



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**YESTIANA RACHEL MANU**, Tempat/Tanggal lahir Kupang, 22 Desember 1970, Umur 46 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen Khatolik, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat RT/RW 021/011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang. Selanjutnya disebut : Penggugat;

**M E L A W A N**

**1. MIKAEL SABAAT**, Lahir di Kupang pada tanggal 13 Desember 1966, Umur 50 Tahun, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Tani, Bertempat tinggal di RT/RW 011/005, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang. Selanjutnya disebut Tergugat. I;

**2. I WAYAN KIRIM**, Jenis kelamin laki-laki, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Oeba, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya. Selanjutnya disebut : Tergugat. II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 09 Mei 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 09 Mei 2016 dalam Register Perkara Nomor : 97/Pdt.G/2016/PN.KPG mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 400 meter persegi terletak di RT.021 RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara berbatasan dengan Lasarus Iku;
  - Selatan dengan Jalan Raya;
  - Barat dengan tanah Martinus Sulla;
  - Timur dengan tanah Samuel Djo;
2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut di atas, Penggugat beli dari Tergugat.I Mikael Sabaat, pada tanggal 8 Maret 2001 dengan harga Rp.6.000.000 (enam juta rupiah) dan dilakukan Pelepasan Hak dari Tergugat.I kepada Penggugat pada tanggal 5 April 2012;
3. Bahwa sejak tahun 2001 Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara terus menerus dan telah mendirikan rumah diatas tanah tersebut;
4. Bahwa oleh karena Penggugat telah memiliki dan menguasai atas tanah tersebut, Penggugat mengurus proses hak milik/sertifikat untuk dan atas nama Penggugat ke-Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang. Ternyata terhadap tanah yang Penggugat beli dari Tergugat.I sudah diterbitkan sertifikat atas nama Pemegang Hak : I Wayan Kirim (Tergugat.II) yang dikenal dengan nomor Sertifikat Hak Milik 312 tanggal 2 Juli 1994;
5. Bahwa Penggugat berulang kali menanyakan kepada Tergugat. I tentang hal ini, Tergugat. I menyatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain kecuali kepada Penggugat sesuai surat Pernyataan Tergugat. I tahun 2012;
6. Bahw sejak Penggugat menempati/ menguasai tanah tersebut diata sejak tahun 2001, tidak ada yang menegur/keberatan tentang keberadaan Penggugat di tanah tersebut termasuk Tergugat.II juga tidak pernah datang ke lokasi tanah yang di kuasai oleh Penggugat tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahw Penggugat pernah mengurus Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang ternyata tanah tersebut telah di terbitkan sertifikat atas nama Tergugat.II dan Pihak Pertanahan Kota Kupang telah mengumumkan selama tiga bulan tentang kepengurusan sertifikat tersebut karena Tergugat.II tidak diketahui alamat yang sebenarnya alamat dia berada;
8. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui kalau tanah yang Penggugat beli dari Tergugat.I sudah menjadi milik Tergugat.II;
9. Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat.I ataupun Tergugat.II maka Penggugat menempuh jalur Hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;
10. Bahwa berdasarkan segala hal yang terurai diatas, maka Penggugat melalui gugatan ini memohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan menerimanya serta mengajukannya ke Persidangan Pengadilan Negeri Kupang untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
  - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menyatakan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat. I tanggal 8 Maret 2001 dan dilanjutkan dengan pelepasan hak tertanggal 5 April 2012 adalah sah;
  - Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sebidang tanah seluas 400 meter persegi yang terletak di RT.21/ RW.11 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut;
    - Sebelah Utara dengan Tanah Lazarus Iku;
    - Sebelah Selatan dengan Jalan Raya;
    - Sebelah Barat dengan Tanah Martinus Sulla;
    - Sebelah Timur dengan Samuel Djo;
  - Menyatakan menurut Hukum bahwa Perbuatan Tergugat.I menjual tanah yang telah ada sertifikat atas nama Tergugat.II kepada Penggugat adalah perbuatan melawan Hukum;

Halaman 3 dari 9 **Putusan Nomor : 97/Pdt.G/2016/PN.KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberi ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Tanah nomor: 312 tanggal 2 Juli 1994 dari atas nama Terguga.II menjadi atas nama Penggugat;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan adil, mohon Keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat.I masing-masing menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat.II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 07 Juni 2006 dan tanggal 12 Juli 2016 dan 11 Agustus 2016 telah dipanggil dengan patut melalui Surat Kabar Timor Express, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah dengan demikian Tergugat.II dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk : IKRAR NIEKHA E. SH ,Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2016 upaya perdamaian tersebut berhasil sebagian dengan Tergugat.I;

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

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

1. Foto copy kwitansi jual beli sebidang tanah yang berukuran 400 M2 dengan harga Rp. 6.000.000,- antara Yestiana R. Manu dan Mikael Sabaat, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.1 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Foto copy Surat Penyerahan Hak Nomor : 43/Pem.PH/Kec. Oeb/IV/2012, tanggal 5 April 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.2;
3. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 5 April 2012 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.3;
4. Foto copy Surat Pernyataan No. 02/TTS/KL/X/2007, tanggal 02 Oktober 2007, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.4;
5. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, yang diberi materai cukup dan diberi tanda P.5;
6. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2014 atas nama wajib Pajak Yestiana R. Manu, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.6;
7. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2013 atas nama wajib pajak Yestiana R. Manu, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.7;
8. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2012 atas nama wajib pajak Yestiana R. Manu, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.8;
9. Foto copy sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2011 atas nama wajib pajak Yestiana R. Manu, yang diberi materai cukup dan diberi tanda P.9 ;
10. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010 atas nama wajib pajak Yestiana R. Manu, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.10;
11. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2009 atas nama wajib pajak Yestiana R. Manu, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P11;

Halaman 5 dari 9 **Putusan Nomor : 97/Pdt.G/2016/PN.KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2008 atas nama wajib pajak Yestiana R. Manu, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai cukup selanjutnya tanda P.12;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yakni :

1. Saksi : CHORNELIS NENO HARAN, dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat.I tetapi tidak kenal dengan Tergugat.II;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1993;
- Bahwa saksi tahu apa yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat yakni masalah tanah yang terletak di RT.021/ RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang seluas 400 M2;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa tersebut adalah :
- Sebelah Utara dengan Lasarus Siku;
- Sebelah Selatan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo;
- Sebelah Barat dengan tanah saksi;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari keluarga Sabaat pada tahun 2001 dengan harga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
- Bahwa setelah dibeli kemudian Penggugat membangun rumah diatas tanah tersebut;
- Bahwa ayah Penggugat pernah meminta tanda tangan saksi sebagai batas untuk proses sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah atas tanah objek sengketa telah terbit sertifikat atas nama orang lain;

2. Saksi : BALSASAR DAWANG, dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat.I tetapi tidak kenal dengan Tergugat.II;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1993;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu apa yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat yakni masalah tanah yang terletak di RT.021 RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang seluas 400 M2;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa tersebut adalah :
- Sebelah Utara dengan Lasarus Siku;
- Sebelah Selatan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo;
- Sebelah Barat dengan tanah Chornelis Nenohalan;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari keluarga Sabaat pada tahun 2001 dengan harga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
- Bahwa saksi yang menawarkan tanah itu untuk dibeli oleh Penggugat dan pada saat pembayaran pun saksi bersama Penggugat yang menyerahkan uang kepada keluarga Sabaat;
- Bahwa setelah dibeli kemudian Penggugat membangun rumah diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah atas tanah objek sengketa telah terbit sertifikat atas nama orang lain;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan posita dan petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan Surat Pernyataan Kesepakatan Damai antara Penggugat dan Tergugat.I dan Laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2016;

Halaman 7 dari 9 **Putusan Nomor : 97/Pdt.G/2016/PN.KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari Surat Pernyataan Kesepakatan Damai antara Penggugat dan Tergugat.I bahwa Penggugat dan Tergugat.I telah berdamai namun kesepakatan tersebut tidak diminta dikuatkan dengan Akta Perdamaian dan Penggugat tidak mengajukan perubahan gugatan dengan tidak lagi mengajukan pihak Tergugat.I yang telah mencapai kesepakatan sebagai pihak lawan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Pasal 29 ayat (1) dan ayat (4) telah mengatur apabila dalam proses Mediasi mencapai kesepakatan antara Penggugat dan sebagian pihak Tergugat, Penggugat mengubah gugatan dengan tidak lagi mengajukan pihak Tergugat yang telah mencapai kesepakatan sebagai pihak lawan dan Penggugat dapat mengajukan kembali gugatan terhadap pihak yang tidak mencapai kesepakatan perdamaian sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengugat tidak mengajukan perubahan gugatan, maka untuk lebih jelasnya kedudukan Tergugat. I tanpa lebih lanjut mempertimbangkan materi pokok perkara, gugatan Pengugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard );

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum pula untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana dimuat dalam amar putusan ini;

**Mengingat ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini khususnya Pasal-pasal dari RBg ;**

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

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.021.000.- (satu juta dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada Hari : SELASA tanggal : 04 OKTOBER 2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami : EKO WIYONO S,H.,M.Hum selaku Hakim ketua Majelis, DAVID P. SITORUS, S,H.,M.H. dan ANDY EDDY VIYATA, SH masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : SELASA tanggal : 11 OKTOBER 2016 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada persidangan yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh: JOHANES J. AMBI, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dan dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri Tergugat.I dan Tergugat.II;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

DAVID P. SITORUS, S,H.,M.H.

EKO WIYONO,S,H., M.Hum.

ANDY EDDY VIYATA, S,H.

PANITERA PENGGANTI

JONAHES J. AMBI, SH

Perincian Biaya :

• PNBP	:	Rp.	30.000.-
• Biaya Proses / ATK	:	Rp.	70.000.-
• Panggilan	:	Rp.	915.000.-
• Materai	:	Rp.	6.000.-
• Redaksi	:	Rp.	5.000.-
Jumlah	:	Rp.	1.021.000.-

(satu juta dua puluh satu ribu rupiah)

Halaman 9 dari 9 Putusan Nomor : 97/Pdt.G/2016/PN.KPG

Disclaimer

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