



**PUTUSAN**

Nomor : 185/Pdt.G/2013/PN KPG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. ACMAR HAJI ROSMIN**, pekerjaan wiraswasta, Jalan Timor Raya No. 130, RT. 002/RW.001 Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang, NTT, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada 1. SDR. FERDERIKUS E. LOUDOE, SH dan 2. PAULUS D.B. NARO, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 319/Pdt/LGS/K/2013 tanggal 14 Nopember 2013;

**M E L A W A N**

1. **ARNOLDUS TAHU FAHIK**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Jalan Mandiri 2 RT.11 RW.04 Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada MELIANUS NAAT, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 66/Pdt/LGS/K/2014 tanggal 4 Maret 2014 datang menghadap dipersidangan ;

2. **SIMON NESI**, Pekerjaan swasta, alamat Jalan Mandiri 2 RT.11 RW.04

Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

Dalam perkara ini Tergugat II memberikan kuasa kepada MELIANUS NAAT, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus

*Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Kupang Nomor : 66/Pdt/LGS/K/2014 tanggal 4 Maret 2014,  
tetapi kemudian Tergugat II mencabut kuasanya tersebut;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31  
Oktober 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Kupang pada tanggal 14 November 2013 dalam Register Nomor  
185//Pdt.G/2013/PN.KPG telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah yang terletak di  
Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, sesuai  
sertifikat hak milik nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 seluas  
1.000 M2, dengan batas – batas yakni :
  - Sebelah Utara berbatas dengan haji ACMAR HAJI ROSMIN  
(Penggugat),
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Bernadus Buu,
  - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan,
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan,
2. Bahwa tanah dimaksud pada point 1 adalah diperoleh Penggugat dengan  
cara jual beli dari Jonas Daniel Sede (Alm) pada tanggal 15 Agustus 2000,  
dengan akta jual beli nomor : 30 / KKL / X / JB / 2000, tanggal 31 – 10 –  
2000 dan dibuat didepan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Albert  
Wilson Riwu Kore, SH,
3. Bahwa dari luas keseluruhan 1.000 M2, tanah milik Penggugat sesuai  
sertifikat hak milik nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 tanpa  
alasan yang jelas sekitar tahun 2001 secara diam – diam atau tanpa  
sepengetahuan Penggugat, Para Tergugat telah menggeser atau



memindahkan tanda batas tanah (pilar) milik Penggugat, sehingga luas tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 yang adalah seluas 1.000 M2, secara fisik telah berkurang menjadi 680 m2,

4. Bahwa berhubung jarak rumah Penggugat sekitar 4 km dari tanah obyek sengketa, maka Penggugat sama sekali tidak mengetahui perbuatan Para Tergugat dimaksud, sehingga pada saat Penggugat memulai membangun pagar di atas tanah milik Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menduga bahwa tanda batas pagar (pilar) milik Penggugat telah digeser atau telah dipindahkan oleh Para Tergugat, sehingga dengan ketidaktahuan Penggugat tersebut, akhirnya pada tahun 2003 Penggugat membangun pagar permanent di atas pilar yang sebelumnya telah digeser oleh Para Tergugat tersebut,
5. Bahwa selanjutnya pada tahun 2007 Penggugat membeli tanah sesuai sertifikat hak milik nomor : **488 / 2007** / Kelurahan Pasir Panjang dan pada tahun 2009 Penggugat membeli tanah sesuai sertifikat hak milik nomor : **487 / 2009** / Kelurahan Pasir Panjang dan sertifikat hak milik nomor : **489 / 2009** / Kelurahan Pasir Panjang dimana ke tiga bidang tanah dimaksud adalah juga dibeli dari Jonas Daniel Sede (Alm) dan ketiga bidang tanah tersebut adalah berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat sesuai sertifikat nomor : : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 adalah seluas 1.000 M2 atau yang sebagiannya (320 m2) adalah tanah obyek sengketa.
6. Bahwa berhubung Penggugat telah membeli empat bidang tanah dari satu pemilik yakni Jonas Daniel Sede (Alm), dengan perincian : pada tahun 2007 Penggugat membeli tanah sesuai sertifikat hak milik nomor : **488** / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 m2, pada tahun 2009 Penggugat membeli dua bidang tanah sesuai sertifikat hak milik nomor : **487** / Kelurahan Pasir Panjang seluas 270 m2 dan sertifikat hak milik nomor : **489** / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 m2 dan pada tahun 2000 Penggugat membeli tanah sesuai sertifikat hak milik nomor : **490** / Kelurahan Pasir Panjang, **surat ukur Nomor 435 / 1994**, Dengan demikian maka pada tahun 2010 Penggugat melakukan pengukuran terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat yang baru dibeli tersebut,

*Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



dan juga Penggugat melakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 adalah seluas 1.000 M2, **sehingga pada saat itulah Penggugat baru mengetahui bahwa tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 / Kelurahan Pasir Panjang, surat ukur Nomor 435 / 1994 telah berkurang seluas 320 m2,** atas dasar itulah maka Penggugat meminta BPN Kota Kupang untuk melakukan **Pengecekan Dan Pengukuran Ulang Tanah** milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 / Kelurahan Pasir Panjang, surat ukur Nomor 435 / 1994, dan ternyata bahwa memang benar tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 / Kelurahan Pasir Panjang , surat ukur Nomor 435 / 1994 seluas 1.000 m2 telah dikuasai dan dibangun rumah oleh Para Tergugat seluas 320 m2, adapun tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 terletak di Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan luas dalam sertifikat adalah 1000 m2, namun fakta dilpangan hanya tinggal 680 m2, **karena telah dikuasai tanpa alas hak oleh Para Tergugat yakni seluas 320 m2, dengan batas – batas adalah sebagai berikut :**

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat,
- Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Bernadus Buu,
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan,
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan,

Selanjutnya disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa**

7. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah secara berulang – ulang melakukan teguran terhadap Para Tergugat, agar menghentikan segala aktifitas di atas tanah milik Penggugat yang seluas 320 m2, namun Para Tergugat tidak mengindahkan teguran Penggugat dimaksud,
8. Bahwa untuk lebih menyakinkan Penggugat dan Para Tergugat mengenai luas tanah milik Penggugat yang sebenarnya sesuai 'sertifikat hak milik



nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 yang luasnya 1.000 M2, maka pada tanggal 11 Juni 2010, Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang telah melakukan Pengukuran, Pengecekan Keadaan Lapangan Batas Bidang Tanah Milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490 , surat ukur Nomor 435 / 1994 seluas 1.000 M2, sehingga hasil Pengukuran dan pengecekan ulang atas tanah milik Penggugat tersebut adalah seluas 320 m2 telah di occupasi / dikuasai dan dibangun bangunan oleh Para Tergugat,

9. Bahwa atas dasar hasil atau Berita acara Pengukuran, Pengecekan Keadaan Lapangan Batas Bidang Tanah Milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490, surat ukur Nomor 435 / 1994 oleh Petugas Ukur dari Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang pada tanggal 11 Juni 2010, maka Penggugat telah melakukan somasi / teguran secara tertulis kepada Para Tergugat, namun hingga saat ini Para Tergugat tetap saja tidak mau keluar secara sukarela dari tanah milik Penggugat dimaksud,
10. Bahwa berhubung Para Tergugat tidak mau keluar atau tidak mau kosongkan tanah milik Penggugat dimaksud, maka melalui gugatan ini Penggugat mencari keadilan di Pengadilan Negeri Kupang.
11. Bahwa Perbuatan Para Tergugat telah dengan sengaja tanpa alasan yang jelas atau tanpa alas hak telah mambangun rumah di atas sebahagian atau seluas 320 m2 tanah milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak subyektif, serta telah melahirkan kerugian yang dialami oleh Penggugat,
12. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat secara materil adalah terhitung sejak saat digesernya atau dipindahkannya pilar tanda batas serta saat bangunan rumah milik Para Tergugat berada di atas sebagian (seluas 320 m2) tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik nomor : 490, surat ukur Nomor 435 / 1994 yakni sejak tahun 2001, sehingga kerugian tersebut dapat ditafsirkan sebagai harga kontrak tanah milik Penggugat sebesar Rp. 50,000,000,- (lima puluh juta), setiap tahun hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap,
13. Bahwa Penggugat berprasangka kuat bahwa Para Tergugat akan menghilangkan tanda - tanda batas dari tanah obyek sengketa atau

*Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



mengalihkannya tanah obyek sengketa kepada orang lain sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Penggugat melalui gugatan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang agar sudi meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah obyek sengketa tersebut.

14. Bahwa berhubung Penggugat didukung dengan bukti – bukti yang sangat akurat, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang agar putusan dalam perkara ini segera dilaksanakan (uit voerbaar Bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi,

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, maka Para Penggugat melalui gugatan ini, memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang, berkenan memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili perkara ini serta sudi berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sesuai Sertifikat Hak Milik nomor : 490, surat ukur Nomor 435 / 1994, seluas 1.000 M2 atas nama Penggugat adalah sah dan berkekuatan mengikat, serta bernilai pembuktian mutlak,
3. Menyatakan Hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas 320 m2 yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan batas – batas :
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat,
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Bernadus Buu,
  - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan,
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan,adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik nomor : 490, surat ukur Nomor 435 / 1994, seluas 1.000 M2 atas nama Penggugat
4. Menyatakan hukum bahwa Berita Acara Pengukuran, Pengecekan Keadaan Lapangan Batas Bidang Sertifikat Hak Milik Nomor : 490 atas nama Acmar Haji Rosmin, Letak Tanah Kelurahan Pasir Panjang yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang adalah sah dan bernilai pembuktian,
5. Menyatakan Hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja tetap menguasai dan membangun rumah di atas sebahagian (320



m2) tanah milik Penggugat atau tanah obyek sengketa dan juga hingga saat ini tidak mau secara sukarela untuk mengembalikan tanah obyek sengketa atau tanah milik Penggugat kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak subyektif serta telah melahirkan kerugian materil dan imateril yang dialami oleh Penggugat,

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar :

- **Kerugian materil** yang dialami oleh Penggugat, kerugian tersebut dapat ditafsirkan sebagai harga kontrak tanah milik Penggugat sebesar Rp. 50,000,000,- (lima puluh juta), setiap tahun hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap,

- **Kerugian immateril** yang dialami oleh Penggugat, kerugian tersebut timbul karena adanya etiket buruk dari Para Tergugat yang telah mengelabui Penggugat dengan memindahkan tanda batas (pilar) atas tanah milik Penggugat dan juga Para Tergugat tidak mengindahkan teguran dari Penggugat agar Para Tergugat keluar secara baik – baik, hal mana sangat merugikan harga diri serta harkat martabat Penggugat sebagai pemilik tanah, untuk itu Para Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 1,000,000,000,- (satu miliar rupiah), hingga putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap,

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) setiap hari, jika Para Tergugat lalai atau acuh tak acuh untuk melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo,

8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat II), dan atau siapa saja yang memberi hak, menerima hak, mendapat hak dari Para Tergugat dan atau dari orang lain, atau siapa saja yang ikut menguasai tanah obyek sengketa, agar segera menghentikan segala kegiatan dan mengosongkan atau membongkar bangunan yang ada di atas tanah obyek sengketa tersebut, serta menyerahkan kembali kepada Penggugat sesuai dengan keadaan semula, baik dengan sukarela maupun dengan paksa melalui bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia.

9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini,

*Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kupang atas tanah obyek sengketa.

11. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar Bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi,

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng atau tanggung menanggung untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan adil mohon keputusan yang seadil - adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Januari 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium oleh karena orang/pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini tidak lengkap, sebab selain Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah sengketa masih ada lagi 6 (enam) orang yaitu :

1) Gabriel Manek

2) Herebertus Oetpah



- 3) Agustinus Seran
- 4) Alfonsus Manlea
- 5) Yoseph Manlea
- 6) Yulius Fouk

Yang secara nyata menguasai serta tinggal dan membangun rumah di atas tanah sengketa akan tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak/Tergugat dalam perkara a Quo sehingga gugatan Penggugat bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI No.621.K/Sip/1975 yang mengatakan “ Ternyata Sebagian Objek Harta Perkara,tidak dikuasai Tergugat,tetapi telah menjadi milik pihak ketiga dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat,gugatan dinyatakan mengandung cacat Plurium Litis Consortium” dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat Obscuur Libel oleh karena luas tanah sengketa jika diukur sesuai batas-batas yang disebutkan dalam surat gugatan Penggugat maka tanah sengketa bukan hanya seluas 320 meter persegi melainkan  $\pm$  1400 meter persegi dengan demikian luas tanah yang disebutkan dalam surat gugatan Penggugat berbeda dengan luas tanah yang sesungguhnya.Bahwa selain luas tanah objek sengketa tidak jelas juga Penggugat tidak menguraikan secara terperinci luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga objek sengketa menjadi kabur dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara ini.

*Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I secara tegas membantah/menolak semua dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
1. Bahwa tidak benar dan tidak pernah Tergugat I pada tahu 2001 telah menggeser atau memindahkan tanda batas tanah (pilar) milik Penggugat oleh karena tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I adalah merupakan tanah milik istri Tergugat I yang bernama Adelfina B.F. Manlea yang diperoleh karena pemberian/pembagian dari ayah kandungnya yang bernama Yohanis Manlea (alm) pada tahun 2003 sebelum menikah dengan Tergugat I.
  2. Bahwa tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I adalah tanah milik Yohanis Manlea (alm) atau ayah kandung dari istri Tergugat I yang diperoleh karena membuka lahan sendiri sejak tahun 1980 dengan cara berkebun dan menanam tanaman umur pendek seperti jagung dan kacang-kacangan secara terus menerus tanpa adanya teguran atau keberatan dari pihak lain dan bahwa tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I adalah merupakan sebagian dari keseluruhan tanah milik ayah kandung dari istri Tergugat I Yohanis Manlea (alm) yang sekarang dikuasai oleh Yoseph Manlea dan Alfonsus Manlea yang adalah anak kandung dari Yohanis Manlea (alm) dan tanah-tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tegugat I.
  3. Bahwa sejak ayah kandung dari istri Tergugat I Yohanis Manlea (alm) menguasai dan memiliki tanah sengketa sejak tahun 1980 hingga tahun 2003 beralih kepada istri Tergugat I Adelfina B.F Manlea tidak pernah ada orang lain yang mengajukan keberatan termasuk Jonas Daniel Sede (alm) bahkan ayah kandung dari istri Tergugat I Yohanis Manlea (alm), istri Tergugat I Adelfina B.F Manlea dan Tergugat I tidak pernah melihat petugas dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang turun melakukan



pengukuran atas tanah objek sengketa atas nama Jonas Daniel Sede oleh karena tanah sengketa hanya berjarak  $\pm$  30 meter dari rumah ayah kandung istri Tergugat I sehingga tahu bahwa Jonas Daniel Sede (alm) tidak pernah memiliki tanah di sekitar tanah objek sengketa karena waktu itu Jonas Daniel Sede menjabat sebagai Lurah Pasir Panjang sehingga Penggugat yang telah membeli 4 (empat) bidang tanah dari 1 (satu) pemilik yaitu Jonas Daniel Sede (alm) dengan No.sertifikat berturut-turut yaitu No,487,488,489 dan 490 patut diragukan keabsahannya.

4. Bahwa tidak benar Penggugat membangun pagar permanent pada tahun 2003 melainkan yang benar adalah tahun 2006 oleh karena sebelum Penggugat membuat pagar permanent istri Tergugat I sudah membangun rumah diatas tanah sengketa pada tahun 2004 lalu kemudian pada tahun 2005 menikah dengan Tergugat I dan melanjutkan pembangunan rumah sehingga pada tahun 2006 Penggugat membuat pagar permanent rumah Tergugat I sudah ada dan pada waktu Penggugat membuat pagar permanent, Penggugat tidak berkeberatan atau mempersoalkan tanah dan rumah milik Tergugat I tersebut oleh karena sesungguhnya Penggugat sudah tahu batas-batas tanah antara Penggugat dan Tergugat I.
5. Bahwa mengenai tuntutan kerugian materil dan imateril dari Penggugat adalah tuntutan yang tidak beralasan hukum oleh karena perbuatan Tergugat I bukanlah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hokum dan melanggar hak yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, maka Tergugat I melalui Kuasa hukumnya memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

*Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .

## A T A U

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

### I. DALAM KONVENSII

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak gugatan Penggugat karena Tergugat II tidak pernah kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat. Selain itu Penggugat telah salah menggugat Tergugat II karena Tergugat II tidak pernah menguasai dan tidak memiliki tanah yang digugat oleh Penggugat. Tapi tanah yang ditempati atau ada tinggal sekarang ini oleh Tergugat II di sebuah rumah tinggal darurat dengan ukuran panjang 9,30 M' x 6 M' lebar = 55,80 M<sup>2</sup> dengan sebidang tanah seluas 115,50 M<sup>2</sup> adalah berdiri diatas Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris. Selanjutnya sebagai satu pembuktian hukum bahwa Tergugat II menerima kuasa, yang dibuatnya Surat Kuasa oleh Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat selaku Pemberi Kuasa kepada Tergugat II selaku Penerima Kuasa pada tanggal 22 Januari 2008 untuk tinggal diatas tanah milik Pemberi Kuasa yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat yang terletak

#### 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)



di Kelurahan Pasir Panjang, RT. 011 / RW. 04. Kemudian pada bulan Pebruari 2008 Tergugat II selaku Penerima Kuasa dengan atas seijin dan diketahui serta disaksikan oleh Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat selaku Pemberi Kuasa, maka Tergugat II selaku Penerima Kuasa dapat tinggal diatas tanah milik Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris dengan berdiri bangunan rumah darurat ukuran panjang 9,30 M' x 6 M' lebar = 55,80 M<sup>2</sup> pada sebidang tanah seluas 115,50 M<sup>2</sup> milik Pemberi Kuasa yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang, RT. 011 / RW. 04 atau yang mana Tergugat II saat ini ada tinggal diatas tanah tersebut. Oleh karena itu Penggugat telah salah alamat menggugat Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, maka itu gugatan yang demikian secara Hukum Acara cacat formal harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

2. Bahwa Penggugat menggugat Tergugat II yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan tergugat II bukan pemilik dari pada tanah yang digugat, maka hal ini sudah jelas dinilai sebagai pihak yang menguasai atau memiliki tanah kemudian dibangun bangunan rumah tinggal darurat oleh Tergugat II dan disamping itu dengan adanya perkara tersebut ini selama proses persidangan di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia sudah jelas menguras tenaga, pikiran, waktu dan uang. Tentunya hal ini sudah jelas membawa kerugian yang sangat besar bagi Tergugat II baik kerugian materiil maupun kerugian moriil. Oleh karena itu Penggugat harus bertanggung jawab atas kerugian Tergugat II yang akan dituntut dalam gugatan rekonsensi.
3. Bahwa yang menguasai dan memiliki hak atas tanah yang ditempati oleh Tergugat II diatas Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY adalah Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris. Namun Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat tersebut tidak turut digugat oleh Penggugat dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat, maka itu gugatan

*Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



yang demikian secara Hukum Acara cacat formal harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

4. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada point 3 mendalilkan, "bahwa tanpa alasan yang jelas sekitar tahun 2001 secara diam-diam atau tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II telah menggeser atau memindahkan tanda batas tanah (pilar) milik Penggugat sehingga luas tanah milik Penggugat sesuai sertifikat hak milik Nomor : 490, surat ukur Nomor : 435 / 1994 yang adalah seluas 1.000 M<sup>2</sup> secara fisik berkurang menjadi 680 M<sup>2</sup>", hal itu TIDAK BENAR karena pada tahun 2001 Tergugat II belum menempati atau tinggal diatas tanah tersebut dan pada saat itu Tergugat II masih bertempat tinggal di Kelurahan Airnona, Kecamatan Oebobo atau sekarang menjadi Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Oleh karena itu dalil dalam gugatan yang dikemukakan Penggugat tersebut tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat karena Tergugat II menempati atau tinggal di rumah darurat diatas tanah yang menjadi objek sengketa oleh Penggugat, namun Tergugat II baru menempati atau tinggal di tempat itu sejak bulan Pebruari 2008. Jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*Exceptio Obscur Libel*), dimana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas status atas tanah yang diklaimnya sebagai miliknya sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan batal demi hukum.
5. Bahwa sangatlah naif bagi Penggugat mendalilkan objek sengketa gugatannya kalau di tahun 2003 Penggugat tetap membangun pagar parmanent di atas pilar yang sebelumnya telah bergeser dan tidak mengetahui tanda batas tanah (pilar) sedangkan dalil-dalil dalam gugatan Penggugat menyebutkan bahwa di tahun 2001 Penggugat sudah jelas mengetahui bergesernya tanda batas tanah (pilar) sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya, hanya asal-asalan saja. Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan Penggugat. Oleh karena itu dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan batal demi hukum.



6. Bahwa Tergugat II tegaskan pada dasarnya, di bulan Pebruari 2008 atas seijin dan diketahui serta disaksikan oleh Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat, maka Tergugat II dapat tinggal diatas sebidang tanah seluas 115,50 M<sup>2</sup> dengan ukuran panjang 9,30 M' x 6 M' lebar = 55,80 M<sup>2</sup> yang berdiri diatas Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris, dengan terlebih dahulu dibuatnya Surat Kuasa kepada Tergugat II pada tanggal 22 Januari 2008 oleh Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat, dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Haji ACMAR Haji ROSMIN (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bernadus Buu;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Heri Oepah dan Gabriel Manek;
- Sebelah Barat berbatas dengan Julius Fouk.

Bahwa Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat pernah menunjukkan dan memperlihatkan kepada Tergugat II tentang surat-surat asli atau bukti-bukti ootentik mengenai alas hak kepemilikan Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY. Setelah itu Tergugat II membacakan isi surat-surat bukti tersebut dan saat itu Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY langsung menyerahkan beberapa copy surat-surat bukti alas hak kepemilikan tersebut kepada Tergugat II antara lain, "Surat Keterangan Pemerintah Swapraja Kupang Nomor : 782-4/3368/SWPJ/60 tgl. 20 Desember 1960, Surat Panitia Landreform Kecamatan Kota Kupang tgl. 2 Juli 1968, Surat Panitia Landreform Risalah Pemeriksaan Tanah Kelebihan Maximum Nomor : 6/XVIII/188/254/71 tanggal 12 Pebruari 1971, Surat Rekomendasi DPR RI Nomor : PW.001/3040/DPR RI/2004 tgl. 18 Juni 2004 Perihal Penyampaian Rekomendasi dan Surat Keterangan Agraria Pemerintah Kabupaten Daerah Tk. II Kupang Nomor : 5922/2471/LB/85 tgl. 27 September 1985. Oleh karena itu Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal mana dapat dibuktikan dengan Surat Kuasa, tanggal 22 Januari 2008". Oleh karena itu sebidang tanah yang Tergugat II tinggal diatas tanah tersebut adalah milik Ny. SOFIA

*Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris tanah adat sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil maupun materil.

7. Bahwa Tergugat II saat ini ada tinggal diatas sebidang tanah seluas 115,50 M<sup>2</sup> dan sebidang tanah tersebut adalah Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang, RT. 011 / RW. 04. Namun dalil objek gugatan Penggugat tidak jelas karena materi gugatan Penggugat tidak dapat menyebutkan atau menjelaskan kepada Tergugat II, sehingga *“berapa luas tanah dari 320 M<sup>2</sup> yang menjadi objek gugatan Penggugat terhadap Tergugat II yang di occupasi atau dikuasai dan dibangun bangunan oleh Tergugat II ?”* Sedangkan saat ini Tergugat II mendiami atau tinggal diatas sebidang tanah hanya seluas 115,50 M<sup>2</sup> sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan fakta-fakta yuridis maupun materil mengenai batas-batas Tergugat II dengan siapa sedangkan dalil gugatan Penggugat tidak jelas objek gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat antara satu dengan yang lainnya tidak satu kesatuan. Oleh karena itu dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan batal demi hukum.
8. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan dan pengukuran ulang oleh BPN Kota Kupang pada tahun 2010 terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat yang telah dibeli secara bertahap oleh Penggugat dalam posita gugatannya pada point (6) ternyata tidak diketahui oleh Tergugat II padahal tanah yang ditempati oleh Tergugat II adalah berbatasan langsung dengan Penggugat yang mana tanah Tergugat II di sebelah Utara berbatasan dengan Haji ACMAR Haji ROSMIN (Penggugat) sehingga dalil objek gugatan Penggugat juga tidak jelas, gugatan yang kabur (*Exceptio Obscuur Libel*) karena *“gugatan Penggugat tidak dapat merinci secara jelas atau pasti dari 320 M<sup>2</sup>, berapa luas yang menjadi objek gugatan Penggugat yang diperkarakan dengan Tergugat II dan sertifikat hak milik Penggugat nomor berapa yang menjadi objek gugatan Penggugat yang diperkarakan dengan Tergugat II serta berapa luas tanah yang menjadi objek perkara dengan Tergugat II ?”* Adalah keliru dan sangat membingungkan serta tidak jelas dalil objek gugatan Penggugat bagi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, apabila Penggugat mendalilkan bahwa objek gugatan Penggugat adalah semua tanah dari sertifikat hak milik Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Haji ACMAR Haji ROSMIN (Penggugat);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bernadus Buu;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan.

Sebab tanah yang ditempati oleh Tergugat II diatas tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat hanya sebidang tanah seluas 115,50 M<sup>2</sup> (panjang 11 M' x 10,50 M' lebar) dan juga posita gugatan Penggugat pada point (11) harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) karena gugatan yang demikian secara Hukum Acara cacat formal karena Tergugat II tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan oleh Penggugat namun dengan didalilkannya, maka Penggugat telah keliru dan sesat untuk melakukan suatu gugatan Perdata terhadap Tergugat II karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dengan dasar, bahwa sebidang tanah yang disertifikatkan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 490, surat ukur Nomor : 435 / 1994 seluas 1.000 M<sup>2</sup> yang berasal dari Jonas Daniel Seda (Alm.) adalah tidak sebagaimana didalilkan Penggugat. Oleh sebab itu tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II atas bidang tanah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik momor : 490 dengan surat ukur nomor : 435 / 1994 seluas 1.000 M<sup>2</sup>. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No.9064 K/Sip/1958 yang isinya "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah perselisihan hukum antara dua pihak".

Bahwa khusus untuk Tergugat II, gugatan Penggugat terhadap Tergugat II benar-benar tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata, dimana tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat, selain itu gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah alamat dan Tergugat II

*Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*

#### 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)



adalah tidak mungkin menguasai tanah sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo karena pemiliknya sudah jelas adalah Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris.

9. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya dalam point (2), point (5) dan point (6) menyebutkan, bahwa Penggugat semula dinyatakan mempunyai hak milik tanah sesuai sertifikat nomor : 490, surat ukur nomor : 435 / 1994 adalah seluas 1.000 M<sup>2</sup> dan selanjutnya memiliki semua 4 (empat) bidang tanah yang menurut pengakuan Penggugat yang dibeli dari satu pemilik yakni Jonas Daniel Seda (Alm.) seluas 1.000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana dikemukakan pada point (1) dan point (6) pada gugatannya Penggugat sedangkan materi gugatan Penggugat tidak menjelaskan "*bagaimana sejarah tanah*" yang dimiliki oleh Jonas Daniel Seda (Alm.) yang telah dibeli oleh Penggugat. Oleh karena itu Penggugat dalam gugatannya pada posita atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan para Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan batal demi hukum.

10. Bahwa selama bulan Pebruari 2008 sampai dengan sekarang ini di tahun 2014, Tergugat II yang mana ada menempati atau tinggal disebidang tanah seluas 115,50 M<sup>2</sup> di sebuah rumah darurat dengan ukuran panjang 9,30 M' x 6 M' lebar = 55,80 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang, RT. 011 / RW. 04 yang berdiri diatas Tanah Adat Milik Ahli Waris Alm. Bapak LEONARD TOMBOY yakni Ny. SOFIA BALLOE TOMBOY sebagai ahli waris, yang mana Penggugat tidak pernah ditegur dengan Tergugat II agar menghentikan segala aktifitas diatas tanah yang sementara didiami atau tinggal di sebuah rumah darurat tersebut bahkan Tergugat II tidak pernah disomasi / ditegur secara tertulis oleh Penggugat dan juga tidak pernah didatangi oleh Penggugat ke rumah tempat tinggal yang didiami oleh Tergugat II. Oleh karena itu Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan batal demi hukum.



11. Bahwa diantara sertifikat hak milik nomor : 490, surat ukur nomor : 435 / 1994 seluas 1.000 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan sertifikat hak milik nomor : 488 / 2007 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 M<sup>2</sup> dan sertifikat hak milik nomor : 487 / 2009 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 270 M<sup>2</sup> dan sertifikat hak milik nomor : 489 / 2009 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 M<sup>2</sup> yang ada berbatasan langsung dengan Tergugat II tidak melalui proses penandatanganan batas tanah sebagai yang berbatasan dan tidak ada pengukuran, tiba-tiba sudah muncul sertifikat hak milik atas nama Penggugat. Oleh karena itu sertifikat yang dimiliki Penggugat yang berbatasan langsung dengan Tergugat II adalah sertifikat hak milik yang tidak benar, maka hak milik atas nama Penggugat yang berbatasan langsung dengan Tergugat II harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

## **II. DALAM REKONVENSIS**

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan dalam konvensi dianggap teruraikan pula dalam rekonsensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat II konvensi sangat dirugikan dengan adanya gugatan tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi atas diri Penggugat rekonsensi yang digugat sebagai Tergugat II konvensi dimana digugat sebagai yang memiliki atau menguasai tanah serta dibangun bangunan konvensi, padahal secara nyata Penggugat rekonsensi/Tergugat II konvensi tidak ada memiliki tanah dan tidak ada menguasai tanah serta dibangun bangunan konvensi. Oleh karena itu dengan adanya Penggugat rekonsensi/Tergugat II konvensi digugat oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi sebagai yang memiliki atau menguasai tanah dan dibangun bangunan, maka hal ini sudah jelas sangat merugikan Penggugat rekonsensi yaitu kerugian nama baik, kerugian waktu, tenaga, pikiran dan kerugian keuangan karena selama proses persidangan di Pengadilan Negeri sampai putusan kemudian Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali sudah jelas menghabiskan banyak uang, tenaga, pikiran dan waktu. Oleh karena itu lewat gugatan rekonsensi Penggugat, Penggugat rekonsensi menuntut semua kerugian ini yaitu,

*Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian materiil berupa keuangan meliputi transportasi, makan, minum dan lain-lain selama proses perkara di Pengadilan Negeri sampai Peninjauan Kembali sebesar lebih kurang Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*).
- b. Kerugian moriil berupa meliputi harga diri dan nama baik, tenaga, pikiran dan waktu selama proses proses perkara dari Pengadilan Negeri sampai Peninjauan Kembali, Penggugat rekonsvensi menuntut Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*).

Sehingga total kerugian secara keseluruhan sebesar Rp. 5.250.000.000,- (*lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*).

3. Bahwa sebagai jaminan atas kerugian Penggugat rekonsvensi ini, maka Penggugat rekonsvensi mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar dapat menyita harta-harta yang dimiliki oleh Tergugat rekonsvensi/Penggugat konvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang ada di wilayah Propinsi Nusa Tenggara Timur agar diletakkan sita jaminan dan perkara yang telah mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*incrag*) harta-harta tersebut dapat dijual untuk membayar semua kerugian Penggugat rekonsvensi sebesar Rp. 5.250.000.000,- (*lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*).

4. Bahwa sertifikat hak milik nomor : 490 dengan surat ukur nomor : 435 / 1994 seluas 1.000 M<sup>2</sup>, sertifikat hak milik nomor : 488 / 2007 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 M<sup>2</sup>, sertifikat hak milik nomor : 487 / 2009 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 270 M<sup>2</sup> dan sertifikat hak milik nomor : 489 / 2009 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat adalah sertifikat hak milik yang tidak benar sebagaimana telah didalilkan dalam konvensi, pada point (11) di atas. Oleh karena itu sertifikat hak milik atas nama Penggugat harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang diuraikan di atas, maka Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonsvensi mohon kepada Majelis Hakim yang meyidangkan perkara ini agar memutuskan

## I. DALAM KONVENSI



Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

## II. DALAM REKONVENSIS

1. Mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang berada dalam wilayah Propinsi Nusa Tenggara Timur adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik nomor : 490 dengan surat ukur nomor : 435 / 1994 seluas 1.000 M<sup>2</sup>, sertifikat hak milik nomor : 488 / 2007 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 M<sup>2</sup>, sertifikat hak milik nomor : 487 / 2009 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 270 M<sup>2</sup> dan sertifikat hak milik nomor : 489 / 2009 / Kelurahan Pasir Panjang seluas 225 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan gugatan Tergugat Rekonvensi telah membawa kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rekonvensi yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) dan kerugian moriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) sehingga total kerugian keseluruhan sebesar Rp. 5.250.000.000,- (*lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.250.000.000,- (*lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya jawab jinawab dilanjutkan dengan replik Penggugat yang ditanggapi duplik Para Tergugat sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam upaya membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Berita Acara tentang pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas bidang tanah objek sertipikat hak milik No. 490 atas nama ACHMAR HAJI ROSMIN letak tanah Kelurahan Pasir Panjang tanggal 11 Juni 2010, ditandai bukti P.1;

*Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



2. Sertifikat Hak Milik No. 490 tahun 1994, ditandai bukti P.2 ;

Fotocopy bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bukti P.1 dan P.2 sesuai dengan aslinya ;

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

1. **LORENSIUS MEGA MAN, SH** , dibawah Janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah melihat lokasi yang disengketakan dalam perkara ini yaitu berupa sebidang tanah yang terletak di belakang Rumah Sakit Kota Kupang di Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang ;
- Bahwa saksi lupa batas-batas tanah sengketa tersebut, tapi yang jelas tanah itu terletak di bagian pojok, dimana bagian Utara berbatasan dengan tanah Pemerintah Kota Kupang, bagian Timur berbatasan dengan tanah Pemerintah Kota Kupang, bagian Barat berbatasan dengan jalan raya dan Selatan berbatasan dengan jalan raya ;
- Bahwa saksi tahu di sekitar lokasi sengketa ada orang yang bernama Bernadus Buu, tapi saya tidak tahu apakah tanah sengketa bagian Timur berbatasan dengan tanah Bernadus Buu ;
- Bahwa Luas tanah yang dipeprsengketakan sekitar 400 M2 ;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh pemilik tanah sengketa yakni H. ACMAR HAJI ROSMIN untuk saya bertindak sebagai Penerima Kuasa dari H. ACMAR HAJI ROSMIN mengajukan permohonan pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas bidang tanah milik H.ACMAR HAJI ROSMIN yang terletak di kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang ;



- Bahwa kemudian berdasarkan permohonan tersebut, BPN Kota Kupang telah melakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan atas bidang tanah milik H.ACMMAR HAJI ROSMIN tersebut, dimana sesuai hasil dari pengukuran pengecekan atas oyek bidang tanah tersebut ternyata sudah tidak sesuai dengan data (dokumen) yang ada pada Kantor BPN Kota Kupang karena secara fisik yang ditemukan di lapangan dapat dijelaskan bahwa sebagian dari bidang tanah tersebut sudah ditempati (diokupasi) oleh beberapa pihak diantaranya Simon Nesi dan Arnol Fahik ;
- Bahwa Selain Tergugat I dan Tergugat II yang menduduki tanah tersebut, ternyata masih ada beberapa orang lain lagi yang menduduki tanah sengketa saat pengukuran pengecekan keadaan lapangan tersebut ;
- Bahwa benar ada Berita Acara pengukuran pengecekan keadaan lapangan yang dibuat oleh BPN Kota Kupang ;
- Bahwa dari antara orang-orang yang menduduki tanah sengketa tersebut, ada 2 (dua) orang yang selalu berhubungan dengan saya yakni Arnoldus Tahu Fahik dan Simon Nesi karena mereka mau membeli tanah yang sudah diduduki tersebut, tapi karena tidak cocok harganya, sehingga digugat ke Pengadilan ;
- Bahwa rumah kedua orang yang selalu berhubungan dengan saksi untuk membeli tanah itu adalah rumah permanen ;
- Bahwa saksi meminta permohonan melakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan terhadap tanah sengketa kepada BPN Kota Kupang dalam kapasitas saksi selaku Kuasa dari H.Acmar Haji Rosmin ;
- Bahwa Yang ikut dalam pengukuran pengecekan keadaan lapangan terhadap tanah sengketa saat itu adalah saksi sendiri bersama dengan 2 orang petugas ukur BPN Kota Kupang atas nama SAMIN TARI MANU dan CHRISTIAN RUPPU ;

*Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lupa saat itu dilakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan terhadap tanah obyek sengketa dari Sertifikat Hak Milik Nomor berapa ;
- Bahwa saat itu dilakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan secara menyeluruh untuk obyek sertifikat hak milik tersebut. Dan didapati ada orang lain yang menduduki tanah yang dilakukan pengukuran pengecekan ulang tersebut ;
- Bahwa luas tanah 400 M2 itu dihitung mulai dari titik batas bagian timur ke titik batas bagian barat ;
- Bahwa saksi lupa tentang batas-batas tanah dalam sertifikat hak milik yang dilakukan pengukuran pengecekan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang asal usul tanah yang dilakukan pengukuran pengecekan ulang tersebut, saksi hanya tahu bahwa tanah itu sudah memiliki sertifikat hak milik ;
- Bahwa Sesuai sertifikat, bagian Selatan tanah ini berbatasan dengan Jalan Raya ;
- Bahwa Yang disengketakan dalam perkara ini adalah tanah obyek sertifikat yang di atasnya telah ditempati oleh orang lain, lalu mereka ingin membeli tanah yang ditempati tersebut tapi karena harganya tidak cocok sehingga digugat ke Pengadilan ;
- Bahwa batas-batas Tanah yang telah ditempati orang lain yang disengketakan tersebut adalah :
  - Utara berbatasan dengan tanah Penggugat ;
  - Timur berbatasan dengan Bernadus Buu
  - Selatan berbatasan dengan jalan Raya
  - Barat berbatasan dengan Jalan raya ;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada juga bangunan/rumah milik Penggugat yang dipakai oleh anak-anak yang menjaga tanah tersebut ;

Terhadap keterangan saksi I Penggugat, kedua pihak yang berperkara menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;



2. **ALBERT RIWU KORE, SH**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa saksi tahu yang menjadi obyek sengketa dari perkara ini adalah sebidang tanah dengan sertifikat hak milik No. 490 yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang ;
- ⇒ Bahwa Secara fisik, Saksi tidak pernah melihat tanah dengan sertifikat hak milik No. 490 tersebut ;
- ⇒ Bahwa saksi hanya mengetahui tanah tersebut dari sertifikat hak milik No. 490 tersebut ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu tentang ada sebagian tanah sertifikat hak milik No. 490 tersebut yang disengketakan oleh pihak Penggugat dan para Tergugat tersebut ;
- ⇒ Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama JONAS DANIEL SEDE ;
- ⇒ Bahwa saksi bisa kenal dengan JONAS DANIEL SEDE yaitu pada saat pembuatan akta jual beli tanah No. 30/KKL/X/ JB/2000 pada tanggal 31 Oktober 2000 antara JONAS DANIEL SEDE dengan H.ACMAR HAJI ROSMIN (Penggugat) dihadapan saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- ⇒ Bahwa saat pembuatan akta jual beli tersebut, kedua pihak datang bersamaan ke kantor saksi ;
- ⇒ Bahwa Benar saksi tidak pernah melihat fisik dari tanah yang disengketakan dalam perkara ini ;
- ⇒ Bahwa Yang menjadi syarat penjualan tanah tersebut adalah sertifikat tanah, data-data pajak dan kartu keluarga ;
- ⇒ Bahwa luas tanah yang dijual belikan itu sama dengan luas tanah yang tertuang dalam sertifikat ;
- ⇒ Bahwa luas tanah yang dijual belikan itu batas-batasnya sama dengan tanah yang tertuang dalam sertifikat ;

*Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



- ⇒ Bahwa Yang disengketakan dalam perkara ini adalah sebagian tanah dari sertifikat hak milik No. 490 ;
- ⇒ Bahwa saksi hanya melihat administrasi dari sertifikat saja, jadi saksi tidak tahu apakah di lokasi ada bangunan ataukah ada orang lain yang menempatnya ataukah tidak ;
- ⇒ Bahwa saat pembuatan akta jual beli saya Tanya tentang orang yang menempati/menguasai tanah tersebut, tapi saat itu dijawab bahwa tanah itu adalah tanah kosong ;
- ⇒ Bahwa yang menjadi saksi dalam akta jual beli tersebut adalah pegawai dari kantor Notaris ;
- ⇒ Bahwa Kepala Desa atau Lurah setempat dimana tanah itu berada tidak dijadikan saksi dalam akta jual beli tanah tersebut ;
- ⇒ Bahwa saat pembuatan akta jual beli tanah tersebut, ada syarat pajak dan saat itu atas nama JONAS DANIEL SEDEH ;

Terhadap keterangan saksi II Penggugat tersebut, kedua belah pihak yang berperkara akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

3. **SAMMIN TARI MANU**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa Sekarang ini saksi PNS pada Kanwil BPN Prop. NTT, sebelumnya saksi PNS pada kantor BPN Kota Kupang ;
- ⇒ Bahwa pada tahun 2010 saksi masih berdinan pada kantor BPN Kota Kupang ;
- ⇒ Bahwa pada tanggal 7 Mei 2010 saksi dan teman saksi yang bernama Christian Rupp selaku petugas ukur kantor BPN Kota Kupang telah melakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas bidang tanah obyek sertifikat hak milik No. 490 (surat ukur 435/1994) atas nama Achmar Haji Rosmin yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang ;
- ⇒ Bahwa saksi dan Christian Rupp (petugas ukur) melakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas bidang tanah obyek sertifikat hak milik No. 490 atas nama Achmar



Haji Rosmin yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang tersebut berdasarkan :

- ⇒ Permohonan dari Laurensius Mega Man, SH tanggal 6 April 2010 selaku penerima Kuasa dari Achmar Haji Rosmin (pemberi kuasa) pemilik tanah sertifikat hak milik No. 490
- ⇒ Surat tugas No. 667/2010 dari Kepala Seksi Survei pengukuran dan pemetaan Kantor Pertanahan Kota Kupang ;
- ⇒ Bahwa saksi lupa berapa luas tanah yang kami lakukan pengukuran dan pengecekan tersebut ;
- ⇒ Bahwa Saat itu hasil dari pengukuran pengecekan atas obyek bidang tanah tersebut ternyata sudah tidak sesuai dengan data (dokumen) yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Kupang dimana secara fisik yang ditemukan di lapangan dapat dijelaskan bahwa sebagian dari bidang tanah tersebut sudah ditempati oleh 2 (dua) orang /sudah ada 2 bangunan diatasnya, yakni Simon Nessi dan Arnold Fahik;
- ⇒ Bahwa Bukti surat P.1 berupa berita acara pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas bidang tanah obyek sertifikat hak milik No. 490 atas nama Achmar Haji Rosmin yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang ini adalah **benar** ;
- ⇒ Bahwa saksi yang membuat berita acara pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas bidang tanah obyek sertifikat hak milik No. 490 atas nama Achmar Haji Rosmin yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang tersebut
- ⇒ Bahwa dari sertifikat hak milik No. 490 tersebut kami hanya melakukan pengukuran pengecekan batas tanah terhadap tanah seluas 320 M2 ;
- ⇒ Bahwa benar diatas tanah seluas 320 M2 yang kami lakukan pengukuran pengecekan keadaan lapangan batas tanah tersebutlah ternyata sudah ada 2 bangunan rumah milik dari Simon Nessi dan Arnoldus Tahu Fahik ;
- ⇒ Bahwa Batas-batas tanah seluas 320 M2 yang saya lakukan pengukuran pengecekan tersebut adalah :

*Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ⇒ Utara berbatasan dengan Achmar Haji Rosmin
- ⇒ Timur berbatasan dengan Bernadus Bu'u
- ⇒ Selatan berbatasan dengan jalan
- ⇒ Barat berbatasan dengan jalan
- ⇒ Bahwa saat kami melakukan pengukuran pengecekan dari arah utara ke selatan, ternyata masih ada tanah sisa (tanah kosong) lagi sebelum sampai ke batas jalan di bagian selatan itu ;
- ⇒ Bahwa benar luas tanah dalam sertifikat hak milik No.490 itu lebih luas dari 320 M2 ;
- ⇒ Bahwa saksi buat bukti surat P.1 tersebut setelah saya pulang melakukan pengukuran pengecekan di lapangan, sehingga pembuatannya tidak sesuai dengan tanggal pelaksanaan di lapangan ;
- ⇒ Bahwa Saat kami turun melakukan pengukuran pengecekan tersebut, kami tidak tahu bahwa tanah itu bermasalah ;
- ⇒ Bahwa Saat saksi diperintahkan oleh pimpinan untuk menjadi saksi di sidang hari ini barulah saksi tahu bahwa tanah yang saksi lakukan pengukuran pengecekan itu bermasalah ;
- ⇒ Bahwa Saat itu saya lupa apakah Simon Nesi dan Arnoldus Tahu Fahik ada ataukah tidak ;
- ⇒ Bahwa Tanah sisa sebelum sampai ke batas selatan yakni jalan yang lebih luas dari pada tanah yang kami lakukan pengukuran pengecekan saat itu ;
- ⇒ Bahwa benar kami saat itu hanya melakukan pengukuran pengecekan untuk 320 M2 ;
- ⇒ Bahwa Benar dalam sertifikat hak milik No. 490 tidak menyebutkan bahwa batas selatan adalah tanah sisa;
- ⇒ Bahwa Saat pengukuran pengecekan tersebut dari arah bagian utara (batas dengan tanah H.Achmar Haji Rosmin) ke bagian selatan, kami ukur tidak sampai ke jalan tapi masih ada tanah sisa sebelum ke jalan dan tanah sisa itu lebih luas



dari tanah yang kami lakukan pengukuran pengecekan saat itu ;

Terhadap keterangan saksi tambahan Penggugat tersebut, kedua belah pihak yang berperkara menerangkan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa guna menopang dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2002 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.1 ;
2. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2003 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.2 ;
3. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2004 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.3 ;
4. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2005 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.4 ;
5. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2006 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.5 ;
6. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2007 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.6 ;
7. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2008 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.7 ;
8. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2009 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.8 ;
9. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2010 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.9 ;
10. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2011 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.10 ;
11. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2012 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.11 ;
12. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 2013 atas nama wajib pajak Adelfina B.F.Manlea, ditandai bukti TI.12 ;

*Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bukti T1.1 s/d T1.12 sesuai dengan aslinya ;

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

1. **HENDRIKUS SURI MANEHAT**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa Setahu saksi ada masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat ;
- ⇒ Bahwa Tanah yang dipermasalahkan itu terletak di RT 11 RW 04 Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang ;
- ⇒ Bahwa Tanah yang dipermasalahkan tersebut ukurannya adalah 8 meter X 40 meter
- ⇒ Bahwa Batas-batas tanah sengketa adalah :
  - ⇒ Utara berbatasan dengan pagar tembok pak Haji ;
  - ⇒ Timur berbatasan dengan jalan raya
  - ⇒ Selatan berbatasan dengan tanah milik Alfons Manlea, Agus Seran, Heri Oetpah dan Gebi Manek ;
  - ⇒ Barat berbatasan dengan jalan raya ;
- ⇒ Bahwa saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi sengketa, saksi juga ikut melihatnya ;
- ⇒ Bahwa Sebenarnya tanah yang disengketakan ini adalah milik dari YOHANIS MANLEA ;
- ⇒ Bahwa saksi tahu tanah itu milik dari Yohanis Manlea karena saya melihat sendiri sejak tahun 1980 Yohanis Manlea yang menggarap tanah tersebut ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak pernah melihat orang lain yang menggarap diatas tanah tersebut selain dari pada Yohanis Manlea ;



- ⇒ Bahwa tempat tinggal saksi berdekatan dengan tanah yang digarap oleh Yohanis Manlea tersebut, yaitu hanya berjarak sekitar 50 meter ;
- ⇒ Bahwa saksi tinggal di tempat tinggal saksi itu sejak tahun 1978 sampai dengan sekarang ;
- ⇒ Bahwa saksi kenal dengan YONAS DANIEL SEDE karena dia pernah menjadi Lurah Pasir panjang ;
- ⇒ Bahwa saksi lupa kapan YONAS DANIEL SEDE menjabat sebagai Lurah Pasir Panjang ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak pernah melihat YONAS DANIEL SEDE menggarap tanah yang dipersengketakan ini ;
- ⇒ Bahwa tanah yang saksi tempati sudah ada sertifikatnya melalui Prona;
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang disengketakan ini sudah ada sertifikat ataukah belum ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak pernah melihat petugas BPN melakukan pengukuran terhadap tanah yang disengketakan tersebut ;
- ⇒ Bahwa ada bangunan rumah diatas tanah sengketa tersebut, yaitu rumah milik Alnfos Manlea, Agus Seran, Heri Oetpah dan Gebi Manek ;
- ⇒ Bahwa Rumah-rumah tersebut sudah ada diatas tanah sengketa pada sekitar 5 tahun yang lalu ;
- ⇒ Bahwa Tidak pernah ada orang yang datang menegur/melarang pembangunan rumah diatas tanah tersebut ;
- ⇒ Bahwa saksi tahu bagian utara berbatasan dengan pagar tembok pak Haji karena di bagian utara ada tanah pak Haji yang dibatasi dengan pagar tembok ;
- ⇒ Bahwa saksi diberitahu oleh Pak Arnoldus Tahu Fahik bahwa tanah yang disengketakan itu berukuran 8 meter x 40 meter ;
- ⇒ Bahwa Rumah pak Arnoldus Tahu berada langsung di batas pagar tembok pak haji ;

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg



⇒ Bahwa Saat saksi tinggal di situ pada tahun 1978, yang menjadi Lurah Pasir Panjang adalah Bernadus Bu'u bukanlah YONAS DANIEL SEDE ;

Terhadap keterangan saksi I Tergugat tersebut, kedua belah pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

**2. MARGARITHA ASTIN MEDJA**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

⇒ Bahwa ada masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat ;

⇒ Bahwa Tanah yang dipermasalahkan itu terletak di RT 11 RW 04 Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang ;

⇒ Bahwa Tanah yang dipermasalahkan tersebut ukurannya adalah 8 meter X 40 meter

⇒ Bahwa Batas-batas tanah sengketa adalah :

- Utara berbatasan dengan pagar tembok;
- Timur berbatasan dengan tanah Bernadus Bu'u
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Alfons Manlea, Agus Seran, Heri Oetpah dan Gebi Manek ;
- Barat berbatasan dengan jalan raya ;

⇒ Bahwa Jarak tempat tinggal saya dengan tanah sengketa adalah sekitar 150 meter ;

⇒ Bahwa saksi bertempat tinggal di situ sejak tahun 1975 sampai dengan sekarang ;

⇒ Bahwa Tanah sengketa itu sebenarnya milik Yohanis Manlea ;

⇒ Bahwa saksi tahu tanah itu milik Yohanis Manlea karena sejak tahun 1975 digarap oleh Yohanis Manlea ;

⇒ Bahwa Arnoldus Tahu Fahik menikah dengan anak perempuannya Yohanis Manlea ;

⇒ Bahwa Selain Yohanis Manlea, tidak ada orang lain lagi yang menggarap diatas tanah tersebut ;



- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu tentang Tanah sengketa atau tanah yang digarap oleh Yohanis Manlea itu sudah bersertifikat ataukah belum ;
- ⇒ Bahwa saksi kenal dengan YONAS DANIEL SEDE karena dia pernah menjadi Lurah Pasir Panjang ;
- ⇒ Bahwa YONAS DANIEL SEDE tidak pernah menggarap tanah yang disengketakan tersebut ;
- ⇒ Bahwa Tahun 1994 YONAS DANIEL SEDE tidak pernah menggarap tanah sengketa tersebut ;
- ⇒ Bahwa ada bangunan rumah diatas tanah sengketa tersebut, yaitu rumah milik Alnfos Manlea, Agus Seran, Heri Oetpah dan Gebi Manek ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu apakah 4 orang yang mempunyai rumah diatas tanah sengketa tersebut ada hubungannya dengan Tergugat I dan II ataukah tidak ;
- ⇒ Bahwa Arnoldus Tahu Fahik membangun rumah di situ pada tahun 1993 ;
- ⇒ Bahwa saksi hanya memperkirakan bahwa tanah sengketa itu ukurannya adalah 8 meter x 40 meter ;
- ⇒ Bahwa Sebelum tahun 1975, saksi tidak tahu siapa yang menggarap tanah sengketa tersebut ;
- ⇒ Bahwa Pagar tembok itu dibuat pada sekitar 7 tahun yang lalu ;

Terhadap keterangan saksi II Tergugat I tersebut, kedua belah pihak yang berperkara mengatakan bahwa akan ditanggapi pada Kesimpulan :

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam membuktikan dalil bantahannya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Surat keterangan No. 782-4/3368/SWPJ/60 tanggal 20 Desember 1960, ditandai bukti TII -1 ;
2. Surat No. 6/XVIII/188/35.A/71 dari Panitia Landreform Ketjamatan Kota Kupang kepada Bupati Kepala Daerah Kab. Kupang tanggal 12 Pebruari 1971, ditandai bukti TII-2

*Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Keputusan Pansus DPR-RI untuk mengadakan penyelidikan terhadap masalah pertanahan secara Nasional No. : 019/RKM/PANSUS TANAH/DPR-RI/2004, ditandai bukti TI-3
4. Surat Kuasa tanggal 22 Januari 2008 dari Pemberi Kuasa Ny. Sofia Balloe Tomboy kepada penerima kuasa Simon Nesi, ditandai bukti TII-4
5. Kartu Keluarga an. Simon Nesi, ditandai bukti TII-5
6. Surat Pernyataan dari Esau Saubaki tanggal 12 Agustus 1997, ditandai bukti TII-6
7. Surat Pernyataan dari Stefanus Riberu dan Simon PH.Loudu tanggal 12 Agustus 1997, ditandai bukti TII-7
8. Daftar nama Panitia Landreform Ketjamatan Kota Kupang, ditandai bukti TII-8 ;

Fotocopy bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup, telah dilegalisir dan dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bukti TII-1, TII-2, TII-4, TII-5, TII-6, TII-7, TII-8 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti TII-3 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti saksi sebagai berikut :

1. **DANIEL BOUK**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa Yang saksi tahu sehubungan dengan perkara ini adalah tentang batas-batas tanah milik Tergugat II. Simon Nesi
- ⇒ Bahwa Tanah Simon Nesi yang saksi tahu itu terletak di Kelurahan Pasir Panjang
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah Simon Nesi tersebut ;
- ⇒ Bahwa batas-batas tanah Simon Nesi tersebut :
- ⇒ Utara berbatasan dengan pagar (di sebelah pagar milik orang)



- ⇒ Timur berbatasan dengan tanah orang (saya tidak tahu nama orang tersebut)
- ⇒ Selatan berbatasan dengan rumah (saya tidak tahu rumah milik siapa)
- ⇒ Barat berbatasan dengan tanah Om Fouk
- ⇒ Bahwa Diatas tanah tersebut ada bangunan rumah semi permanen milik Simon Nesi, sudah dibangun dari tahun 2008;
- ⇒ Bahwa Rumah itu sampai dengan sekarang ditempati oleh Simon Nesi
- ⇒ Bahwa Saat Simon Nesi membangun rumah tersebut tidak ada orang yang melarangnya ;
- ⇒ Bahwa Saat Simon Nesi membangun rumah tersebut tidak ada orang yang keberatan ;
- ⇒ Bahwa saksi sama sekali tidak tahu tanah yang diperkarakan dalam perkara ini, yang saya tahu hanyalah tanah yang diatasnya telah dibangun rumah Simon Nesi ;

Terhadap keterangan saksi II Tergugat II tersebut, kedua belah pihak menerangkan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan ;

**2. ADAM SONBAIT**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa Saksi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah bangunan rumah semi parmanen milik Simon Nesi;
- ⇒ Bahwa batas-batas tanah yang diatasnya berdiri rumah milik Simon Nesi tersebut adalah :
- ⇒ Utara berbatasan dengan pagar (di sebelah pagar saya tidak tahu)
- ⇒ Timur berbatasan dengan pagar ( di sebelah pagar saya tidak tahu)
- ⇒ Selatan berbatasan dengan pagar ( di sebelah ;pagar saya tidak tahu)
- ⇒ Barat berbatasan dengan pagar ;

*Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



- ⇒ Bahwa Di bagian timur sekitar rumah Simon Nesi ada jalan raya ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang di atasnya telah dibangun rumah Simon Nesi tersebut ;
- ⇒ Bahwa Simon Nesi membangun rumah tersebut pada tahun 2008 ;
- ⇒ Bahwa Saat Simon Nesi membangun rumah tersebut, tidak ada orang lain yang melarang atau keberatan dengan pembangunan rumah tersebut ;
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu dari mana Simon Nesi memperoleh tanah yang di atasnya dibangun rumahnya tersebut ;
- ⇒ Bahwa Pada tahun 2008 hanya Simon Nesi yang membangun rumah di situ, belum ada orang lain yang membangun rumah di situ ;

Terhadap keterangan saksi II Tergugat II tersebut, kedua belah pihak menerangkan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. **SOFIA BALLO TOMBOY**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa saksi tahu dalam perkara ini ada sengketa tanah ;
- ⇒ Bahwa Luas tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah sekitar 100 m<sup>2</sup>;
- ⇒ Bahwa Tanah yang disengketakan terletak di Kelurahan Pasir Panjang Kecamatan Kelapa lima Kota Kupang ;
- ⇒ Bahwa Batas tanah sengketa adalah :
  - Utara berbatasan dengan rumah orang
  - Timur berbatasan dengan rumah orang
  - Selatan berbatasan dengan rumah orang
  - Barat berbatasan dengan rumah orang
- ⇒ Bahwa saksi tidak tahu siapa nama orang yang rumahnya berbatasan dengan tanah sengketa tersebut ;
- ⇒ Bahwa ada jalan di sekitar tanah sengketa yaitu jalan kecil untuk masuk ke tanah sengketa ;



- ⇒ Bahwa Tanah sengketa itu dipersengketakan oleh pak Haji, pak Arnol Tahu dan pak Simon Nesi ;
- ⇒ Bahwa Tanah sengketa tersebut milik saksi ;
- ⇒ Bahwa saksi memiliki tanah sengketa tersebut sudah lama ;
- ⇒ Bahwa Tergugat II yang tinggal/tempati tanah sengketa tersebut sampai dengan sekarang ini ;

Terhadap keterangan saksi III dari Tergugat II tersebut, kedua belah pihak yang berperkara menerangkan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan persidangan telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya sebagai berikut :

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KOMPENSI :**

##### **DALAM EKSEPSI :**

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

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium oleh karena orang/pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini tidak lengkap, sebab selain Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah sengketa masih ada lagi 6 (enam) orang yaitu :

1. Gabriel Manek

*Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



2. Herebertus Oetpah
3. Agustinus Seran
4. Alfonsus Manlea
5. Yoseph Manlea
6. Yulius Fouk

Yang secara nyata menguasai serta tinggal dan membangun rumah di atas tanah sengketa akan tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak/Tergugat dalam perkara a Quo sehingga gugatan Penggugat bertentangan dengan Yurisprudensi MA-RI No.621.K/Sip/1975 yang mengatakan “ Ternyata Sebagian Objek Harta Perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat Plurium Litis Consortium” dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) dan gugatan Penggugat Obscuur Libel oleh karena luas tanah sengketa jika diukur sesuai batas-batas yang disebutkan dalam surat gugatan Penggugat maka tanah sengketa bukan hanya seluas 320 meter persegi melainkan  $\pm$  1400 meter persegi dengan demikian luas tanah yang disebutkan dalam surat gugatan Penggugat berbeda dengan luas tanah yang sesungguhnya. Bahwa selain luas tanah objek sengketa tidak jelas juga Penggugat tidak menguraikan secara terperinci luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga objek sengketa menjadi kabur dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat yang dilakukan terhadap objek sengketa diperoleh fakta bahwa Penggugat menunjuk batas objek sengketa dan menerangkan sebagai berikut:

- Luas tanah keseluruhan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 490 tahun 1994 adalah seluas 1.000 M<sup>2</sup>, tapi yang dijadikan obyek sengketa hanya seluas 320 M<sup>2</sup> dengan ukuran Panjang = 40 meter dan Lebar = 8 meter ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah sengketa ini pada bagian Utara dipagari dengan pagar tembok sepanjang 40 meter, dimana dari pagar tembok kearah Selatan berjarak 8 meter dan dari batas bagian barat ke batas bagian Timur berjarak 40 meter ;  
Utara berbatasan dengan tanah Haji Acmar Haji Rosmin (Penggugat)  
Timur berbatasan dengan tanah Bernadus Buu  
Selatan berbatasan dengan jalan  
Barat berbatasan dengan jalan ;
- Ada beberapa bangunan rumah dalam lokasi sengketa ini sudah ada sebelum dibuat gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati fakta-fakta yang diperoleh dalam pemeriksaan setempat tersebut, jelas kiranya bahwa gugatan Penggugat terkait dengan objek sengketa berbeda dengan kondisi di lapangan oleh karena itu relevan kiranya jika majelis merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1978 tanggal 17 April 1979 yang menentukan bahwa "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketanya berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatannya tersebut, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya kenyataan bahwa di atas tanah sengketa ada beberapa rumah yang ditempat oleh beberapa orang dan dalam perkara ini tidak ikut dijadikan pihak, maka majelis berpedoman pada yurisprudensi MARI No. 1072 K/sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menggariskan bahwa gugatan cukup diajukan / ditujukan kepada pihak yang secara Feitelijk menguasai barang - barang sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan rujukan yurisprudensi tersebut, majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

*Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Menyatakan Hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas 320 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan batas – batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat,
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Bernadus Buu,
  - Sebelah Selatan berbatas dengan jalan,
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan,
- adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik nomor : 490, surat ukur Nomor 435 / 1994, seluas 1.000 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi tergugat I tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan gugatan rekonsensi ini, majelis menyitir kembali uraian pertimbangan pada gugatan kompensi di atas dan dengan dinyatakannya gugatan dalam kompensi tidak dapat diterima, maka gugatan rekonsensi yang terkait erat dengan gugat rekonsensi, maka gugatan rekonsensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tKompensi tidak dapat diterima, maka Penggugat kompensi/Tergugat rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Yuisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1978 tanggal 17 April 1979 dan yurisprudensi MARI No. 1072 K/sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**



**DALAM KOMPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I tersebut;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.561.000,- (Satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari SELASA, tanggal 9 SEPTEMBER 2014, oleh kami : I KETUT SUDIRA, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, I. A.N. ADNYA DEWI, SH.MH dan JAMSER SIMANJUNTAK, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 185/Pen.Pdt.G/2013/PN.Kpg tanggal 5 Maret 2014, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.-

Hakim-hakim Anggota:

TTD

**I. A. N. ADNYA DEWI, SH.MH**

TTD

Hakim Ketua,

TTD

**I KETUT SUDIRA, SH.MH**

*Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 185/Pdt.G/2013/PN Kpg*



**JAMSER SIMANJUNTAK, SH**

Panitera Pengganti,

TTD

**JOHANA C. LEKBILA, S.IP**

Perincian biaya :

1. Materai .....	Rp. 6.000,00
2. ATK.....	Rp. 50.000,00
3. PNBPN .....	Rp. 30.000,00
4. Panggilan .....	Rp. 970.000,00
5. Pemeriksaan setempat....	<u>Rp. 500.000,00</u>
Jumlah .....	Rp. 1.561.000,00

(Satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Catatan :

- Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 24 September 2014 karena kedua belah pihak yang berperkara tidak ada upaya hukum dalam tenggang waktu yang ditentukan.-
- Putusan ini diberikan kepada Tergugat II atas permintaannya sendiri pada tanggal 25 September 2014.-

UNTUK TURUNAN RESMI  
PANITERA/SEKRETARIS,

**SULAIMAN MUSU, SH**  
NIP. 1958080