kupang;
  - Selatan berbatasan dengan Kus Kondo (Tergugat VI);
  - Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Barat berbatasan dengan Alfred H.J Zakarias (Tergugat V);adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat tersebut diatas adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka:





- Tergugat I s/d IV, yang menguasai tanah sengketa kurang lebih 388 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi);
  - Tergugat V, yang menguasai tanah Penggugat sebelah Barat kurang lebih 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi);
  - Tergugat VI menguasai tanah Penggugat sebelah Selatan kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi);
- untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 990 atas nama Juliana Lintjie Salaouw tanggal 24 Juli 2001 tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
  7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
  8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.961.000,00 (tiga juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) secara tangguh renteng;
  9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi, pada hari Selasa tanggal 23 Desember 2014 oleh MARICE DILLAK, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, GALIH BAWONO, S.H., M.H dan DIAH AYU M. ASTUTI, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 Desember 2014 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh DANIEL BIAF, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Oelamasi, yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I s/d IV, Kuasa Hukum Tergugat V, Tergugat VI tanpa dihadiri Kuasa Hukum Tergugat VII dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,  
Ttd  
GALIH BAWONO, S.H., M.H.  
Ttd  
DIAH AYU M. ASTUTI, S.H.

Hakim Ketua,  
Ttd  
MARICE DILLAK, S.H., M.H



Panitera Pengganti,

Ttd

DANIEL BIAF

**Biaya-biaya :**

PNBP	:	Rp. 30.000,00
Biaya Proses/ATK	:	Rp. 50.000,00
Panggilan	:	Rp. 2.230.000,00
Biaya PS	:	Rp. 1.500.000,00
PNBP Relas	:	Rp. 140.000,00
Materai	:	Rp. 6.000,00
Redaksi	:	Rp. 5.000,00
Jumlah	:	Rp. 3.961.000,00

**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)