



**P U T U S A N**

Nomor 4/ Pdt. G/ 2018/ PN Olm

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **BETJI MANOE** (65 Tahun), Tempat tanggal lahir di Oesao, 15 Oktober 1952, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Soe, Jalan Bil Nope, RT.002/ RW.01, Kelurahan Kota Soe, Kecamatan Kota Soe, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Status Kawin, Pendidikan SMA, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. **HABEL MANOE** (61 Tahun), Tempat tanggal Lahir di Oesao, 14 Desember 1956, Jenis Kelamin Laki – Laki, Alamat di RT 27 RW 07 Kel / Desa Oesao Kec. Kupang Timur, Pekerjaan WiraSwasta, Agama Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Status Kawin, Pendidikan SMA, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya SEMUEL HANING, S.H., M.H & Partners Advocates and Consultant yang beralamat di Jalan Banteng Nomor 7, RT.20, RW.04, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Radja, Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 22/ SKK/ Pdt/ SH/ XII/ 2017 tertanggal 2 Desember 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi Kelas II dibawah register nomor: 5/ Pdt/ SK/ 1/ 2018/ PN Olm tertanggal 5 Januari 2018;

**MELAWAN**

**BUPATI KABUPATEN KUPANG SELAKU KEPALA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN KUPANG;**

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya masing-masing bernama KRISPIANIANUS PATMAWAN, S.H., SOLEMAN KIUK, S.H., PILEMON ARCKIRUS, S.H., M.Hum., FERDY L. F. SOLUDALE, S.H., yang merupakan Pegawai Negeri Sipil Kabupaten Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor BU.180/137/ HK-I/ 2018, tertanggal 30 Januari 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi Kelas II dibawah register nomor 21/ Pdt/ SK/ 2/ 2018/ PN Olm, tertanggal 6 Februari 2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 05 Januari 2018 dalam Register Nomor 4/ Pdt. G/ 2018/ PN Olm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para **PENGUGAT** adalah Ahli Waris sah dari kepemilikan tanah adalah milik bernama **MARKUS HABEL MANOE** Lahir, 21 Juli 1922 **meninggal** 21 Januari 1984 dan Menikah dengan **KHATERINA MANOE – TUKA (Almarhumah)** Lahir, 26 Juni 1923 **meninggal** 23 Oktober 2000;
2. Bahwa pada tahun 1949 belum terbentuknya Pemerintahan Kabupaten Kupang **MARKUS HABEL MANOE** ayah Para **PENGUGAT** telah menggarap tanah kosong ( *tanah tanpa kepemilikan* ) se luas 1,500 ha, tanah yang di garap **MARKUS HABEL MANOE** di gunakan untuk Perkebunan dan kandang hewan dan tanah *a quo* saat ini terletak di jalan Timor Raya RT 20 RW 07 Kelurahan Oesao Kecamatan Kupang Timur;
3. Bahwa pada tahun 1958 terbentuklah pemerintahan kabupaten kupang kepala pemerintahan Kabupaten Kupang Bupati **W.CH OEMATAN**, kemudian pada tahun 1969 Bupati Kabupaten Kupang Bapak **W.CH. OEMATAN** menyuruh Bapak **DRS. ANTON A ADI** salah satu Pejabat Pemerintahan Kabupaten Kupang bersama Pejabat Kecamatan Kupang Timur datang di rumah dan bertemu Pemilik Tanah **MARKUS HABEL MANOE** meminta menggunakan tanah yang saat ini terletak di RT 20 RW 07 Desa / Kelurahan Oesao Kecamatan Kupang Timur untuk di pakai menjadi tempat Pasar Pelita sementara saja dan sewaktu – waktu apabila Pemilik tanah membutuhkan tanah tersebut maka Pemerintah kabupaten kupang akan mencari tanah ( lokasi ) lain untuk di pindahkan Pasar Pelita, dan pemilik tanah / ayah **PENGUGAT** tidak memberikannya *a quo* kepada Pemerintah Kabupaten Kupang untuk di jadikan aset Pemerintah Kabupaten Kupang, kemudian mengenai pemakaian tanah, dan pemotongan 35 pohon johar, Pohon Lantoro, pohon kapok dan satu kompleks kandang hewan di bongkar tetap di perhitungkan ganti kerugian oleh Pemerintah Kabupaten Kupang Rp. 250.000. ( dua ratus lima puluh ribu rupiah/ hari menindak lanjuti

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ PN Olm



permintaan Bapak **DRS. ANTHON A. ADI** di setuju pemilik tanah **MARKUS HABEL MANOE**;

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian **TERGUGAT** dengan Pemilik tanah **MARKUS HABEL MANOE** Bapak (ayah) Para **PENGUGAT** sebagaimana point 3 (tiga) di atas maka telah terjadi Penyerahan tanah pada tahun 1969 yang saat ini di gunakan **TERGUGAT** untuk membangun Pasar Modern terletak di Jln Timor Raya RT 20 RW 07 Desa / Kelurahan Oesao tanah saat ini bersertifikat Hak Pakai Nomor 8 tahun 2003 Garis Ukur Nomor ; 1451 / 1997 dengan luas tanah 8.006 M2 tanggal 29 April dengan batas – batas tanah sebagai berikut ; 1. Batas I Jalan, 2 . Batas II dan III tanah D Gaspers, 3. Batas III dan IV tanah Yonanes Yoseph 4. Batas IV dan V Tanah Habel Manoe. tanah **a quod** diserahkan **MARKUS HABEL MANOE** kepada **TERGUGAT**, selanjutnya Pada tahun 1971 terjadi Pembangunan Pasar Pelita tahap Pertama oleh **TERGUGAT** di Kecamatan Kupang Timur;
5. Bahwa telah terjadi lagi Pembangunan Pasar Pelita Tahap ke 2 ( dua ) pada tahun 1971 dimana **MARKUS HABEL MANOE** Bapak Ayah Para **PENGUGAT** berulang - ulang membuat surat kepada Pihak Kecamatan Kupang Timur dan **TERGUGAT** selaku kepala Pemerintah Kabupaten Kupang untuk meminta ganti kerugian sesuai kesepakatan **TERGUGAT** untuk menggantikan seluruh kerugian berupa pemakaian tanah yang di jadikan Pasar Pelita , dan di tebangnya tanaman berupa 35 tanaman Johar, pohon lontoro ,Kapuk serta satu kompleks Kandang Hewan di bongkar Rp. 250.000 ( dua ratus lima puluh ribu rupiah ) / hari tapi tidak ada realisasi dari **TERGUGAT**;
6. Bahwa terjadi **peristiwa hukum** pada tahun 1980 Bapak **M.J. KAPITAN** selaku kepala desa , bersama petugas dari Kecamatan Kupang Timur dan Petugas Badan Pertanahan Kabupaten melakukan Pengukuran tanah tersebut untuk Pendataan dan inventarisir semua aset Pemerintah Kabupaten Kupang termasuk tanah sengketa **a quo** akan di jadikan aset Pemerintah Kabupaten Kupang, Pengukuran Tanah tersebut tidak jadi di laksanakan di sebabkan **PENGUGAT** 2 (dua) pada saat itu mencegah / menghalangi kepala Desa , Petugas Kecamatan Kupang Timur dan Petugas Pertanahan untuk tidak boleh melakukan Pengukuran di atas tanah **a quo** , Pemilik tanah **MARKUS HABEL MANOE** Bapak (ayah) Para **PENGUGAT** pada tahun 1969 memberikan kepada **TERGUGAT** sebagai Pemerintahan Kabupaten Kupang untuk di gunakan menjadi Pasar Pelita sementara saja dan sewaktu – waktu akan di bongkar, dan pemakaian tanah, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemotongan 35 pohon johar, Pohon Lantoro, pohon kapok dan satu kompleks kandang hewan di bongkar tetap di perhitungkan ganti kerugian oleh Pemerintah Kabupaten Kupang Rp. 250.000.( dua ratus lima puluh ribu rupiah/ hari kepada **MARKUS HABEL MANOE** Bapak (ayah) para **PENGUGAT** tetapi tidak ada realisasi pergantian kerugian dari **TERGUGAT**;

7. Bahwa **PENGUGAT** sebagai Ahli Waris telah membuat surat berulang kali juga kepada **TERGUGAT** selaku kepala Pemerintahan Daerah Kabupaten Kupang saat ini untuk menyelesaikan Kesepakatan Ganti Kerugian antara **MARKUS HABEL MANOE (Almarhum)** dengan **TERGUGAT** secara kekeluargaan tetapi **TERGUGAT** tidak ada jawaban untuk penyelesaian masalah dengan baik;
8. Bahwa tidak adanya itikad baik dari **TERGUGAT** setelah di berikan surat berulang – ulang dari Pemilik tanah **MARKUS HABEL MANOE (Almarhum)** bahkan **PENGUGAT** sendiri juga telah memberikan surat kepada **TERGUGAT** sebagai kepala pemerintahankabupaten kupaang saat ini tetapi **TERGUGAT** berusaha menghindari kewajibannya kepada **PENGUGAT**;
9. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban **TERGUGAT** tersebut, maka **TERGUGAT** telah melakukan ingkar janji (**WANPRESTASI**) terhadap **PERJANJIAN** yaitu tidakterlaksananya Ganti kerugian Rp. 250.000 / per hari terhitung dari tahun 1969 s/d 2017 selama 48 tahun Rp. 4.380,000.000 (empat miliar tiga ratus delapan puluh juta rupiah)
10. Bahwa **PENGUGAT** berdasarkan pasal 1239 KUHPdata maka sudah berkewajiban **TERGUGAT** membayar bunga 10 % dari 4.380.000.000 = Rp.4.38.000.000 (empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
11. Bahwa Bahwa agar **GUGATAN** ini tidak sia – sia maka mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas II Oelamasi Kabupaten Kupang untukmenyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) sebidang tanah bersertifikat Hak Pakai Nomor 8 tahun 2003 Garis Ukur Nomor: 1451 / 1997 dengan luas tanah 8.006 M2 tanggal 29 April 2003 Pemegang hak pakai Pemerintah Kabupaten Kupang terletak di RT 20 RW 007 Kelurahan Oesao, dan tanah **a quo** adalah Penyerahan dari **MARKUS HABEL MANOE (Almarhum)** bapak (ayah) **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT** di sertai menggantikan kerugian berupa pemakaian tanah **a quo** yang di jadikan Pasar Pelita , dan di tebangnya tanaman berupa 35 tanaman Johar, pohon lontoro ,Kapuk serta satu kompleks

Halaman 4 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ 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)

Halaman 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kandang Hewan di bongkar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)/ hari tapi **TERGUGAT** tidak ada realisasi;

12. Bahwa **PENGGUGAT** juga memohon agar Putusan Perkara ini dapat di jalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun **Verset**;

13. Bahwa untuk menjamin Pelaksanaan Putusan , maka wajar jika **PENGGUGAT** memohon kepada kepada Ketua **PENGADILAN NEGERI KLAS II OELAMASI** untuk menetapkan uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah)/ hari harus dibayar **TERGUGAT** lalai dalam melaksanakan Putusan ini , sampai Putusan yang mempunyai Kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan seluruh dalil yang di kemukakan oleh **PENGGUGAT** dalam **GUGATAN** ini sudah di dasarkan pada hukum yang berlaku dan tidak terbantahkan , karena itu sudah sepatuhnya Pengadilan Negeri Klas II Oelamasi Kabupaten Kupang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Mengatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan **PENGGUGAT** dalam Perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah bersertifikat Hak Pakai Nomor 8 tahun 2003 Garis Ukur Nomor: 1451/ 1997 dengan luas tanah 8.006 M2 tanggal 29 April 2003 Pemegang hak pakai Pemerintah Kabupaten Kupang terletak di RT 20 RW 007 Kelurahan Oesao;
4. Memerintahkan **TERGUGAT** mengembalikan tanah yang pada tahun 1969 Bapak (ayah) Para **PENGGUGAT** menyerahkan tanah *a quo* kepada **TERGUGAT** yang telah bersertifikat Hak Pakai Nomor 8 tahun 2003 Garis Ukur Nomor; 1451/ 1997 dengan luas tanah 8.006 M2 tanggal 29 April 2003 Pemegang hak pakai Pemerintah Kabupaten Kupang terletak di RT 20 RW 007 Kelurahan Oesao. kepada **PENGGUGAT** sebagai ahli waris karena **TERGUGAT** telah melakukan **WANPRESTASI**;
5. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan **WANPRESTASI**
6. Menghukum **TERGUGAT** Menggantikan Biaya kerugian Rp. 250.000 / per hari terhitung dari tahun 1969 s/d 2017 selama 48 tahun Rp. 4.380.000.000 (empat miliar tiga ratus delapan puluh juta rupiah)

Halaman 5 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ 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)





7. Menghukum **TERGUGAT** berkewajiban membayar bunga 10 % dari 4.380.000.000 = Rp.438.000.000 ( empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah sebagaimana pasal 1239 KUHperdata;
8. Menghukum **TERGUGAT** membayar Rp.4.818.000.000 (empat Miliar delapan ratus delapan belas juta rupiah) secara tunai kepada **PENGUGAT**;
9. Menghukum **TERGUGAT** membayar seluruh biaya perkara ini
10. Menyatakan bahwa Putusan Dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun **TERGUGAT** menyatakan Banding dan Kasasi

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan Negeri Klas II Oelamasi Kabupaten Kupang berpendapat lain mohon dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk para Penggugat hadir kuasanya demikian pula halnya dengan Tergugat hadir kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 RBg junto Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abraham Amrullah, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi, sebagai Mediator, namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 9 Februari 2018 upaya tersebut tidak berhasil, pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat dan ternyata isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengajukan jawaban tertanggal 13 Maret 2018 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa penggugat menjelaskan dalam gugatan bahwa pihak tergugat melakukan **INGKAR JANJI (WANPRESTASI)** terhadap perjanjian mengenai prestasi yang terdiri dari memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, atau dengan kata lain pihak tergugat melakukan wanprestasi (*cedera janji*). Akan tetapi menurut pasal 8 (3) RV menjelaskan bahwa gugatan harus memuat atau disertai



dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak memuat secara jelas bagian dari prestasi mana yang dilanggar oleh tergugat;

2. Bahwa dalam gugatan yang diajukan penggugat tidak memuat secara jelas (*obscuur libel*) mengenai bentuk perjanjian tertulis apa yang telah di sepakati dan siapa-siapa yang membuat perjanjian tersebut apakah tertulis atau tidak tertulis.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada Poin 2 yang menyatakan Pada Tahun 1949 belum terbentuknya Pemerintahan Kabupaten Kupang Markus Habel Manoe ayah Para- Penggugat telah menggarap tanah kosong tanpa kepemilikan se luas 1.500 Ha

Bahwa terhadap dalil Para-Penggugat pada Poin 2 tersebut tidak benar dan mengada-ada dimana pada Tahun tersebut, jika kita menghitung pada waktu Indonesia Merdeka yaitu pada Tanggal 17 Agustus 1945 dimana penguasaan tanah pada waktu itu masih dikuasai oleh Vetor-Vetor dan amaf-amaf sehingga apabila dikaitkan dengan dalil gugatan pada poin 2 yang menyatakan tahun 1949 Markus Habel Manoe menggarap tanah kosong tanpa pemilik merupakan hal yang tidak mungkin karena sejak Indonesia Merdeka penguasaan tanah ada pada Vetor-vetor dan Amaf-amaf sehingga bagaimana mungkin Para-Penggugat membuat pernyataan yang tidak berdasarkan Fakta dan Peristiwa hukum pada sejarah sebenarnya.

- 2 Bahwa dalil gugatan Poin 2 dan Poin 9 yang menyatakan pada Tahun 1969 Bupati Kupang Bapak W.CH Oematan menyuruh Bapak DRS Anton A. Adi salah Satu Pejabat Pemerintah Kabupaten Kupang bersama Pejabat Kecamatan Kupang Timur ..... mengenai pemakaian tanah, dan Pemotongan 35 Pohon Lontar Pohon Kepok dan satu kompleks kandang hewan di bongkar tetap diperhitungkan ganti kerugian oleh Pemerintah Kabupaten Kupang sebesar Rp. 250.000 (*Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah-/hari*) menurut Para-Penggugat pada Poin 9 Tergugat telah melakukan ingkar janji (***Wanprestasi***) ***TERHADAP PERJAJIAN seharusnya para- Penggugat Melihat Unsur –unsur sahnya Suatu perjanjian.***



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Tergugat bahwa bapak dari Para Penggugat tidak memiliki kewenangan dalam membuat Perjanjian yang ada kaitannya yang menjadi objek sengketa tersebut karena lahan tersebut adalah TANAH NEGARA bebas (tanpa ada pemiliknya) dan pada saat itu tidak ada orang/pihak-pihak termasuk Para-Penggugat yang memiliki alasan hak baik data Yuridis dan data Fisik tanah;

Bahwa pembangunan pasar Oesao telah ada sejak puluhan Tahun dan pada waktu pembangunan pasar Oesao tersebut serta pada saat peningkatan status pasar tersebut tidak ada Pihak-pihak/orang yang merasa keberatan termasuk Para-Penggugat terhadap pembangunan Pasar Oesao justru masyarakat merasa senang dengan kehadiran pasar Oesao tersebut.

Bahwa secara fisik Tergugat telah menguasai objek sengketa melebihi dari puluhan Tahun yang dibuktikan dengan riwayat berdirinya pasar Oesao sampai saat ini

Bahwa lokasi tersebut menurut Tergugat tidak terdapatnya 35 Pohon Lontar Pohon Kepok dan satu kompleks kandang hewan yang didalilkan oleh Para- Penggugat bagaimana bisa pemerintah membuat perjanjian pada orang yang tidak memiliki alas hak yang kuat baik data yuridis dan data fisik.

Perhitungan ganti kerugian sebesar Rp. 250.000 (*Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah*) pada Jaman Itu adalah nilai yang sangat besar sehingga menurut Tergugat adalah hal yang sangat tidak mungkin

- 3 Bahwa pada dalil gugatan pada poin 6 menurut Penggugat telah terjadi Peristiwa Hukum pada Tahun 1980 ..... yaitu adanya pengukuran tanah menurut Tergugat bahwa dalil tersebut adalah tidak benar atau dalil yang mengada-ada.

Berdasarkan hal tersebut menurut Tergugat secara fakta hukum dan peristiwa hukum dimana pengakuan Para-Penggugat pada dalil Gugatan yang menyatakan Bahwa Pemerintah telah memiliki Garis Ukur Nomor 145/1997 dengan luas tanah 8.006 M2 tanggal 10 Juni 1997 yang diartikan Tergugat bahwa secara fakta hukum bahwa Para-Penggugat telah mengetahui peristiwa hukum pengukuran dilakukan oleh BPN Kab. Kupang dan Pemerintah Kab.Kupang pada Tahun 1997 yang

Halaman 8 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ 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)

Halaman 8





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan Garis Ukur Nomor 145/1997 dengan luas tanah 8.006 M2 tanggal 10 Juni 1997 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas I s/d Batas II berbatasan dengan Jalan,
- Batas II s/d Batas III berbatasan dengan Tanah G Gasper,
- Batas III s/d Batas IV tanah Yohanes Yoseph
- Batas IV dan Batas V Tanah Habel Manoe dan
- Batas V, Batas VI, Batas VII dan Batas I adalah Berbatasan dengan rencana jalan pada waktu itu.

Artinya pada saat melakukan pengukuran Pada Tahun 1997 tidak ada Pihak-pihak/ orang yang merasa keberatan termasuk Pihak Para-Penggugat dalam pengukuran dan penetapan Pal batas sertifikat.

- 4 Bahwa dalil Gugatan terkait Wanprestasi pada poin 7 s/d Poin 13 adalah dalil yang tidak benar atau dalil yang mengada-ada.

Berdasarkan Pengakuan Para-Penggugat dalam dalil gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah memiliki Sertifikat Hak Pakai No. 8 Tahun 2003 dan Garis Ukur Nomor: 1451/1997 ....sehinga hal ini dapat diartikan Tergugat bahwa proses pengukuran dan penerbitan sertifikat tidak ditemukan/ terdapatnya keberatan dari orang/ Pihak-pihak termasuk Para-Penggugat yang merasa keberatan maupun merasa ingkar janji terhadap penguasaan lahan oleh Pemerintah Kabupaten Kupang yang dibuktikan dengan bukti formil berupa Garis Ukur Nomor: 1451/1997 dan penebitan sertifikat Hak pakai No. 8 Tahun 2003 berdasarkan bukti formil dan materil tersebut dan dikaitkan sejak Penggumuman dan penerbitan sertifikat tersebut yang dilakukan pemerintah tidak terdapatnya orang/ pihak-pihak termasuk Para- Penggugat yang merasa keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut Perlu Tergugat tegaskan bahwa tidak ada bentuk Perjanjian yang dibuat oleh Pihak Tergugat terhadap objek sengketa tersebut.

## DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan gugatan yang diajukan penggugat obscur libel ;
2. Menolak gugatan penggugat, atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ 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. Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat tersebut para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 04 April 2018 sedangkan Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan duplik atas replik Penggugat tersebut, tertanggal 17 Mei 2018;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK 5302015510520001, atas nama BETJI MANOE, dan Kartu Tanda Penduduk Nomor 5301061412660002, atas nama HABEL MANOE, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 53012012501083131, atas nama Kepala Keluarga MARTHEN DETHAN, yang diterbitkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Timor Tengah Selatan, yang selanjutnya diberi tanda P-2a;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 530106108110017 atas nama Kepala Keluarga HABEL MANOE yang diterbitkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kupang, yang selanjutnya diberi tanda P-2b;
4. Fotokopi Surat Permohonan Ganti rugi atas nama tanah milik dari Saudara MH MANOE, yang dibangun proyek pasar pelita tahap ke-2 di Oesao (Rp.75 perkapita) dari Pemohon MH MANOE kepada Kepala Kecamatan Kupang Timur, tertanggal 7 Maret 1973, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
5. Fotokopi Surat Permintaan uang balas jasa atas tanah milik sdr. MH MANOE di Oesao, dari Pemohon MH MANOE kepada Bupati Kepala Daerah Tk II Kupang, tertanggal 17 April 1975, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Penjelasan Bunyi Surat P-4 perihal permohonan ganti rugi atas tanah milik MH MANOE yang dibangun pasar proyek pasar pelita Tahap ke-2 di Oesao tertanggal 23 Mei 2018, kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang, yang selanjutnya diberi tanda P-5;
7. Fotokopi Surat Permohonan Ganti rugi atas tanah milik MH MANOE yang dibangun proyek Pasar Pelita tahap ke-2 di Oesao dari

Halaman 10 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ 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)



- Pemohon MH MANOE kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang tertanggal 4 Maret 1974, yang selanjutnya diberi tanda P-6;
8. Fotokopi Surat Keterangan dari Pamong Desa Oesao, tertanggal 8 Maret 1973, yang selanjutnya diberi tanda P-7;
  9. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Pakai Nomor 8, atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Kupang dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Kupang, yang selanjutnya diberi tanda P-8;
  10. Fotokopi Surat dari Kecamatan Kupang Timur kepada MH MANOE tertanggal 8 Nopember 1971, yang selanjutnya di beri tanda P-9;
  11. Fotokopi Surat Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang kepada Kepala Kecamatan Kupang Timur di Babau tertanggal 4 April 1972, yang selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di cocokkan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai yang secukupnya kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda P-8, P-9 dan P-10 yang berupa fotokopi dari fotokopi sehingga atas bukti tersebut dapat digunakan dan dijadikan sebagai bukti dalam perkara ini

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti berupa surat, dipersidangan Kuasa para Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi yang masing-masing telah disumpah/ berjanji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **PETRUS TUKA II**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
  - Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan masalah tanah;
  - Bahwa saksi tidak tahu luas obyek sengketa dan setahu saksi obyek sengketa saat ini sudah menjadi pasar;
  - Bahwa sebelumnya obyek sengketa belum menjadi pasar, namun sekitar tahun 1968 sampai dengan tahun 1969 obyek sengketa berubah menjadi pasar;
  - Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik Habel Manoe dan hal tersebut diketahui saksi karena saksi pernah meminjam puhon yang berada diatas tanah tersebut untuk mengikat sapi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dulunya obyek sengketa merupakan milik Markus Manoe yang merupakan orangtua para Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mengikatkan sapi diobyek sengketa sebelum sapi tersebut dijagal oleh saksi dan saksi tahu hal tersebut karena Pamong Desa memberitahukan kepada saksi bahwa obyek sengketa milik Markus Manoe;
- Bahwa sebelumnya pasar tersebut berada ditanah yang saat ini berdiri Sekolah Menengah Pertama, lalu kemudian pasar tersebut dipindahkan ke obyek sengketa setelah Markus Manoe jadi anggota Dewan;
- Bahwa setahu saksi pasar yang saat ini berada di obyek sengketa sifatnya sementara saja dan hal tersebut diketahui saksi berdasarkan cerita pamong desa N. Adonis pada tahun 1970;
- Bahwa saksi tidak tahu Markus Manoe dapat tanah tersebut dari siapa;
- Bahwa saksi tinggal di Oesao sejak lahir tahun 1950;

Terhadap Keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **MAX MALIANUS NIAADER GASPERZ**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat, namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat, sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan masalah tanah;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut memiliki batas-batas sebelah timur berbatasan dengan Dance Gasperz, sebelah barat berbatasan dengan tanah Manoe, sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya umum, dan sebelah utara berbatasan dengan tanah Baba Neng;
- Bahwa setahu saksi tanah Pasar Oesao milik Habel Manoe (Penggugat II);
- Bahwa saksi tahu saat saksi akan mengukur tanah miliknya dan Penggugat II Habel Manoe datang memberitahukan saya bahwa tanah itu milik orang tuanya dan setahu saksi orangtua Penggugat pernah membuat kandang sapi ditanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di daerah Kupang Timur sejak tahun 1975;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah meninggalkan Kupang Timur dan menetap di Kupang;
- Bahwa seingat saksi waktu itu Pasar tersebut belum ada;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan Pasar Oesao sekitar 1 (satu) meter dan berbatasan langsung dengan Pasar Oesao;
- Bahwa Saksi tidak tau tentang perjanjian Pasar tetapi saksi punya perjanjian pemberian tanah antara Markus Manoe almarhum dengan saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kapan pasar Oesao ada;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana tanah tersebut menjadi pasar;
- Bahwa setahu saksi dulunya pasar tersebut berada di Kayu Putih dekat SMP dan dulunya saksi juga biasa menjual kue di Pasar;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan W. Ch. Oematan dan Anton Adi;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan yang ada lokasi milik siapa;

Terhadap Keterangan saksi tersebut, Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **CORNELIS KORE**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat, namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat, sedangkan dengan Tergugat saksi kenal, namun saksi juga tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan permasalahan tanah;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah tanah yang dijadikan pasar yang terletak di Desa Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
- Bahwa setahu obyek sengketa seluas 1,5 Hektar;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut adalah milik Markus Manoe;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut berupa jadi pasar karena hasil musyawarah antara Markus H. Manoe dengan Anton Adi yang merupakan Bupati saat itu;
- Bahwa saksi tahu hal tersebut karena saat itu saksi bersama dengan Habel Manoe (Penggugat II) sedang memetik kelapa, dan saat itu saksi melihat Markus Manoe sedang duduk-duduk sambil membicarakan tentang tanah tersebut dengan Anton Adi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu saksi tidak tahu pembicaraan selanjutnya dan saksi tidak tahu hasil apa yang dicapai dari musyawarah tersebut;
- Bahwa kemudian pasar tersebut jadi pada tahun 1970 dimana waktu itu belum ada los-los dan hanya ada meja-meja jualan;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana status tanah yang dijadikan pasar tersebut;

Terhadap Keterangan Saksi tersebut Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi **TOBIAS SEUBELAN**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan tidak memiliki hubungan keluarga sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan masalah tanah;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik Markus Manoe, hal tersebut diketahui saksi karena ketika itu ada 3 (tiga) orang yaitu Manase Nait, Soleman Welkis dan Bapak Adi datang menemui bapak besar Saksi yang bernama Daud Seubelan;
- Bahwa kedatangan orang-orang tersebut dimaksud untuk memindahkan pasar ke daerah gunung yang berada dibawah penguasaan Daud Seubelan;
- Bahwa kemudian Daud Seubelan menolak permintaan tersebut dengan alasan anak-anak Daud Seubelan akan membangun rumah, lalu orang-orang tersebut mengatakan bahwa mereka telah mendapat ijin dari Markus Manoe untuk menggunakan tanah disebelah Daud Seubelan;
- Bahwa dari pembicaraan tersebut sehingga saksi tahu kalau tanah disebelah Daud Seubelan tersebut adalah milik Markus Manoe;
- Bahwa kemudian orang-orang tersebut menarkan uang sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Daud Seubelan namun ditolak Daud Seubelan;
- Bahwa pembicaraan tersebut diketahui saksi saat saksi disuruh untuk mengambil dan menyajikan kopi yang dibuat ibunya untuk orang-orang tersebut;
- Bahwa setahu saksi pasar Oesao berdiri sejak tahun 1970 dimana awalnya kegiatan pasar tersebut dibuka setiap minggu dan sekarang dibuka setiap hari;

**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 saksi tinggal di Oesao sejak tahun 1954 hingga tahun 1976 bersama Daud Seubelan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa Bupati Kupang saat itu dan saksi juga tidak tahu jabatan pak Adi saat itu;

Terhadap Keterangan Saksi tersebut Kuasa para Penggugat maupun Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi Ahli **MARTHEN DILLAK**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan wanprestasi;
- Bahwa saksi adalah seorang ahli yang memiliki konsentrasi ke ilmuannya adalah Hukum Bisnis dan juga bekerja sebagai tenaga pengajar di Fakultas Hukum Universitas Persatuan Guru 1945 di Kupang sejak tahun 1996;
- Bahwa saksi menamatkan perkuliahan Strata 1 di Fakultas Hukum UKAW Kupang pada tahun 1994 dan Strata 2 pada Program Pascasarjana Universitas Negeri Jember pada tahun 2006 dengan Konsentrasi Hukum Bisnis;
- Bahwa saat ini saksi mengajar pada mata kuliah Hukum Bisnis, Hukum Agraria dan Perbankan;
- Bahwa pernah mengikuti pendidikan informal seperti Pendidikan Advokat yang diselenggarakan KAI pada tahun 2015 dan tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi yang dimaksud cidera janji dalam bahasa hukum adalah wanprestasi yang sama juga dengan lalai melaksanakan janjinya untuk memenuhi prestasi dari suatu perikatan atau perjanjian;
- Bahwa dasar hukumnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234, dan Pasal 1244 serta Pasal 1248 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- Bahwa setahu saksi penyebab wanprestasi ada beberapa macam antara lain karena kesengajaan dan karena kealpaan;
- Bahwa kesengajaan dalam arti bahwa pihak debitur mengetahui dan mengingat tentang sisi perjanjian tetapi tidak menunaikan kewajibannya dalam memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati;

Halaman 15 dari 24 Putusan Nomor: 4/ Pdt. G/ 2018/ 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)

Halaman 15



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi suatu perikatan lahir dari perjanjian, dan perikatan terbentuk sejak adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian;
- Bahwa menurut saksi Pasal 1338 KUH Perdata, asas pacta sunt servanda bahwa kedua belah pihak yang melakukan perikatan terikat dalam perjanjian yang menjadi hukum bagi kedua belah pihak;
- Bahwa menurut Saksi yang dimaksud kausa yang tidak halal yaitu perjanjian yang dibuat tidak seirama sejalan, tidak sesuai dengan norma hukum yang berlaku contohnya melakukan perjanjian terhadap barang curian;
- Bahwa menurut saksi Pasal 1320 KUH Perdata yang dikenal dengan kata “cakap” bila mana suatu perjanjian dikatakan sah jika memenuhi unsur-unsur sepakat, cakap (dewasa) yang menurut KUH Perdata berusia 21 (dua puluh satu) tahun dan/ atau telah menikah;
- Bahwa menurut saksi dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis (lisan) itu dianggap sah dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri terhadap satu orang lain sehingga suatu perjanjian dianggap sah sebagai alat bukti;
- Bahwa menurut saksi subyek perjanjian menurut Buku I KUH Perdata adalah terdiri dari orang atau manusia dan badan hukum, dan pemerintah merupakan badan hukum;
- Bahwa badan hukum adalah segala pembawa hak dan kewajiban contohnya CV, PT Koperasi, Yayasan, Kabupaten, Kota Propinsi dan Negara;
- Bahwa menurut saksi Perjanjian untuk pemerintah baik secara lisan maupun tertulis dapat dilakukan dengan dasar Pasal 1313 KUH Perdata, jika ada peraturan perundang-undangan lain ada asas lex spesialis lex generalis, maka hukum yang umum dikesampingkan oleh hukum yang khusus;

Terhadap Keterangan Saksi Ahli tersebut, Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat telah mengajukan alat bukti surat, berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Permohonan Hak Pakai dari Drs. Michael Amalo pada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, tertanggal 03 Desember 2002, yang selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Pemilikan Nomor: 590/ 1459/ 2002 dari Pemerintah Kabupaten Kupang atas nama Drs. M. Amalo, tertanggal 16 Februari 2002, yang selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Berita Acara Hasil Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah, Nomor: 530.2.05/ 206/ 2002 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, yang selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 155-530.3-24.01-2003 Tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang atas tanah di Kabupaten Kupang, tertanggal 16 April 2003, yang selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Pengumuman Nomor 147/ PENG/ 2002 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang, tertanggal 04 Desember 2002, yang selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Pakai Nomor 8 dari Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang, tertanggal 29 April 2003 yang selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah dari Kepala Desa/ Lurah Oesao, tertanggal 22 Februari 2002, yang selanjutnya diberi tanda T.8;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 590/ 2930/ 2002 atas nama Drs. M. Amalo selaku Kepala Bagian Perlengkapan dari Pemerintah Kabupaten Kupang, tertanggal 16 Februari 2002, yang selanjutnya diberi tanda T.8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas telah diberikan materai yang secukupnya dan telah disesuaikan pula dengan aslinya kecuali terhadap bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.5 dan T.7 sampai dengan T.8 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat dipersidangan Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti saksi, yang telah disumpah/ berjanji menurut keyakinannya, masing-masing sebagai berikut:

1. Saksi **YOHANIS JO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan Tergugat, namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan tanah pasar;
- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai pemungut retribusi pasar sejak tahun 1975;
- Bahwa setahu saksi pasar tersebut berdiri pada tahun 1952 berdasarkan cerita Hendrik Edon dan saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang dijadikan pasar tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tentang perjanjian pasar;
- Bahwa saksi datang ke Oesao pada tahun 1972 dan saksi pernah bertemu dengan Markus Manoe;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Markus Manoe punya tanah disekitar Pasar Oesao;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi Camat saat itu bernama Imanuel Tualima;
- Bahwa saat saksi datang ke Oesao, Pasar tersebut sudah memiliki Los tempat berjualan;
- Bahwa yang mengajak saksi untuk bekerja sebagai juru pemungut retribusi adalah H. Edon yang merupakan Kepala Pasar;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi pamong desa Dusun Barat pada tahun 1972 adalah Habel Therik dan pasar Oesao berada di Dusun Barat;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar M. Adonis adalah pamong desa, namun setahu saksi yang menjadi pamong desa adalah Habel Therik;
- Bahwa saksi tidak mendengar ada nama Pasar Pelita;
- Bahwa saksi masih bekerja sebagai pemungut retribusi di Pasar Oesao;

Terhadap Keterangan Saksi tersebut, Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **MARKUS TUAHANA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan para Penggugat, akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat, sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan masalah pasar di Oesao;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah pasar oesao;
- Bahwa setahu saksi pasar tersebut berdiri pada tahun 1970an;
- Bahwa saksi kenal dengan orangtua para Penggugat dan saksi pernah menjadi joki kuda milik orangtua Penggugat sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 1963;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah orangtua para Penggugat dan Tergugat memiliki tanah atau tidak;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan pasar tersebut sekitar 1 (satu) kilo meter;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tentang perjanjian antara orangtua para Penggugat dengan Pemerintah;
- Bahwa setahu saksi sebelum tanah tersebut menjadi pasar, tanah tersebut berupa tanah kosong dan hanya ada damar merah diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Anton Adi pernah menjabat sebagai Bupati Kupang, namun saksi tidak kenal orang tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada Pasar pelita di Oesao yang ada Pasar Oesao, Pasar Babau, dan Pasar Kayu Putih;

Terhadap Keterangan Saksi tersebut, Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi **WELEM HINA**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan Tergugat, akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan masalah tanah pasar di Oesao;
- Bahwa setahu saksi tanah pasar tersebut sekitar 1 (satu) hektar;
- Bahwa ketika saksi datang ke Oesao pada tahun 1966 belum ada pasar sekarang ini di RT.009;
- Bahwa setahu saksi awalnya tanah pasar tersebut adalah tanah kosong dan tidak ada pemiliknya dan tanah kosong tersebut setahu saksi adalah milik pemerintah;
- Bahwa setahu saksi awalnya pada tahun 1967 pasar berdiri diatas tanah milik Adri Seubelan, lalu pasar tersebut dipindahkan ke lokasi yang sekarang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang menjabat sebagai Bupati Kupang saat itu bernama Anton Adi sedangkan nama camat saat itu saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi yang menetapkan lokasi pasar menjadi pasar saat ini adalah Bupati Kupang Anton Adi dan Anggota DPRD Manoe;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah saat itu diadakan sosialisasi tentang Pasar oleh Pemerintah;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pasar Pelita;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Markus Manoe punya tanah atau tidak;
- Bahwa saksi tinggal didekat pasar Oesao;

Terhadap Keterangan Saksi tersebut, Kuas para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi **LAASAR A. LOLLO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Penggugat dan Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan masalah tanah pasar yang ada dipertigaan Kelurahan Oeaso, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang dijadikan pasar tersebut;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Dusun IV dari tahun 1972 sampai dengan tahun 1976;
- Bahwa saat itu yang menjabat sebagai Kepala Desa adalah N. Y. Kapitan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Markus Manoe;
- Bahwa setahu saksi L. Tuulima pernah menjabat sebagai Camat selama 2 (dua) priode sejak tahun 1945;
- Bahwa saksi tahu Anton Adi pernah menjadi Bupati Kupang dan sebelumnya dijabat oleh Ch. Oematan sebagai Bupati Kupang;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Pasar Pelita dan saksi tidak pernah mendengar tentang perjanjian yang terjadi antara Bupati Anton Adi dan Markus Manoe;
- Bahwa setahu saksi dulu ada pasar lain didaerah kayu putih arah Oekabiti, tetapi kurang ramai sehingga dipindahkan ketempat pasar sekarang ini pada tahun 1972;



- Bahwa setahu saksi sebelum menjadi pasar, setahu saksi tidak ada orang yang mengusahakan tanah tersebut, karena tanah itu merupakan tanah kosong;
- Bahwa setahu saksi yang menjabat sebagai Bupati Kupang saat itu bernama Anton Adi, Camat Kupang Timur saat itu bernama L. Tuulima dan Kepala Desanya bernama M. J. Kapitan;
- Bahwa pada tahun 1985 saksi pernah mendampingi petugas PBB melakukan pengukuran atas tanah pasar tersebut;
- Bahwa saat itu saksi menggunakan peta desa dan didalam peta tersebut tanah tersebut masuk kedalam tanah negara;

Terhadap Keterangan saksi tersebut, Kuasa para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian para Penggugat maupun Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 15 April 2019;

Menimbang, bahwa setelah itu pihak-pihak yang bersengketa menyatakan bahwa para Penggugat maupun Tergugat sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan kemudian memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang terjadi selama berlangsungnya proses persidangan sebagaimana yang tertuang di dalam berita acara sidang namun hal itu tidak tercantum di dalam uraian putusan adalah merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan dianggap telah turut dipertimbangkan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana termaksud diatas;

##### **I. Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban ternyata Tergugat dalam jawabannya juga menyinggung adanya eksepsi-eksepsi lain didalam jawabannya dimana setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi-eksepsi tersebut ternyata eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut tidak menyangkut kewenangan absolut (kompetensi absolut) pengadilan, sehingga sebelum mempertimbangkan pokok perkara, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:



Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsi poin 1 mengemukakan pada pokoknya menyatakan bahwa para Penggugat tidak dapat menjelaskan bahwa prestasi mana yang dilanggar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi gugatan para Penggugat bahwa yang dipermasalahkan para Penggugat adalah bahwa Pemerintah Kabupaten Kupang pernah membuat perjanjian antara Pemerintah Kabupaten Kupang dengan orangtua para Penggugat yaitu Markus Manoe almarhum mengenai pendirian pasar Oesao dengan dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam bukti surat yang diberi tanda P-6, P-7 dan P-9, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa gugatan para Penggugat telah menjelaskan dasar/ alasan para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pemerintah kabupaten Kupang sehingga dengan demikian eksepsi pada poin 1 (satu) haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi poin 2 dalam jawabannya Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dengan tidak memuat perjanjian tertulis antara siapa dengan siapa didalam gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi pada poin 2 tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Para Tergugat telah dinyatakan di tolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan dan mempertimbangkan pokok perkara;

## **II. Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat dimana setelah membaca dan mencermati gugatan para Pengggugat yang mana berdasarkan fakta dipersidangan dihubungkan dengan dalil gugatan para Penggugat yang pada pokoknya mengenai wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan Tergugat terhadap orangtua para Penggugat, namun didalam persidangan para Penggugat melalui kuasanya justru membuktikan adanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum atas suatu hak yang dilakukan oleh Tergugat kepada para Penggugat dan bukan adanya cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan Tergugat pada para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam dalil gugatannya antara posita dengan petitum para Penggugat tidak saling bersesuaian dimana didalam positanya para Penggugat mendalilkan adanya cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan Tergugat namun didalam petitumnya yaitu pada poin 4 para Penggugat justru memperlmasalahkan kepemilikan terhadap suatu obyek yaitu hak kebendaan yang mana para Penggugat meminta Tergugat untuk mengembalikan tanah yang telah digunakan oleh Tergugat sehingga berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa gugatan para Penggugat tersebut kabur (*obscuur libelum*). disamping itu bukti surat yang telah diajukan oleh Kuasa Tergugat yaitu bukti surat yang siberi tanda T-6 berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 8 Tahun 2003 dimana Sertifikat tersebut merupakan produk Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sehingga berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk memberikan kepastian hukum bagi perkara *a quo*, maka gugatan para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Badan Pertanahan Nasional yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena itu gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan para Penggugat tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

Menimbang bahwa oleh karena para gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg para Penggugat harus patut secara hukum untuk membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam proses mediasi tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan perkara *a quo* melalui proses mediasi, maka dengan berpedoman pada Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Tergugat sebagai pihak yang tidak beritikad baik dihukum untuk dibebani membayar biaya yang timbul dalam proses mediasi kepada para Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan dalam Reglement Buitengewesten (RBg), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

## M E N G A D I L I :

### I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

### II. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onverklaard*);
- Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp1.906.000,- (satu juta sembilan ratus enam ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat sebagai tidak beritikad baik untuk membayar biaya yang timbul dalam proses mediasi yang jumlah sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari Selasa tanggal 23 April 2019 oleh kami: A. S. M. Purba, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua Majelis, WAYAN EKA SATRIA UTAMA, S.H., dan MADE ASTINA DWIPAYANA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi tertanggal 1 Oktober 2018, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 06 Mei 2019 oleh Hakim Ketua didampingi oleh hakim anggota tersebut, dibantu oleh LILY F. OTEMUSU, S.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa para Penggugat serta Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**WAYAN EKA SATRIA UTAMA, S.H**

**A. S. M PURBA , S.H., M.Hum**

**MADE ASTINA DWIPAYANA, S.H., M.H**

**Panitera Pengganti,**



**LILY F OTEMUSU, S.H**

**Perincian Biaya:**

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses ATK	Rp	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp	1.800.000,-
4. Biaya Materai	Rp	6.000,-
5. Biaya Redaksi	Rp	5.000,-
6. PNBP Relas	Rp	10.000,-
<hr/>		
Jumlah		Rp1.906.000,-