



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. Martinus Mado Duan, bertempat tinggal di RT.001/RW.001, Kelurahan Sasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anjelika D. Anin, S.H. dan Daud Lende Mawo, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Anjelika D. Anin, S.H. & Patners beralamat di Jl. Wolter Monginsidi, Peboko, RT/RW : 008/004, Kelurahan Kefamenanu Utara, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara/email: anjelikaanin@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 002/SK.PDT/ADV.AAP/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, sebagai Penggugat;

l a w a n :

Matheus Josef Kasenube, bertempat tinggal di RT 034/RW 004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulo Chrisanto, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Paulo Chrisanto & Rekan beralamat di Jl. Kartini, RT 020/RW 001, Kelurahan Kefamenanu Tengah, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara/email: paulochrisanto24@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 010/PCR/SKK-PDT/VII/2023 tanggal 1 Juli 2023, sebagai Tergugat I;

Maria Sonbay, bertempat tinggal di RT 034/RW 004, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulo Chrisanto, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Paulo Chrisanto & Rekan beralamat di Jl. Kartini, RT 020/RW 001, Kelurahan

Hal 1 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kefamenanu Tengah, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara/email: paulochrisanto24@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 010/PCR/SKK-PDT/VII/2023 tanggal 1 Juli 2023, sebagai Tergugat II;

Rosina Selviana Kasenube, bertempat tinggal di RT 014/RW 006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yoseph Pankrasius Boan Taone, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Yoseph P. B. Taone & Partners beralamat di Jl. Sisingamangaraja, RT 056/RW 006, Kelurahan Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara/email: yoristaone12@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/SKK-PDT/A2R-RI/VI/2023 tanggal 9 Juni 2023, sebagai Tergugat III;

Habiron Kase, bertempat tinggal di RT 014/RW 006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yoseph Pankrasius Boan Taone, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Yoseph P. B. Taone & Partners beralamat di Jl. Sisingamangaraja, RT 056/RW 006, Kelurahan Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara/email: yoristaone12@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/SKK-PDT/A2R-RI/VI/2023 tanggal 9 Juni 2023, sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu pada tanggal 4 April 2023 dengan Nomor Register 9/Pdt.G/2023/PN Kfm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal 2 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, kecamatan kota kefamenanu, kabupaten Timor Tengah Utara, yang luasnya \pm 2.700 m2 dengan batas-batasnya : Timur berbatasan dengan Pekarangan BALTHASAR SABUIN dan Jalan Raya Utara berbatasan dengan Jalan Raya Selatan berbatasan dengan DOMINIKUS FRETIS Barat berbatasan dengan ALFIUS AFIDIUS DJARA Tanah tersebut diatas yang dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat;
2. Bahwa tanah sengketa tersebut pada awalnya tanah hak milik BALTHASAR SABUIN sesuai dengan Sertipikat hak milik nomor 1449 tahun 1993. Terbit tanggal 10 Mei 1993, dengan surat ukur nomor : 949 /1993, luas : 3.620 M2, tertanggal 10 Mei 1993;
3. Bahwa pada tahun 1984 telah terjadi transaksi jual beli atas sebidang tanah tersebut antara BALTHASAR SABUIN dengan MATHEUS JOSEF KASENUBE seperti yang yang tercantum dalam kwitansi tertanggal 15 Juli 1984;
4. Bahwa selanjutnya pada tahun 1997 telah terjadi transaksi jual beli terhadap sebagian tanah sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III dengan 2 tahap;
5. Bahwa untuk tahap pertama penggugat membeli sebagian tanah dari Tergugat I, II dan III, pada tahun 1997 dengan harga Rp.1.500.000.(satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan alasan penjualan tanah tersebut karena kebutuhan anak-anak sekolah dari Tergugat I dan II. Tanah tersebut berukuran 28m X 72m kemudian untuk tahap kedua sisanya berukuran 22m X 72m, seharga Rp.5.000.000,-(Lima juta rupiah) sesuai dengan beberapa kwitansi jual beli Total harga transaksi Rp6.500.000,-(enam juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan kwitansi kolektif tertanggal 20 Juni 2001;
6. Bahwa kesepakatan pertama setelah pembayaran cicilan pertama dari harga jual beli tanah sebesar Rp1.000.000,-(satu juta rupiah) tertanggal 19 juni 1997 dan sisanya Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah) dibayar secara cicilan sebanyak 6 kali pembayaran sampai dengan lunas sesuai dengan kwitansi tertanggal 5 Maret 1998 dan pembayaran cicilan pertama oleh Penggugat

Hal 3 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



dilakukan di rumah kontrakan Penggugat yang beralamat di Merdeka Tanah putih, kelurahan kefamenanu tengah dan diterima langsung oleh Tergugat I;

7. Bahwa satu minggu setelah pembayaran cicilan pertama oleh Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat bersama istri DALONTA DONATHA bersama-sama Tergugat I dan II pergi ke lokasi tanah sengketa untuk melihat dan memastikan lokasi tanah sengketa. Ketika itu juga hadir di lokasi BALTHASAR SABUIN selaku pemilik pertama lokasi tanah sengketa ini. Sehingga saat itu juga dilakukan penunjukkan batas dan pemberian tanda batas oleh BALTHASAR SABUIN kepada Penggugat beserta Istri dari Penggugat dan disaksikan juga oleh Tergugat I dan II;

8. Bahwa Penggugat dalam hal jual beli tanah tersebut dengan Tergugat I, II dan III dalam tahap pertama transaksi maupun pada tahap kedua dibayar secara cicilan kepada Tergugat I, II dan III pada waktu mengambil uang pembayaran dari Penggugat setiap kali datang bergantian kerumah Penggugat;

9. Bahwa tanah sengketa bersertipikat tersebut pertama kali atas nama BALTHASAR SABUIN dijual kepada Tergugat I, sehingga sertipikat hak milik atas nama penjual BALTHASAR SABUIN diserahkan kepada Tergugat I menjadi hak miliknya setelah melunasi harga tanah;

10. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, II, dan III maka sertipikat hak milik tersebut diserahkan kepada penggugat setelah membayar lunas harga tanah, sehingga sampai sekarang sertipikat hak milik yang asli berada ditangan Penggugat tetapi atas nama ROSINA SONBAY istri dari BALTHASAR SABUIN karena sudah diproses turun hak waris oleh Penggugat karena BALTHASAR SABUIN telah meninggal dunia pada 18 Juli 2018;

11. Bahwa sejak akhir bulan Juni tahun 1997 tanah sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat dan Penggugat juga sudah mengolah dan menggarap tanah tersebut dan menanam tanaman pangan dan juga menanam pohon gamal di sekeliling tanah tersebut sehingga menjadi pagar alam sampai dengan tahun 2017 dan selama itu tidak pernah ada orang yang menegur Penggugat untuk mengolah tanah sengketa tersebut termasuk Para Tergugat;

12. Bahwa pada menjelang akhir tahun 2018 ketika Penggugat pergi ke lokasi tanah dan menemukan sudah berdiri tiang-tiang dan diberi pagar kawat

Hal 4 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



besi dibagian tengah dari lokasi. Saat itu juga Penggugat menelepon Tergugat II untuk menanyakan bagaimana sampai bisa terjadi hal itu dan Tergugat II menjawab bahwa itu dilakukan oleh anaknya ROSINA SELVIANA KASENUBE atau Tergugat III;

13. Bahwa Saat itu juga Penggugat meminta agar mereka sama-sama mengatur waktu untuk bertemu di rumah Penggugat atau juga di rumah Tergugat I dan II namun hal itu tidak ditanggapi serius oleh Tergugat I dan II sampai pada akhirnya Penggugat melaporkan hal ini ke Pemerintah Kelurahan Maubeli. Bahkan Tergugat III dan IV terus melakukan kegiatan berupa pembuatan rumah pondok dan tinggal di lokasi tanah serta pembuatan fondasi bangunan rumah yang lebih besar serta pembuatan sumur air dan penanaman sayuran juga pohon pisang dari Tergugat III dan IV bersama anak-anaknya telah menetap dan tinggal di lokasi sambil membangun fondasi rumah tersebut;

14. Bahwa oleh karena para Tergugat tinggal diatas tanah sengketa maka Penggugat berusaha untuk memperingati agar Tergugat III dan IV segera keluar namun mereka tidak mengindahkan peringatan tersebut sehingga Penggugat juga meminta bantuan pemerintah setempat dalam hal ini kelurahan maubeli untuk memperingati Tergugat III dan IV supaya segera meninggalkan tanah sengketa tetapi itu tidak dihiraukan dan masih tinggal diatas tanah sengketa serta tetap melakukan kegiatan pembangunan rumah tinggal sampai dengan sekarang;

15. Bahwa mediasi pertama yang dilaksanakan oleh mediator pihak kelurahan maubeli pada tanggal 15 september 2019 dengan menghadirkan Penggugat maupun Tergugat disepakati bahwa pada mediasi selanjutnya akan dihadirkan petugas ukur kantor pertanahan;

16. Bahwa mediasi kedua pada tanggal 19 oktober 2019 dengan menghadirkan petugas dari kantor pertanahan dan pada saat itu dari pihak pertanahan langsung bersama Penggugat melakukan pengembalian batas terhadap tanah sengketa dan tetap sesuai dengan batas-batas yang ada dalam sertipikat hak milik nomor 1449 tahun 1993, serta disaksikan oleh aparat kantor kelurahan maubeli;

17. Bahwa pengakuan Para Tergugat tentang sertipikat hak milik yang ada pada Penggugat itu salah kasih atau sertipikatnya tertukar dan menurut petugas

Hal 5 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



ukur kantor pertanahan menyimpulkan bahwa sertifikat yang di pegang oleh Penggugat adalah benar merupakan sertifikat tanah yang sedang di persengketakan. Oleh karena itu maka kemudian dari pihak kelurahan memberikan saran kepada Penggugat untuk meminta bantuan kepada instansi yang berwenang dengan dasar itu Penggugat bersurat kepada kantor pertanahan untuk menjadi mediator kedua belah pihak;

18. Bahwa pertemuan mediasi pertama yang diselenggarakan oleh mediator kantor pertanahan tertanggal 5 desember 2019 sesuai Berita Acara, Para Tergugat tidak hadir dan tanpa memberikan alasan ketidakhadiran tersebut, serta Tergugat III dan IV masih melakukan aktifitas di atas tanah sengketa;

19. Bahwa pada pertengahan tahun 2022 Tergugat III dan IV membangun rumah mereka dan tinggal di atas tanah sengketa tersebut, mereka juga mengkapling tanah sengketa tersebut menjadi beberapa bagian untuk dibagikan ke anak-anak dari Tergugat I dan II serta mereka sudah menurunkan bahan material di atas kapling tanah sengketa tersebut untuk pembangunan rumah;

20. Bahwa Penggugat berusaha untuk balik nama sertifikat itu menjadi atas nama Penggugat sendiri tetapi sangat dipersulit oleh Para Tergugat sehingga sampai saat ini sertifikat asli yang ada di Penggugat bukan atas nama Baltashar Sabuin sebagai Pemilik pertama tanah sengketa tetapi sudah balik nama di Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara menjadi atas nama istrinya ROSINA SONBAY sedangkan Para Tergugat sebagai pembeli pertama dari BALTHASAR SABUIN lalu kemudian dijual lagi oleh Para Tergugat kepada Penggugat pada tahun 1997;

21. Bahwa Tergugat I dan II tidak tinggal diatas tanah sengketa tetapi patut diduga bersepakat dan mufakat dengan Tergugat III dan IV untuk tinggal di tanah sengketa tersebut dan karena Tergugat I dan II yang menjual tanah sengketa itu kepada Penggugat, sehingga perbuatan Para Tergugat merupakan suatu tindakan persekongkolan untuk menghalangi Penggugat mengolah dan menguasai tanah sengketa;

22. Bahwa oleh karena Tergugat III dan IV tidak keluar dari tanah sengketa dan tetap menguasai walaupun sudah diperingati secara berulang kali oleh Penggugat, maka akhirnya Penggugat mengambil keputusan untuk

Hal 6 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kefamenanu untuk memperoleh kepastian hukum tentang tanah tersebut;

23. Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kefamenanu untuk menuntut kepada Tergugat III dan IV agar segera keluar dari atas tanah sengketa karena bukan lagi tanah hak milik dari Para Tergugat tetapi sudah menjadi tanah hak milik Penggugat yang sudah di beli dari Tergugat I dan II sejak tahun 1997 sehingga telah di kuasai selama ini, serta Penggugat yang selalu membayar pajak tanah sengketa tersebut;

24. Bahwa oleh karena Tergugat III dan IV tinggal diatas tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat serta berusaha menguasai tanpa alasan hukum yang mendasar, maka perbuatan Para Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum atau hak;

25. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah sengketa selama 5 tahun serta menikmati hasil pertanian maupun menghuni lokasi tanah tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat sehingga Penggugat menuntut ganti rugi yang diperhitungkan dengan uang secara keseluruhan sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);

26. Bahwa hal yang mengkhawatirkan adalah agar Para Tergugat dapat menjual, mengadaikan, memindahtangankan kepada orang lain atau menghibahkan maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu untuk melakukan penyitaan terhadap harta benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sepeda motor dan barang lain milik Para Tergugat sebagai jaminan terhadap gugatan Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu kiranya dapat berkenan memanggil kedua belah pihak yang berperkara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan yang amar putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di RT.014/RW.006,Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten

Hal 7 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timor Tengah Selatan, yang luasnya \pm 2.700 m² dengan batas-batasnya sebagai berikut :

TIMUR berbatasan dengan: pekarangan BALTHASAR SABUIN dan Jalan raya

UTARA berbatasan dengan Jalan Raya

SELATAN berbatasan dengan pekarangan DOMINIKUS FRETIS

BARAT berbatasan dengan ALFIUS AFIDIUS DJARA

Adalah sah milik Penggugat.

3. Menyatakan hukum transaksi jual beli sebidang tanah kering antara Penggugat dan Para Tergugat pada tahun 1997 dengan tahap pembayaran pertama Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah),sedangkan tahap perbayaran kedua Rp.5.480.000. (lima juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) namun kwitansi kolektif dibuat sebesar Rp6.500.000 (enam juta lima tarus ribu rupiah) adalah sah.

4. Menyatakan hukum sertipikat hak milik nomor 1449/1993,terbit tanggal 10 Mei 1993 ,Surat Ukur 949/1993 tanggal 10 Mei 1993 atas nama ROSINA SONBAI sebagai ahli waris dari BALTHASAR SABUIN yang dipegang oleh Penggugat adalah sah.

5. Bahwa perbuatan Tergugat III dan IV yang menguasai tanah sengketa atas kesepakatan dengan Tergugat I dan II tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum/hak.

6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah sengketa agar segera menyerahkan kembali kepada Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa dalam keadaan kosong dan bebas tanpa syarat.

7. Memerintahkan Para Tergugat agar memindahkan bangunan rumah atau barang apapun milik Para Tergugat dari lokasi tanah sengketa yang bukan lagi merupakan milik Para Tergugat melainkan hak milik dari Penggugat.

8. Menghukum Para Tergugat dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat selama menguasai dan menikmati hasil pertanian \pm 5 tahun di tanah sengketa yang diperhitungkan dengan uang secara keseluruhan sebesar Rp.50.000.000.(lima puluh juta rupiah).

9. Menyatakan hukum Sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kefamenanu adalah sah dan berharga.

ATAU : Mohon Putusan yang seadil-adilnya atas keTuhanan Yang Maha Esa.

Hal 8 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eka Rizky Permana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kefamenanu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Mei 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

1. pada halaman 2 (dua) gugatan Penggugat, mengenai identitas para pihak, sebelumnya tertulis "tempat dan tanggal lahir di ..." dan "Nik ..." dicoret;
2. pada halaman 2 (dua) gugatan Penggugat, mengenai identitas Tergugat IV, sebelumnya tertulis "GIDEON" diubah menjadi "HABIRON";

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

I. EKSEPSI

1. Bahwa gugatan penggugat dalam perkara a que adalah kurang pihak (plurium litis concertium).

Hal ini disampaikan karena dalam gugatan penggugat, penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah tersebut terkait langsung dengan Bapak Baltasar Sabuin (alm) sebagai pemilik tanah atas bidang tanah tersebut sesuai sertifikat hak milik yang dikuasai atau dipegang oleh penggugat terkait bidang tanah dimaksud dalam perkara a que. Oleh karena itu, Bapak Baltasar Sabuin (alm) dan ahli

Hal 9 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm

Disclaimer

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



waris lainnya harus ditarik sebagai para tergugat. Dengan tidak menarik atau mendudukan bapak Baltasan Sabuin (alm) dan para ahli waris sebagai pihak baik sebagai tergugat atau turut tergugat dalam perkara a que maka gugatan dinyatakan kurang pihak sebagaimana diuraikan di atas. Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan bahwa "*penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugat*".

2. Bahwa gugatan penggugat dalam perkara a que adalah error in objector. Hal ini disampaikan karena di dalam gugatan penggugat, luas wilayah obyek sengketa secara keseluruhan dalam gugatan adalah 2700 m², sedangkan sesuai batas-batas dan luas yang diajukan sesuai sertifikat yang dikuasai atau dipegang oleh penggugat (bidang tanah yang digugat) adalah 3620m². Dengan demikian maka terjadi perbedaan yang signifikan antara gugatan penggugat dengan bidang tanah obyek sengketa yang digugat sesuai sertifikat yang berada di tangan penggugat. Dengan demikian maka gugatan penggugat dinyatakan error in objector (lihat putusan Mahkamah Agung) yang telah menjadi yurisprudensi nomor : 249K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang menyatakan, "*karena dalam suatu gugatan tidak disebutkan secara tepat dan benar letak, luas dan batas-batas tanah sengketa*".

3. Gugatan error in persona

Hal ini disampaikan karena gugatan penggugat, menggugat para tergugat (tergugat III dan IV) dalam perkara a que adalah salah menggugat orang karena tidak ada hubungan hukum antara penggugat dengan para tergugat, karena para tergugat bukan pemilik tanah karena sertifikat hak milik yang dipegang/dikuasai penggugat sebagai dokumen yang sah atas nama Baltasar Sabuin. Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi dengan nomor 1149/SIP/1975 tanggal 17 April yang kaidah hukumnya "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan kepentingan*"

4. Gugatan penggugat dalam perkara a que terkait langsung dengan eksepsi persona stand in judicio. Hal ini disampaikan karena gugatan penggugat dalam perkara a que atas bidang tanah tersebut yang menjadi obyek sengketa adalah milik Baltasar Sabuin alm dan para ahli waris. Hal ini terlihat

Hal 10 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



dalam sertifikat yang pegang/dikuasai penggugat. Dengan demikian penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat bidang tanah dimaksud. Karena belum memiliki hak milik atas bidang tanah dimaksud (tidak memiliki legal standing/ persona stand in judicio) untuk menggugat bidang tanah dimaksud dalam perkara a que.

II. KONVENSI POKOK PERKARA

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

Berdasarkan uraian di atas maka para tergugat mohon dengan rendah hati kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara a que kiranya berkenan mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

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

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana tercantum dalam berita acara, sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi dari fotokopi kuitansi tanggal 15 Juli 1984, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1449 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara tanggal tanggal 10 Mei 1993, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 20 Juni 2001, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Hal 11 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 19 Juni 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.1;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 7 Agustus 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.2;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi jual beli tanah Tahap Satu bulan September 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.3;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 8 Desember 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.4;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 5 Februari 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.5;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 7 Februari 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.6;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 5 Maret 1998, selanjutnya diberi tanda bukti P-4.7;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 3 Februari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.1;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 8 Februari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.2;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 26 Maret 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.3;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 5 September 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.4;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 15 September 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.5;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 2 Oktober 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.6;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 26 November 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.7;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 26 November 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.8;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 20 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.9;

Hal 12 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 1 Oktober 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.10;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 4 Desember 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.11;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2021 tanggal 23 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-6.1;
23. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2022 tanggal 1 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-6.2;
24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pelaksanaan Mediasi I tanggal 5 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

seluruh bukti surat tersebut berupa fotokopi, setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai, kecuali bukti surat tertanda P-1 berupa fotokopi dari fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Penggugat, seluruh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

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

1. Saksi Yohanes Bansae, di bawah janji memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Penggugat adalah Ketua Yayasan Timor Membangun tempat Saksi dulu bekerja sebagai staf sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat karena Saksi 3 (tiga) kali melihat masing-masing Tergugat I pada tahun 1997, Tergugat II Saksi lupa waktunya, dan Tergugat III pada tahun 2003, datang bergantian ke rumah Penggugat untuk meminta angsuran/cicilan pembelian tanah tersebut;

Hal 13 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak terlibat dalam proses jual beli tanah, melainkan Saksi mengetahui karena kantor Yayasan Timor Membangun berada di belakang rumah Penggugat sehingga ketika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III datang kebetulan Saksi mendengar pembicaraan mereka karena Saksi juga berada di sana;
- Bahwa Saksi mendengar pembicaraan mereka tentang jual beli tanah, Para Tergugat datang meminta uang cicilan untuk membiayai kuliah anaknya;
- Bahwa Tanah yang diperjualkan tersebut adalah tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena Saksi pernah mengantarkan Penggugat ke lokasi tanah tersebut sebanyak 3 (tiga) kali pada tahun 2007 untuk mengolah tanah tersebut dengan menanam kacang hijau dan jagung;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada orang lain yang mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah mengatakan pada Saksi bahwa luas tanah yang dibelinya tersebut kurang lebih 2700 (dua ribu tujuh ratus) meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah tersebut Penggugat beli dari Balthasar Sabuin, melainkan tanah itu dibelinya dari Tergugat I;
- Bahwa lokasi tanah tersebut di Naen, RT.014, RW Saksi tidak tahu, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, sedangkan batas-batasnya Saksi tidak mengetahui;
- Saksi tidak mengenal Thadeus Ola, Edmundus Manumetan, dan Anton Funai;
- Bahwa Saksi tidak melihat saat serah terima uang dan Saksi juga tidak pernah melihat kuitansinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahapan-tahapan pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran yang telah diterima oleh Para Tergugat dari Penggugat;

Hal 14 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa bulan lalu Penggugat memberitahu Saksi bahwa tanah yang dibelinya tersebut telah memiliki sertifikat, tetapi Saksi tidak tahu sertifikat hak apa dan atas nama siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah itu sebelum Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak diikutsertakan dalam perjanjian dan proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut dibeli dengan harga berapa
- Bahwa Saksi tidak tahu persis bentuk tanah yang dibeli Penggugat tersebut namun seingat Saksi memanjang ke belakang;
- Bahwa pada tahun 2007 saat Saksi ke lokasi tanah belum ada bangunan, sedangkan saat ini sudah terdapat rumah dan fondasi di atas tanah itu;
- Bahwa setahu Saksi bangunan rumah dan fondasi itu milik Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 2007 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah proses jual beli tanah tersebut melibatkan pejabat berwenang atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat selesai mengangsur tanah tersebut dan apakah saat ini sudah lunas atau belum;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat kuitansi yang ditunjukkan di persidangan, sedangkan sertifikat tanah Saksi pernah melihat bagian luar tapi tidak membukanya;

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

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara yang mana rumah Saksi jaraknya sekitar 30 (tiga puluh) meter dari lokasi obyek sengketa, dan saat ini Saksi adalah Ketua RT di wilayah tersebut;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang;

Hal 15 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah yang menjadi obyek sengketa kira-kira dari tiang listrik sampai berbatasan dengan pagar tembok milik Duta Bangunan;
- Bahwa objek sengketa bagian timur berbatasan dengan tanah milik saudari Bernadetha Li dan Agus Talan, bagian barat berbatasan dengan tanah milik Duta Bangunan, bagian utara berbatasan dengan tanah milik Thadeus Ola, dan bagian selatan berbatasan dengan jalan;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat bersama keluarganya menggarap tanah tersebut sejak tahun 1997 sampai tahun 2017 dengan bertanam jagung, kacang, dan ubi;
- Bahwa pada saat Penggugat mengolah tanah tersebut, belum ada bangunan rumah dan fondasi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat yang membayar pajak tanah tersebut;
- Bahwa sejak 2017 sampai sekarang Para Tergugat yang menguasai tanah tersebut dengan membangun rumah dan fondasi;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah memberitahu Saksi ketika membangun rumah dan fondasi di tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi pemilik awal tanah tersebut adalah lalu menjualnya kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu sudah bersertifikat atas nama Baltasar Sabuin dengan luas keseluruhan sekitar 3600 (tiga ribu enam ratus) meter persegi;
- Bahwa pada tahun 1997 Saksi mendengar langsung dari Penggugat bahwa dirinya membeli tanah tersebut dengan luas 2700 (dua ribu tujuh ratus) meter persegi pada tahun 1996;
- Bahwa saat itu Saksi ditunjukkan oleh Penggugat kira-kira ada 3 (tiga) kuitansi yang nilainya Rp450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah), Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), dan Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut pada tahun 1997;
- Bahwa Saksi tidak tau alasan Penggugat datang ke rumah Saksi untuk memberitahukan hal tersebut;

Hal 16 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut karena ditunjukkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ikut serta pada saat transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Anton Funay dan tidak tahu beliau memiliki tanah di sekitar Obyek Sengketa;
- Bahwa Saksi tidak ikut serta pada saat transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita apakah dirinya pernah berupaya untuk balik nama sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang sertifikat tanah tersebut atas nama siapa;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Baltasar Sabuin dan Tergugat I juga membeli tanah tersebut dari Baltasar Sabuin;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat dan Tergugat I dari Baltasar Sabuin adalah obyek yang sama;
- Bahwa menurut Saksi, apabila ada yang melakukan jual beli tanah harus melapor pada Ketua RT;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Ketua RT, tidak ada laporan lagi mengenai kepemilikan obyek sengketa;
- Bahwa pernah ada upaya mediasi pada tahun 2019 di Kelurahan Maubeli dan juga Penggugat mengundang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Timor Tengah Utara untuk pengukuran dan pengembalian batas-batas tanah namun kedua belah pihak tidak sepakat untuk berdamai;

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

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sebagai Saksi terkait permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2004 Saksi membeli tanah dari Baltasar Sabuin, beliau mengatakan bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dan bidang tanah yang hendak dijualnya tersebut berbatasan dengan tanah milik Penggugat;

Hal 17 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagian dari tanah bersertifikat hak milik Nomor 1449 milik Baltasar Sabuin, pada sertifikat tersebut luasnya kurang lebih 3000 (tiga ribu) meter persegi, dimana Saksi membeli sebagian dari tanah tersebut seluasnya 980 (sembilan ratus delapan puluh) meter persegi dan sebagian lagi dibeli oleh Penggugat yang Saksi tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa Saksi membeli sebagian tanah dari Baltasar Sabuin pada tahun 2004 seharga Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, Baltasar Sabuin menjual tanahnya pada Saksi karena butuh uang;
- Bahwa Saksi melakukan transaksi jual beli tanah itu di rumah Baltasar Sabuin;
- Bahwa Baltasar Sabuin pernah memberi tahu Saksi bahwa sebagian tanah tersebut milik Penggugat ketika kami berada di lokasi tanah yang hendak dijual kepada Saksi;
- Bahwa ada jalan setapak yang menjadi batas antara tanah milik Saksi dan Penggugat;
- Bahwa Baltasar Sabuin tidak pernah cerita bahwa beliau telah menjual tanah tersebut pada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah Penggugat membeli tanah itu dari Baltasar Sabuin atau dari Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi yang mengolah tanah tersebut adalah Penggugat karena pada saat hendak membuka jalan setapak, Saksi berkoordinasi dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, selain Penggugat tidak ada orang lain yang mengolah tanah tersebut karena setiap kali Saksi ke kebun, Saksi bertemu dan melihat Penggugat yang menggarap tanah itu;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat masih memiliki tanah tersebut sampai sekarang;
- Bahwa Saksi hadir pada saat pertemuan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Timor Tengah Utara di lokasi obyek sengketa, tujuan pertemuan itu adalah untuk pengembalian batas-batas tanah milik

Hal 18 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Penggugat, akan tetapi pertemuan itu tidak terlaksana karena Tergugat I tidak hadir;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti jual beli tanah antara Baltasar Sabuin dengan Penggugat berupa kuitansi;
- Bahwa Baltasar Sabuin tidak pernah mengatakan pada Saksi bahwa telah menjual tanah tersebut pada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Antonius Funay;
- Bahwa tanah milik Penggugat berada di bagian utara tanah milik Saksi;
- Bahwa istri Baltasar Sabuin juga mendengar ketika Baltasar Sabuin mengatakan bahwa sebagian tanah tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Baltasar Sabuin telah meninggal dunia sedangkan istrinya masih ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada turun waris terhadap tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat tanah tersebut sampai saat ini masih atas nama Baltasar Sabuin;
- Bahwa Saksi pernah berupaya untuk mengurus pemisahan sertifikat tetapi sertifikat yang asli ada pada Penggugat;
- Bahwa Penggugat memberikan salinan sertifikat tanah tersebut pada Saksi di tahun 2005;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat mengolah tanah tersebut dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2007;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah itu sekarang;
- Bahwa tanah milik Penggugat berbentuk segi empat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Tergugat I membeli tanah tersebut dari Baltasar Sabuin;
- Bahwa Saksi yakin tanah itu milik Penggugat karena tanah sertifikat asli tanah tersebut ada pada Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah menaruh kepercayaan pada Baltasar Sabuin karena sudah kenal dan beliau sering membantu menjaga sapi-sapi milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah tersebut;

Hal 19 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya kuitansi tanggal 15 Juli 1984, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan yang Melepaskan Hak tanggal 29 Juli 1991, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak atas Tanah tanggal 15 Juli 1991, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2012 tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2013 tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2015 tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2016 tanggal 9 September 2016, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2017 tanggal 9 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2018 tanggal 9 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2019 tanggal 9 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-10;
11. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2020 tanggal 9 September 2020, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2021 tanggal 9 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-12;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2022 tanggal 9 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-13;
14. Fotokopi sesuai dengan aslinya SPPT PBB Tahun 2023 tanggal 21 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti TI, TII-14;

seluruh bukti surat tersebut berupa fotokopi, setelah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata telah sesuai, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan

Hal 20 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II, seluruh bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Yasinta Bait, di bawah janji memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sebagai Saksi terkait permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi dan keluarga pernah tinggal di dekat obyek sengketa sejak tahun 1984 karena tanah milik ayah Saksi atas nama Yakobus Monumetan berbatasan langsung dengan obyek sengketa di bagian timur;
- Bahwa obyek sengketa tersebut terletak di Fatumnaun, RT.014, RW.006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, tetapi Saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa obyek sengketa bagian utara berbatasan dengan tanah milik Duta Bangunan, bagian timur berbatasan dengan tanah milik saudara Tadeus Ola, Yakobus Monumetan, dan Bertha Li, bagian selatan berbatasan dengan jalan raya, dan bagian barat berbatasan dengan tanah milik saudara Martinus Fretis yang kemudian dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa berdasar cerita dari ayah Saksi, tanah obyek sengketa itu awalnya milik saudara Baltasar Sabuin lalu dijual kepada Tergugat I, tetapi Saksi tidak tahu dijual dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi melihat Tergugat I dan Tergugat II mengolah sebagian tanah tersebut dengan menanam jagung dan labu sekitar tahun 1985 sampai dengan tahun 1986;
- Bahwa setelah tahun 1986 Tergugat I dan Tergugat II tidak mengolah tanah tersebut tetapi Tergugat II sering datang untuk melihat-lihat tanah tersebut;

Hal 21 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa pada tahun 1997 Saksi tidak melihat ada orang lain mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat obyek sengketa sampai tahun 1999, setelah itu Saksi pindah karena mengikuti suami;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut pada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Antonius Funay;
- Bahwa pada tahun 1984 obyek sengketa masih masuk wilayah Kelurahan Kefemananu Selatan dan Lurah pada saat itu adalah Mikael Balak Bana;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang Tergugat I beli dari saudara Baltasar Sabuin;
- Bahwa Saksi melihat Tergugat I dan Tergugat II mengolah tanah tersebut di bagian Timur yang berdekatan dengan tanah milik ayah Saksi;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang menanam pohon johar, pohon lamtoro, pohon jati, dan pohon reo sebagai batas tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut, Tergugat I dan Tergugat II hanya bercerita pada ayah Saksi bahwa telah membeli tanah tersebut dari saudara Baltasar Sabuin;
- Bahwa Saksi Baltasar Sabuin karena dulu sering singgah di rumah kami jika pergi melihat-lihat tanahnya;
- Bahwa terakhir kali Saksi bertemu saudara Baltasar Sabuin tahun 1998;
- Bahwa setelah Saksi pindah dan mengikuti suami pada tahun 1999, Saksi tidak pernah melihat obyek sengketa lagi;
- Bahwa di obyek sengketa saat ini sudah ada bangunan dan fondasi tetapi Saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa Saksi tidak mengenal saudara Agustinus Talan;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang menanam pohon-pohon di obyek sengketa karena Saksi melihat sendiri mereka menanamnya ketika sedang bermain di halaman rumah kami;
- Bahwa Saksi melihat Tergugat I dan Tergugat II mengolah tanah tersebut pada tahun 1985 sampai dengan tahun 1986 setelah itu mereka

Hal 22 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



tidak mengolah tanah itu lagi dan Saksi jua tidak melihat orang lain mengolah tanah itu sampai sekarang;

- Bahwa setahu Saksi tanah yang sekarang milik Duta Bangunan dahulu termasuk tanah milik Tergugat I dan Tergugat II tetapi mereka tidak mengolah tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat mengolah tanah di obyek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi pemilik tanah obyek sengketa selama Saksi tinggal di dekat obyek sengketa dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1999 adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa orang tua Saksi tidak tinggal di dekat obyek sengketa lagi karena tanah itu sudah dijual kepada saudara Stefanus Tahoni;
- Bahwa Saksi mengenal saudara Baltasar Sabuin, yang bersangkutan sudah meninggal dunia;
- Bahwa istri dan anak saudara Baltasar Sabuin masih ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kuitansi jual beli dan surat pelepasan hak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak tanah tersebut;

2. Saksi Regina Leo Bisa, di bawah janji memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sebagai Saksi terkait permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi dan keluarga pernah tinggal di dekat obyek sengketa sejak tahun 1980-an sampai tahun 2000;
- Bahwa obyek Sengketa tersebut terletak di Fatumnaun, RT dan RW Saksi tidak ingat, pada waktu itu masuk Kelurahan Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefamenanu;
- Bahwa objek sengketa bagian utara berbatasan dengan tanah milik Duta Bangunan, bagian timur berbatasan dengan tanah milik saudara Tadeus Ola dan Yakobus Monumetan, bagian selatan berbatasan dengan jalan raya, dan bagian barat berbatasan dengan jalan;

Hal 23 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, pemilik dan yang mengolah tanah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I dan Tergugat II pemilik tanah tersebut karena Saksi pernah membantu Tergugat II menanam pohon jati dan pohon reo sebanyak 10 (sepuluh) pohon yang menjadi pembatas tanah di bagian timur dekat tanah milik saudara Tadeus Ola dan Yakobus Monumetan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengelola tanah yang dekat dengan tanah milik Duta Bangunan;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga mengelola tanah yang dekat dengan tiang listrik;
- Bahwa Saksi tidak mendengar bahwa Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah tersebut pada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat I dan Tergugat II pernah mengurus sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi pada waktu itu dengan obyek sengketa kurang lebih 50 (lima puluh) meter;
- Bahwa Saksi melihat bangunan dan fondasi di atas tanah obyek sengketa tetapi tidak tahu siapa pemiliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa obyek sengketa diolah oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang mengolah tanah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II dengan menanam pohon di batas tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengenal saudara Agustinus Talan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I dan Tergugat II mengolah tanah tersebut sampai tahun berapa;
- Bahwa rumah Saksi tidak berbatasan langsung dengan obyek sengketa;
- Bahwa setelah Saksi pindah pada tahun 2000, Saksi tidak tahu siapa yang mengolah tanah tersebut;

Hal 24 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



- Bahwa setahu Saksi tanah yang sekarang ini milik Duta Bangunan sebelumnya milik Bapak Djara;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Tergugat I menjual tanah itu;
- Bahwa Saksi mengenal saudara Baltasar Sabuin yang bersangkutan sudah meninggal dunia;
- Bahwa istri dan anak saudara Baltasar Sabuin masih ada;

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat III dan IV telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan penggugat dalam perkara *a que* adalah kurang pihak (*plurium litis concertium*).

Hal ini disampaikan karena dalam gugatan penggugat, penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah tersebut terkait langsung dengan Bapak Baltasar Sabuin (alm) sebagai pemilik tanah atas bidang tanah tersebut sesuai sertifikat hak milik yang dikuasai atau dipegang oleh penggugat terkait bidang tanah dimaksud dalam perkara *a que*. Oleh karena itu, Bapak Baltasar Sabuin (alm) dan ahli waris lainnya harus ditarik sebagai para tergugat. Dengan tidak menarik atau mendudukan bapak Baltasar Sabuin (alm) dan para ahli waris sebagai pihak baik sebagai tergugat atau turut tergugat dalam perkara *a que* maka gugatan dinyatakan kurang pihak sebagaimana diuraikan di atas. Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang

Hal 25 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



menyatakan bahwa "*penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugat*".

2. Bahwa gugatan penggugat dalam perkara a que adalah error in objector. Hal ini disampaikan karena di dalam gugatan penggugat, luas wilayah obyek sengketa secara keseluruhan dalam gugatan adalah 2700 m², sedangkan sesuai batas-batas dan luas yang diajukan sesuai sertifikat yang dikuasai atau dipegang oleh penggugat (bidang tanah yang digugat) adalah 3620m². Dengan demikian maka terjadi perbedaan yang signifikan antara gugatan penggugat dengan bidang tanah obyek sengketa yang digugat sesuai sertifikat yang berada di tangan penggugat. Dengan demikian maka gugatan penggugat dinyatakan error in objector (lihat putusan Mahkamah Agung) yang telah menjadi yurisprudensi nomor : 249K/SIP/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang menyatakan, "*karena dalam suatu gugatan tidak disebutkan secara tepat dan benar letak, luas dan batas-batas tanah sengketa*".

3. Gugatan error in persona

Hal ini disampaikan karena gugatan penggugat, menggugat para tergugat (tergugat III dan IV) dalam perkara a que adalah salah menggugat orang karena tidak ada hubungan hukum antara penggugat dengan para tergugat, karena para tergugat bukan pemilik tanah karena sertifikat hak milik yang dipegang/dikuasai penggugat sebagai dokumen yang sah atas nama Baltasar Sabuin. Hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi yurisprudensi dengan nomor 1149/SIP/1975 tanggal 17 April yang kaidah hukumnya "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan kepentingan*"

4. Gugatan penggugat dalam perkara a que terkait langsung dengan eksepsi persona stand in judicio. Hal ini disampaikan karena gugatan penggugat dalam perkara a que atas bidang tanah tersebut yang menjadi obyek sengketa adalah milik Baltasar Sabuin alm dan para ahli waris. Hal ini terlihat dalam sertifikat yang pegang/dikuasai penggugat. Dengan demikian penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat bidang tanah dimaksud. Karena belum memiliki hak milik atas bidang tanah dimaksud (tidak memiliki legal standing/ persona stand in judicio) untuk menggugat bidang tanah dimaksud dalam perkara a que.

Hal 26 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat III dan IV tersebut, Penggugat di dalam repliknya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa didalam uraian eksepsi Tergugat III dan IV sudah termasuk menjalankan tentang narasi pokok perkara dalam gugatan penggugat oleh karena itu penggugat menolak seluruh dalil-dalil eksepsi Tergugat III dan IV.
2. Bahwa oleh karena Tergugat III dan IV tidak paham atau mengerti tentang eksepsi sehingga menurut Penggugat harus Tergugat III dan IV belajar lebih lagi agar mampu membedakan antara eksepsi dan pokok perkara.
3. Bahwa hal yang membuktikan Tergugat III dan IV termasuk materi pokok perkara dalam eksepsi yaitu mengenai luas tanah sengketa pada poin ke (1) itu juga menyangkut sebidang tanah sengketa yang digugat oleh Penggugat sehingga tidak sangat jelas dalam eksepsi Tergugat III dan IV termasuk pokok perkara oleh karena itu maka eksepsi harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.
4. Bahwa dalam eksepsi Tergugat III dan IV pada poin ke (3) menyatakan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat sehingga menurut penggugat, bagaimana tidak ada hubungan hukum sebab akibat, justru tanah sengketa milik Penggugat yang sudah dibeli oleh Penggugat dari ayah dan ibu tergugat III sekarang dalam pokok perkara nomor 15/PDT.G/2023/PN KFM. Namun Tergugat III dan IV telah menempati tanah sengketa milik penggugat dan tanpa izin dari Penggugat.
5. Bahwa dalam poin ke (4) terlihat Tergugat III dan IV menjelaskan mengenai tanah sengketa atau obyek sengketa bukan milik Penggugat tetapi tanah hak milik Balthasar Sabuin sesuai dengan sertipikat hak milik oleh karena itu Penggugat sampaikan ke Tergugat III dan IV, bahwa obyek sengketa sebidang tanah tersebut bukan lagi milik Balthasar sabuin karena telah dijual kepada Tergugat I dan II pada tahun 1984, walaupun sertipikat masih atas nama Balthasar Sabuin dan asli. Sertipikat tersebut sudah diserahkan kepada Tergugat I dan II dan setelah tanah sengketa itu dijual oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat pada tahun 1997 maka sertipikat asli diserahkan kepada Penggugat dan bahkan sertipikat asli bukan atas nama Balthasar Sabuin tapi sudah beralih turun hak menjadi atas nama Rosina Sonbay yang adalah isteri dari Balthasar Sabuin sebagai ahli warisnya sekarang.

Hal 27 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



6. Bahwa Tergugat III dan IV telah tinggal diatas tanah sengketa yang adalah hak milik Penggugat dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas karena tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan II yaitu ayah dan ibu kandung dari Tergugat III dan itu merupakan suatu Tindakan penyerobotan oleh Tergugat III dan IV yang menguasai obyek sengketa sebidang tanah yang adalah hak milik dari Penggugat, Oleh karena itu maka Penggugat secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi dari Tergugat III dan IV seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi dari Tergugat III dan IV mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis concertium*) sebagaimana eksepsi pada angka 1, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai dengan sifatnya yang privat, dalam perkara gugatan memberi kewenangan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut haknya kepada pihak-pihak yang telah menimbulkan kerugian, namun demikian dalam penyusunannya haruslah memperhatikan formalitas suatu gugatan, gugatan akan dinyatakan mengandung *error in persona* (*kekeliruan mengenai orang*) apabila terdapat kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dalam hal ini dapat berbentuk antara lain:

- Pihak yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak (*diskualifikasi in person*);
- Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;
- Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau orang yang ditarik sebagai tergugat kurang lengkap (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, kecamatan kota kefamenanu, kabupaten Timor Tengah Utara, yang luasnya \pm 2.700 m² dengan batas-batasnya :
Timur berbatasan dengan Pekarangan BALTHASAR SABUIN dan Jalan Raya
Utara berbatasan dengan Jalan Raya
Selatan berbatasan dengan DOMINIKUS FRETIS
Barat berbatasan dengan ALFIUS AFIDIUS DJARA

Hal 28 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Tanah tersebut diatas yang dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat;

2. Bahwa tanah sengketa tersebut pada awalnya tanah hak milik BALTHASAR SABUIN sesuai dengan Sertipikat hak milik nomor 1449 tahun 1993. Terbit tanggal 10 Mei 1993, dengan surat ukur nomor : 949 /1993, luas : 3.620 M2, tertanggal 10 Mei 1993;

3. Bahwa pada tahun 1984 telah terjadi transaksi jual beli atas sebidang tanah tersebut antara BALTHASAR SABUIN dengan MATHEUS JOSEF KASENUBE seperti yang yang tercantum dalam kwitansi tertanggal 15 Juli 1984;

7. Bahwa satu minggu setelah pembayaran cicilan pertama oleh Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat bersama istri DALONTA DONATHA bersama-sama Tergugat I dan II pergi ke lokasi tanah sengketa untuk melihat dan memastikan lokasi tanah sengketa. Ketika itu juga hadir di lokasi BALTHASAR SABUIN selaku pemilik pertama lokasi tanah sengketa ini. Sehingga saat itu juga dilakukan penunjukkan batas dan pemberian tanda batas oleh BALTHASAR SABUIN kepada Penggugat beserta Istri dari Penggugat dan disaksikan juga oleh Tergugat I dan II;

9. Bahwa tanah sengketa bersertipikat tersebut pertama kali atas nama BALTHASAR SABUIN dijual kepada Tergugat I, sehingga sertipikat hak milik atas nama penjual BALTHASAR SABUIN diserahkan kepada Tergugat I menjadi hak miliknya setelah melunasi harga tanah;

10. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, II, dan III maka sertipikat hak milik tersebut diserahkan kepada penggugat setelah membayar lunas harga tanah, sehingga sampai sekarang sertipikat hak milik yang asli berada ditangan Penggugat tetapi atas nama ROSINA SONBAY istri dari BALTHASAR SABUIN karena sudah diproses turun hak waris oleh Penggugat karena BALTHASAR SABUIN telah meninggal dunia pada 18 Juli 2018;

20. Bahwa Penggugat berusaha untuk balik nama sertipikat itu menjadi atas nama Penggugat sendiri tetapi sangat dipersulit oleh Para Tergugat sehingga sampai saat ini sertipikat asli yang ada di Penggugat bukan atas nama Baltashar Sabuin sebagai Pemilik pertama tanah sengketa tetapi sudah balik nama di Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara menjadi atas nama istrinya

Hal 29 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROSINA SONBAY sedangkan Para Tergugat sebagai pembeli pertama dari BALTHASAR SABUIN lalu kemudian dijual lagi oleh Para Tergugat kepada Penggugat pada tahun 1997;

kemudian dalam petitum gugatannya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim sebagai berikut:

2. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di RT.014/RW.006, Kelurahan Maubeli, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Selatan, yang luasnya \pm 2.700 m² dengan batas-batasnya sebagai berikut :

TIMUR berbatasan dengan: pekarangan BALTHASAR SABUIN dan Jalan raya

UTARA berbatasan dengan Jalan Raya

SELATAN berbatasan dengan pekarangan DOMINIKUS FRETIS

BARAT berbatasan dengan ALFIUS AFIDIUS DJARA

Adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan hukum sertipikat hak milik nomor 1449/1993, terbit tanggal 10 Mei 1993, Surat Ukur 949/1993 tanggal 10 Mei 1993 atas nama ROSINA SONBAY sebagai ahli waris dari BALTHASAR SABUIN yang dipegang oleh Penggugat adalah sah;

selanjutnya dalam repliknya Penggugat mendalilkan pada bagian terhadap eksepsi sebagai berikut:

5. Bahwa dalam poin ke (4) terlihat Tergugat III dan IV menjelaskan mengenai tanah sengketa atau obyek sengketa bukan milik Penggugat tetapi tanah hak milik Balthasar Sabuin sesuai dengan sertipikat hak milik oleh karena itu Penggugat sampaikan ke Tergugat III dan IV, bahwa obyek sengketa sebidang tanah tersebut bukan lagi milik Balthasar sabuin karena telah dijual kepada Tergugat I dan II pada tahun 1984, walaupun sertipikat masih atas nama Balthasar Sabuin dan asli. Sertipikat tersebut sudah diserahkan kepada Tergugat I dan II dan setelah tanah sengketa itu dijual oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat pada tahun 1997 maka sertipikat asli diserahkan kepada Penggugat dan bahkan sertipikat asli bukan atas nama Balthasar Sabuin tapi sudah beralih

Hal 30 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turun hak menjadi atas nama Rosina Sonbay yang adalah isteri dari Balthasar Sabuin sebagai ahli warisnya sekarang.

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan angka 1 dan 2 serta petitum gugatan angka 2 dan 5 dapat diketahui bahwa yang menjadi obyek sengketa menurut Penggugat adalah sebagian tanah yakni seluas kurang lebih 2700 (dua ribu tujuh ratus) meter persegi dari keseluruhan tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1449 Tahun 1993, selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1449 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara tanggal 10 Mei 1993 (bukti surat P-2), ternyata sesuai dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 3, 7, 9, 10 dan 20 bahwa sertifikat hak milik atas obyek sengketa (bukti surat P-2) tersebut mulanya tercantum pada lembar Pendaftaran Pertama atas nama pemegang hak Balthasar Sabuin, dan selanjutnya pada lembar Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya hanya tercantum satu catatan pendaftaran berupa pewarisan kepada Rosina Sonbay tanggal 28 Maret 2022, yang oleh Penggugat didalilkan sebagai istri dari Balthasar Sabuin karena Balthasar Sabuin telah meninggal dunia pada 18 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan sebagaimana disebutkan di atas yang diuraikan kembali dalam replik angka 5 terhadap eksepsi, oleh karena Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa pada awalnya adalah tanah milik Balthasar Sabuin yang kemudian dijual kepada Tergugat I dan II pada tahun 1984 dan selanjutnya Tergugat I dan II telah menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat pada tahun 1997, sedangkan diketahui dari bukti surat P-2 bahwa sertifikat hak milik atas obyek sengketa baru diterbitkan atas nama Balthasar Sabuin pada tahun 1993 atau setelah adanya jual beli dari Balthasar Sabuin kepada Tergugat I dan II sebagaimana dalil Penggugat, serta masih terjadi peristiwa pewarisan terhadap sertifikat tersebut kepada Rosina Sonbay pada tahun 2022 atau setelah adanya jual beli dari Tergugat I dan II kepada Penggugat, maka Majelis Hakim memandang Rosina Sonbay adalah pihak yang perlu ditarik sebagai tergugat demi lengkapnya pihak dalam perkara *a quo* karena yang bersangkutan memiliki urgensi hukum yang erat dalam perkara ini, antara lain supaya Rosina Sonbay selaku ahli waris dari Balthasar Sabuin dapat membuktikan hak kepemilikannya, asal usul tanah

Hal 31 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, termasuk peralihan hak baik sebagian/seluruhnya, serta turut tunduk dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap, lengkapnya pihak dalam suatu perkara tidak lain dimaksudkan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena masih terdapat pihak yang harus ditarik sebagai tergugat, maka gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil berupa kurang lengkapnya orang yang ditarik sebagai tergugat (*plurium litis consortium*), sehingga eksepsi angka 1 Tergugat III dan IV beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi angka 1 Tergugat III dan IV dikabulkan, maka mengenai eksepsi lainnya dari Tergugat III dan IV tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III dan IV dikabulkan maka terhadap gugatan Penggugat dalam pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sehingga mengenai pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi. (vide Yurisprudensi MA RI Nomor: 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, "Apabila dalam suatu gugatan ketentuan-ketentuan acara (*formil*) terbukti tidak dipenuhi oleh Penggugat, dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai pokok perkara (*materiil*) tidak perlu dipertimbangkan lagi";

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

Memperhatikan Pasal 162 R.Bg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III dan IV;

DALAM POKOK PERKARA

Hal 32 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.696.000,00 (dua juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kefamenanu, pada hari Senin, tanggal 16 Oktober 2023, oleh kami, Denny Budi Kusuma, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Pahala Yudha Anugraha, S.H. dan Arvan As'ady Putra Pratama, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Riris Emanuela Sirait, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 19 Oktober 2023.

Hakim Anggota:

Ttd.

Pahala Yudha Anugraha, S.H.

Ttd.

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

Hakim Ketua,

Ttd.

Denny Budi Kusuma, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Riris Emanuela Sirait, S.H.

Hal 33 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

.....	Biaya Pendaftaran/PNBP	
.....		Rp30.000,00
-	Biaya Pemberkasan/ATK.....	Rp286.000,00
.....	Biaya Panggilan	
.....		Rp1.100.000,00
.....	Biaya PNBP Penyerahan	
Akta Panggilan.....		Rp50.000,00
.....	Biaya PNBP	
Pemeriksaan Setempat.....		Rp10.000,00
.....	Biaya Pemeriksaan	
Setempat.....		Rp850.000,00
.....	Biaya Sumpah	
Rp50.000,00		
.....	Biaya Lain-lain	
.....		Rp300.000,00
.....	Biaya Redaksi	
.....		Rp10.000,00
.....	Biaya Meterai	
.....		Rp10.000,00
Jumlah		Rp2.696.000,00

(dua juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Hal 34 dari 35 hal Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Kfm

Disclaimer

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

