



PUTUSAN

Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg

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:

Daniel Louk Fanggie, berkedudukan di Jalan Pemuda I, RT. 016/ RW. 005, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,, Oetete, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marthen L. Bessie, SH Advokat/ Penasihat Hukum, beralamat Kantor di Jalan Frans Seda No. 14 A-Kel. Fatululi, Kota Kupang–NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juli 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dibawah Register Nomor: 422/ LGS/ SK/ 2021, tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan:

- 1. Nichanor Jonatan Chandra**, berkedudukan di Jalan Amabi, RT. 007/ RW. 003, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Oepura, Maulafa, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nickolaus Lay Rihi, SH. M.Hum Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum “Nickolaus Lay Rihi & Rekan” yang berkantor di Jl. Tuak Daun Merah 1 No. 2, Oebobo-Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/PDT/KK/KA-NLR/VIII/2021, tanggal 09 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;
- 2. Gunar Hasaya Adoe**, berkedudukan di Jalan Amabi, RT. 007/ RW. 003, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Oepura, Maulafa, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yustinus Marianus Fua, SH, Advokat/Pengacara, dengan alamat Kantor Hukum/ Konsultan Hukum Yustinus M. Fua, SH & Rekan, Jalan

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nefona Raya, No.81, RT 017,RW 005 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan kota lama, Kota Kupang-NTT-Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 18/SKS/Pdt/IX/2021 tanggal 29 September 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Pada tanggal 29 September 2021 dibawah Register Nomor : 620/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II;**

- 3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang**, dalam hal ini diwakili oleh Mikael Agung Melburan, SH, Rininta Dianawati, SH, Charoline Koni Padaka, SH, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: MP.02.01/1593-53.71/VIII/2021 tanggal 10 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 27 Juli 2021 dalam Register Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1.** Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Amabi-Kupang, RT.007/RW.003, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2538 tanggal 15 April 1999, Surat Ukur, Nomor: 99/OPR/ 1999, tanggal 13 April 1999, seluas 575 M2 (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Daniel Louk Fanggie, dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L. Hendrik sekarang dengan Nichanor J. Chandra;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Amabi;

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan: dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H, Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J. Chandra
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J. Chandra
- Selanjutnya disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa.

2. Bahwa tanah obyek sengketa a quo sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, Penggugat memperolehnya dengan cara jual beli dari Caroline Victorina Lumintang, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 415/2008, tanggal 30 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, SH.M.Kn, selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang; Bahwa atas dasar Akta Jual Beli sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat III selaku Instansi yang berwenang telah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 2538 tanggal 15 April 1999, Surat Ukur, Nomor: 99/OPR/ 1999, tanggal 13 April 1999, seluas 575 M2 (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) tersebut dari nama Caroline Victorina Lumintang menjadi nama Daniel Louk Fanggie /Penggugat;
3. Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut pada tanggal 30 Oktober 2008, sudah ada 2 (dua) buah bangunan yang dibangun menghadap ke arah Timur (Jalan Amabi) yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, dimana dengan posisi:
 - Pada Posisi Utara sudah ada bangunan permanent milik Tergugat-I (Nichanor J. Chandra) dan pada posisi samping kiri dan kanan bangunan tersebut sudah didirikan tembok pembatas setinggi kurang lebih 3 meter dan pada bagian kanan dari tembok pembatas tersebut sudah ada 2(dua) buah pilar yang ditanam pada bagian depan dan belakang sebagai batas tanah milik Tergugat-I;
 - Sedangkan pada posisi Selatan sudah ada bangunan semi permanent milik Tergugat–II (Gunar H. Adoe) dan pada bagian kiri bangunan tersebut sudah ada 2 (dua) pilar yang ditanam pada bagian depan dan belakang sebagai pembatas dari tanah milik Tergugat-II (Gunar H. Adoe) kedua pilar tersebut ditanam dengan jarak lebih kurang 1 meter dari dinding bangunan semi permanent tersebut;
 - Pada posisi Timur berbatasan dengan Jalan Amabi;
 - Pada posisi Barat berbatasan langsung dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 2922 atas nama Tergugat-II (Gunar H. Adoe) yang pada

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



saat itu masih berupa kali mati dan/atau tanah kosong yang belum ada bangunan.

Bahwa dengan melihat keadaan dilapangan tersebut, yang didukung oleh 4 (empat) buah pilar yang sudah ditanam oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, maka Penggugat tanpa melihat ukuran yang sebenarnya yang terdapat didalam Sertifikat Hak Miliki Nomor: 2538, Penggugat langsung membuat pondasi pada bagian Barat dan pada bagian Selatan dari tanah milik Penggugat, pada saat pembuatan pondasi tersebut sudah dilihat dan diketahui oleh Tergugat-I dan Tergugat-II;

4. Bahwa sekitar tahun 2017 setelah Penggugat melihat kembali kondisi tanah milik Penggugat, ternyata secara melawan hukum tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II telah mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat, sehingga dengan perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut telah mengakibatkan kerugian besar bagi Penggugat.
5. Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II atau pihak lain juga yang turut serta melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat dan oleh karena telah tahu atau setidaknya-tidaknya telah diketahui oleh Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat, dan untuk mengetahui secara pasti terjadi penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat, maka Penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas-batas tanah milik Penggugat kepada Badan Pertanahan Kota Kupang/Tergugat-III sesuai berkas Permohonan Nomor: 12845/2017, maka pada tanggal 19 Desember 2017, Penggugat dan para pemilik berbatasan (Gunar H, Adoe, dan Nichanor J. Chandra) termasuk Lurah Oepura, dan Ketua RT setempat, di undang oleh Badan Pertanahan Kota Kupang/Tergugat-III untuk melakukan pengukuran mengembalikan batas-batas tanah milik Penggugat dan berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 19 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh Tergugat-III, dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Melanton Natti, ST, Petugas Ukur atas nama Dony Reindhard Fanggal, S.Kom, dan juga ditandatangani oleh Penggugat, serta ditandatangani pula oleh dua (2) orang saksi masing-masing: Charles Zacharias dan Aprilus Belistolen, dan diketahui oleh Lurah Oepura tersebut, sedangkan yang berbatasan langsung atas nama Gunar H. Adoe dan Nichanor J. Chandra tidak bersedia menandatangani berita acara tersebut, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas,

Halaman 4 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



diperoleh hasil pengembalian batas-batas tanah milik Penggugat sebagai berikut:

- 1) Pilar-pilar sesuai dengan Sertifikat HM.2538 tidak ditemukan namun posisi pilar nomor 1 (satu) yang berbatasan langsung dengan sertifikat HM.2869 dan HM.2922 bisa diidentifikasi ulang karena pilar nomor 1 (satu) sudah dijadikan tembok pembatas untuk 3 (tiga) bidang tanah yang saling berbatasan langsung;
 - 2) Bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran tanggal 19 Desember 2017 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No. 99/OEpura/1999 (gambar terlampir);
 - 3) Pemohon Pengukuran pengembalian batas (saudara Daniel Louk Fannie) atas sebidang tanah Sertifikat HM.2538 mengajukan keberatan dan tidak menerima perubahan fisik bidang tanah tersebut;
 - 4) Para tetangga berbatasan yang turut hadir dalam kegiatan pengukuran pengembalian batas adalah saudara Gunar H.Adoe, saudara Javed Adoe (orang tua dari saudara Gunar H.Adoe), saudara Nichanor J. Chandra dan isteri;
6. Bahwa setelah Penggugat mengetahui tentang hasil pengembalian batas tanah sebagaimana tersebut pada point 5 di atas, dan terlihat bangunan yang dibangun oleh Tergugat-I dan Tergugat-II terdapat bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Penggugat, maka Penggugat mengecek kembali batas-batas tanah milik Penggugat dan ternyata Tergugat-I telah menyerobot tanah milik Penggugat batas bagian Utara seluas kurang lebih 19,24 M2 dan Tergugat-II pada batas bagian Selatan seluas kurang lebih 38,81 M2, sehingga total luas tanah penyerobotan yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II seluas kurang lebih 58.05 M2, sesuai gambar yang dikeluarkan oleh Tergugat-III;
7. Bahwa dengan peristiwa penyerobotan tanah milik Penggugat tersebut, maka Penggugat telah melaporkan Tergugat-I dan Tergugat-II kepada pihak yang berwajib (Kepolisian) pada tanggal 27 Maret 2018, hal ini sesuai Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor :LP/B/248/III/2018/SPK Resor Kupang Kota, dan selanjutnya kemudian Penggugat diberitahukan oleh Penyidik Polres Kupang Kota melalui beberapa surat, diantaranya surat tertanggal 27 Maret 2018 Penggugat diberitahukan oleh Penyidik Polres Kupang Kota Nomor: SP2HP/227/III/2018/ Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyiilidikan (SP2HP), Jo. Surat tertanggal 24 April 2018 Nomor: SP2HP/ 267/ IV/2018/ Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Jo. Surat tertanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2020 Nomor :SP2HP/243/II/2020/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, yang dilakukan oleh Penyidik Polres Kupang Kota;

8. Bahwa selanjutnya dalam proses penyelidikan lebih lanjut atas laporan Penggugat tersebut, maka Penyidik Polres Kupang Kota telah mengajukan Permohonan kepada Badan Pertanahan Kota Kupang /Tergugat-III untuk dilakukan Pengukuran/Penegasan Obyek Tanah sesuai Surat Permohonan dari Kepala Satuan Reskrim Nomor:B/1142/ 2018/ Polres Kupang Kota, Perihal :Penegasan Obyek Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HM.2538 yang berlokasi di Jalan Amabi, RT,007.RW.003, Kel.Oepura, Kec. Maulafa, Kota Kupang tercatat atas nama Daniel Louk Fanggie;
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Mei 2018 telah dilakukan pengukuran pengembalian batas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2538 dihadiri pula oleh Gunar H. Adoe, Javed Adoe (orang tua Gunar H. Adoe) Nichanor J. Chandra dan istrinya, turut hadir dan menyaksikan langsung dalam pengukuran pengembalian batas tanah tersebut, yaitu:
 - 1) Dari BPN Kota Kupang/Tergugat-III Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan atas nama Soleman Benu, SH.MH;
 - 2) Dari pihak Kelurahan : Lurah Oepura : Fremyoth E. J. Dae, S.IP; Staf Kelurahan Oepura : Aprilus Belistolen; Ketua RT. 007/Kel. Oepura : Charles Zacharias; Babinkamtibmas Kel.Oepura : Bripka Yopi Sine;
 - 3) Dari PihakPolres Kupang Kota: Bripka Anthonius Hutahean,SH; Brigpol Marlon Tanamal; Bripka Ayub Mauta;
 - 4) Dari Pihak Tergugat-I dan Tergugat-II hadir juga Penasihat Hukumnya atas nama Nikolas Ke Lomi, SH;

Pada saat pengukuran pengembalian batas tanah tanggal 23 Mei 2018 petugas ukur dari BPN Kota Kupang telah menarik meter dan menunjuk posisi titik sebagai tanda batas pilar yang sebenarnya dan pada titik tersebut telah ditanam pembatas sementara menggunakan besi beton yang penanamannya disaksikan oleh Polresta Kupang Kota, Pihak kelurahan Oepura, dan Penggugat, serta Tergugat-I dan Tergugat-II, namun pada keesokan harinya Peggugat datang untuk menaam ilar permanent untuk mengganti pilar sementara/ besi beton tersebut namun ternyata titik batas besi beton yang telah ditanam sudah di cabut seluruhnya oleh Tergugat-I dan Tergugat-II;

Halaman 6 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada hari yang sama, hari Rabu, tanggal 23 Mei 2018 tepatnya pukul 12.30 WITA siang setelah pengukuran pengembalian batas selesai bertempat di tempat tinggal Tergugat-I (Nichanor J. Chandra), Petugas dari BPN Kota Kupang menyampaikan bahwa pengukuran pengembalian batas hari ini terhadap Sertifikat Hak Milik 2538 milik Penggugat, hasilnya sama seperti yang tertuang dalam Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 19 Desember 2017 dimana pada intinya telah terjadi tumpang tindih fisik pada bagian Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2869 seluas 19,24 M2, dan pada bagian Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2923 seluas 38,81M2, Total seluruhnya 58,05 M2;

Bahwa penyampaian yang disampaikan oleh petugas dari BPN Kota Kupang tersebut didengar langsung oleh para undangan yang hadir pada saat Pengukuran Pengembalian Batas tanggal 23 Mei 2018, mendengar penyampaian dari petugas BPN Kota Kupang tersebut, maka dari pihak BPN Kota Kupang atas nama Soleman Benu, SH.MH, dan dari Kelurahan Oepura :Fremyoth E.J.Dae,S.IP, sebagai mediator menawarkan kepada Penggugat dan Tergugat-I serta Tergugat-II untuk melakukan mediasi, turut hadir dan menyaksikan langsung mediasi tersebut, yaitu:

1. Dari BPN Kota Kupang /Tergugat-III Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan atas nama Soleman Benu, SH.MH;
2. Dari pihak Kelurahan :Lurah Oepura :Fremyoth E. J. Dae, S.IP;
Staf Kelurahan Oepura : Aprilus Belistolen;
Ketua RT. 007/Kel.Oepura : Charles Zacharias;
Babinkamtibmas Kel.Oepura : Bripka Yopi Sine;
3. Dari Pihak Polres Kupang Kota:
Bripka Anthonius Hutahean,SH;
Brigpol Marlon Tanamal;
Bripka Ayub Mauta;

Hasil mediasi tersebut dituangkan dalam Berita Acara Mediasi tertanggal 23 Mei 2018 sebagai berikut:

- 1) Pemilik Tanah Gunar H. Adoe dan Nichanor J. Chandra, mempercayakan kepada Javed Adoe (ayah kandung Gunar H.Adoe) untuk mewakili mereka dalam mediasi tersebut dan sdr,Javed Adoe menyatakan bahwa tumpang tindih fisik yang telah diserobot, pada bagian Timur, seluas 19,42 M2 dan pada bagian Barat oleh Gunar H. Adoe seluas 38,81 M2, Total 58,05

Halaman 7 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



M2, mereka setuju dan dibayar dengan harga Rp.1.000.000,-/M2;

- 2) Terhadap kesanggupan tersebut pada point 1 di atas, pemilik tanah Daniel L. Fanggie meminta agar tanah yang diserobot tersebut seluas 58,05 M2 tersebut dihargai Rp. 3.000.000/M2.
- 3) Tidak ada kesepakatan dalam mediasi tersebut.
- 4) Berita Acara Mediasi telah dibuat dan ditandatangani :
 - a. Mediator dari BPN Kota Kupang Soleman Benu,SH.MH;
 - b. Lurah Oepura Fremyoth E.J. Dae,S.IP;
 - c. Pemilik Tanah Daniel L. Fanggie.
 - d. Saksi-saksi : Ketua RT.007/RW.003, Charles Zacharias dan dari Kelurahan Aprilus Bilstolen.

Sdr. Nichanor J, Chandra dan Gunar H. Adoe tidak bersedia untuk menandatangani Berita Acara tersebut;

Hal ini pula berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas/ Penegasan Obyek Tanah tertanggal 23 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Tergugat-III dan ditandatangani oleh Pemohon atas nama Daniel Louk Fanggie, Petugas Ukur masing-masing : I Made S. Mahardika, ST Dan Hibatullah P. Putra, AP, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral atas nama Mahoet Immanuel J. Nepa, S.ST, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Melanton Natti, ST, dengan disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi masing-masing Charles Zacharias, Aprilus Belistolen dan Yopi Sine, menyetujui Lurah Oepura atas nama Fremyoth E.J. Dae, S.IP tersebut, sedangkan tetangga berbatasan langsung atas nama Gunar H. Adoe dan Nichanor J. Chandra tidak bersedia menandatangani Berita Acara Pengembalian Batas/Penegasan Obyek Tanah, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas, diperoleh hasil pengembalian batas-batas tanah milik Penggugat sebagai berikut:

- a) Pilar-pilar sesuai dengan Sertifikat HM.2538 tidak ditemukan namun posisi pilar nomor 1 (satu) yang berbatasan langsung dengan sertifikat HM 2869 dan HM 2922 bisa diidentifikasi ulang karena pilar nomor 1 (satu) sudah dijadikan tembok pembatas untuk 3 (tiga) bidang tanah yang saling berbatasan langsung;

Halaman 8 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



- b) Bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran tanggal 23 Mei 2018 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No.99/Oepura/1999 di mana terjadi tumpang tindih fisik pada bagian Timur dengan Sertifikat HM.2869 seluas 19,24 M2, dan pada bagian Barat dengan Sertifikat HM.2923 seluas 38,81 M2 total 58,05 M2 (gambar terlampir);
 - c) Pemohon Pengukuran pengembalian batas (saudara Daniel Louk Fanggie) atas sebidang tanah Sertifikat HM.2538 mengajukan keberatan dan tidak menerima perubahan fisik bidang tanah tersebut;
10. Bahwa berdasarkan laporan Penggugat sebagaimana tersebut pada point 7 di atas, kemudian Kepala Kepolisian Resort Kupang Kota, Cq. Kepala Satuan Reskrim selaku Penyidik telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan sesuai suratnya tertanggal 24 April 2018, Nomor :SP2HP/267/IV/2018/Reskrim, Perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan yang ditujukan kepada Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan laporan Penggugat sebagaimana tersebut pada point 7 di atas telah memenuhi syarat sebagaimana yang didakwakan kepada Tergugat-I oleh Penyidik dengan dugaan tindak pidana "Barang siapa dengan melawan orang lain masuk dengan memaksa ke pekarangan yang dipakai oleh orang lain dengan tiada haknya dan atau memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah", sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP dan atau Pasal 6 ayat (1) huruf a, b UU No. 51 PRP tahun 1960 tersebut yang telah dinyatakan Lengkap (P21), dan oleh karena laporan Penggugat dinyatakan (P21) oleh Penyidik Polres Kupang Kota, maka berkas laporan tersebut dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Kupang, dan diregistrasi dalam Perkara Nomor: 4/PID.CR/2019/PN.KPG, yang telah diputuskan pada tanggal 03 Juli 2020, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa Terdakwa Nikanor Jonatan Chandra telah terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, namun perbuatan tersebut bukan perbuatan pidana;
2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;



3. Memulihkan hak-hak Terdakwa tersebut dalam kemampuan, kedudukan harkat dan martabatnya;
 4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;
12. Bahwa untuk memastikan terjadi penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat, maka selain Penggugat mengajukan Permohonan Pengembalian Batas-batas tanah sesuai SHM. No. 2538, juga Tergugat-I (Nichanor J. Chandra) dan Tergugat-II (Gurnar H. Adoe) telah mengajukan Permohonan Pengembalian Batas-Batas tanah terhadap SHM No. 2869 sesuai berkas Permohonan Pengembalian Batas Nomor: 8956/2018, dan Badan Pertanahan Kota Kupang/Tergugat-III telah mengeluarkan Surat Undangan Nomor :517/ 200.5/ IX/ 2018 dan Surat Tugas Nomor :833/ST-24.13/XI/2018 dan telah dilaksanakan Pengembalian Batas Tanah SHM No. 2869 tertanggal 13 Nopember 2018, dan turut hadir dan menyaksikan langsung dalam Pengukuran Pengembalian Batas tersebut, yaitu:
1. Dari Pihak Kelurahan Oepura:
Lurah Oepura: Fremyoth E.J. Dae, SIP;
Staf Kelurahan Oepura : Aprilus Belistolen;
Ketua RT.007/Kel.Oepura : Charles Zacharias;
Babinkamtibmas : Bripka Yopi Sine;
 2. Dari Pihak Penggugat hadir pula Daniel Louk Fanggie, beserta Penasihat Hukumnya/Pengacara atas nama masing-masing Nikson Mesakh, SH (alm) dan Yutinus Fua,SH;
 3. Dari pihak Tergugat-I dan Tergugat -II hadir pula Gunar H. Adoe, Javed Adoe (orang tua Gunar H. Adoe), Nichanor J. Chandra dan isterinya dan didampingi pula Penasihat Hukumnya/Pengacaranya atas nama Nicholaus Lay Rihi, SH. M.Hum;
Hal ini pula berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas Tanah tertanggal 13 Nopember 2018, yang dikeluarkan oleh Tergugat-III dan ditandatangani oleh Petugas Ukur: Arjo Holandrik, Meilisa, Ahmad Rifa'i, Ruwanda Destory dan Hibatulla Perdana, mengetahui Plt. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Buce Robinson Lopis, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Mahoet Immanuel J. Nepa, Pemilik tanah Nichanor J. Chandra tidak membubuhi tanda tangannya, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas tersebut, petugas ukur Pertanahan Kota Kupang mendapatkan hasil pengukuran sebagai berikut:

Halaman 10 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



1. Terdapat Sertipikat M. 2538 yang berbatasan langsung dengan Sertipikat M. 2869;
2. Bahwa terdapat ukuran tumpang tindih fisik terhadap Sertipikat M. 2538 (sesuai gambar terlampir);
3. Bahwa sebelumnya pernah dilakukan pengembalian batas oleh sdr. Daniel L. Fanggih sebagai pemilik Sertipikat M. 2538 dan hasilnya Identik dengan pengembalian batas ini;
4. Para Tetangga berbatasan yang turut hadir dalam kegiatan pengukuran pengembalian batas adalah saudara Gunar H. Adoe, saudara Javed Adoe (orang tua dari saudara Gunar H. Adoe) saudara Nichanor J. Chandra dan istri;

Demikian pula Tergugat –II (Gunar Hasaya Adoe) yang telah mengajukan Permohonan Pengembalian Batas terhadap SHM No.2923 sesuai berkas Permohonan Pengembalian Batas Nomor :8933/2018, dan Badan Pertanahan Kota Kupang /Tergugat-III telah mengeluarkan Surat Undangan Nomor: 516/ 200.5/IX/2018 dan Surat Tugas Nomor: 834/ST-24.13/XI/2018 dan telah dilaksanakan Pengembalian Batas Tanah SHM No. 2923 tertanggal 13 Nopember 2018, turut hadir dan menyaksikan langsung dalam Pengukuran Pengembalian Batas tanah tersebut, antara lain:

1. Dari Pihak Kelurahan Oepura:
Lurah Oepura : Fremyoth E.J. Dae, SIP;
Staf Kelurahan Oepura : Aprilus Belistolen;
Ketua RT.007/Kel.Oepura : Charles Zacharias;
Babinkamtibmas : Bripka Yopi Sine;
2. Dari Pihak Penggugat hadir pula Daniel Louk Fanggih, beserta Penasihat Hukumnya/Pengacara atas nama masing-masing Nikson Mesakh, SH (alm) dan Yutinus Fua,SH;
3. Dari pihak Tergugat-I dan Tergugat–II hadir pula Gunar H. Adoe, Javed Adoe (orang tua Gunar H. Adoe), Nichanor J. Chandra dan isterinya dan didampingi pula Penasihat Hukum/Pengacaranya atas nama Nicholaus Lay Rihi, SH. M.Hum;
Hal ini pula berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas Tanah tertanggal 13 Nopember 2018, yang dikeluarkan oleh Tergugat-III dan ditandatangani oleh Petugas Ukur:

Halaman 11 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Arjo Holandrik, Meilisa, Ahmad Rifa'i, Ruwanda Destory Dan Hibatulla Perdana, mengetahui Plt. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Buce Robinson Lopis, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Mahoet Immanuel J. Nepa, pemilik tanah Gunar H. Adoe tidak membubuhi tanda tangannya, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas tersebut, petugas ukur Pertanahan Kota Kupang mendapatkan hasil pengukuran sebagai berikut:

1. Terdapat Sertipikat M. 2538 yang berbatasan langsung dengan Sertipikat M. 2923;
2. Bahwa terdapat ukuran tumpang tindih fisik terhadap Sertipikat M. 2538 (sesuai gambar terlampir);
3. Bahwa sebelumnya pernah dilakukan pengembalian batas oleh sdr. Daniel L. Fanggih sebagai pemilik Sertipikat M. 2538 dan hasilnya Identik dengan pengembalian batas ini;
4. Para Tetangga berbatasan yang turut hadir dalam kegiatan pengukuran pengembalian batas adalah saudara Gunar H. Adoe, saudara Javed Adoe (orang tua dari saudara Gunar H. Adoe saudara Nichanor J. Chandra dan istri;

13. Bahwa dari fakta hukum yang ada sebagaimana yang telah diuraikan secara jelas di dalam 4 (empat) buah Berita Acara Pengembalian Batas/ Penegasan Obyek Tanah yang dibuat dan dikeluarkan oleh BPN Kota Kupang/Tergugat-III, masing-masing:

- Tanggal 19 Desember 2017 atas permintaan Daniel L. fanggih sekarang Penggugat, pada point 2 dari Berita Acara tersebut berbunyi: " Bidang tanah hasil pengukuran tanggal 19 Desember 2017 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No.99/Oepura/1999 (gambar terlampir) dan pada lampiran gambar tersebut, terlihat dengan jelas bahwa terjadi tumpang tindih fisik terhadap SHM No.2538 dengan SHM No.2869 seluas 19,24 M2, dan dengan SHM.No.2923 seluas 38,81 M2, total 58,05 M2;
- Tanggal 23 Mei 2018 atas permintaan/permohonan sesuai surat Kepala Satuan Reskrim Polores Kupang Kota No.B/1142/2018/ Polres Kupang Kota, dengan perihal :Penegasan Obyek Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik M.2538 yang

Halaman 12 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



berlokasi di jalan Amabi RT.007/RW.0-03, Kel. Oepura, Kec. Maulafa, Kota Kupang, an. Daniel L. Fanguie;

Pada point 2 dari Berita Acara tersebut berbunyi : "bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran tanggal 23 Mei 2018 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No. 99/Oepura/1999 (gambar terlampir) dan pada lampiran gambar tersebut, terlihat dengan jelas bahwa terjadi tumpang tindih fisik terhadap SHM No.2538 dengan SHM No.2869 seluas 19,24 M2, dan dengan SHM.No. 2923 seluas 38,81 M2, total 58,05 M2 (terlampir);

- Tanggal 13 Nopember 2018 atas permintaan Tergugat-I (Nikanor J. Chandra) pada point 2 dari Berita Acara tersebut berbunyi : "Bahwa terdapat ukuran tumpang tindih fisik terhadap Sertifikat Hak Milik M.2538 (sesuai gambar terlampir) dan pada point 3 berbunyi : "Bahwa sebelumnya pernah dilakukan pengembalian batas oleh sdr. Daniel L. Fanguie, sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik M. 2538 dan hasilnya identik dengan pengembalian batas ini."
- Tanggal 13 Nopember 2018 atas permintaan Tergugat-II (Gunar H. Adoe) pada point 2 dari Berita Acara tersebut berbunyi : "Bahwa terdapat ukuran tumpang tindih fisik terhadap Sertifikat Hak Milik M.2538 (sesuai gambar terlampir) dan pada point 3 berbunyi : "Bahwa sebelumnya pernah dilakukan pengembalian batas oleh sdr. Daniel L. Fanguie, sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik M.2538 dan hasilnya identik dengan pengembalian batas ini;"

Bahwa kesimpulannya dari 4 (empat) berita acara yang dibuat dan dikeluarkan oleh BPN Kota Kupang/ Tergugat-III sangat jelas bahwa terjadi tumpang tindih fisik/ penyerobotan tanah terhadap Sertifikat Hak Milik nomor :2538 atas nama Daniel Louk Fanguie/ Penggugat, yang dilakukan oleh Tergugat-I (Nikanor J. Chandra) sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor :2869 seluas 19,24 M2 dan oleh Tergugat-II (Gunar H. Adoe) sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor :2923, seluas 38,81 M2, total :58.05M2;

14. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum atau dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas , sangat jelas terlihat adanya kerja sama antara Tergugat-I, Tergugat-II serta dibantu oleh Tergugat-III dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor :2869 atas nama Nichanor J. Chandra, dan Sertifikat Hak Milik Nomor :2923 atas nama Gunar H. Adoe, hal ini sesungguhnya sudah diketahui oleh Gunar H. Adoe dan Nichanor J. Chandra bahwa sebelumnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor:

Halaman 13 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



2538 tahun 1999 dan terakhir sudah tercatat atas nama Daniel Louk Fanggie/ Penggugat;

15. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik SHM.No.2538 terakhir atas nama Daniel Louk Fanggie, pada tahun 1999, sedangkan penerbitan Sertifikat Hak Milik SHM. No.2869 dan Sertifikat Hak Milik SHM No.2923 diterbitkan pada tahun 2008, sehingga jangka waktu penerbitan Sertifikat Hak Milik No.2538 terakhir atas nama Daniel Louk Fanggie kurang lebih 10 tahun lamanya;

- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat –I, Tergugat-II serta dibantu oleh Tergugat-III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 atas nama Gunar H. Adoe dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2869 atas nama Nichanor J. Chandra telah terjadi tumpang tindih pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 2538 tahun 1999 sebagaimana sesuai Berita Acara Pengembalian Batas/Penegasan Obyek Tanah masing-masing:

Tertanggal 19 Desember 2017 atas permintaan Penggugat;

Tertanggal 23 Mei 2018 atas permintaan Kasat Reskrim Polres Kupang Kota;

Tertanggal 13 Nopember 2018 atas permintaan Tergugat-I (Nichanor J. Chandra . Chandra);

Tertanggal 13 Nopemeber 2018 atas permintaan Tergugat-II (Gunar H. Adoe) yang diterbitkan oleh Tergugat III, maka perbuatan Tergugat –I, Tergugat II serta dibantu oleh Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 atas nama Gunar H. Adoe dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2869 atas nama Nichanor J. Chandra adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dengan demikian maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2869 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

16. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II sesungguhnya telah mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku oleh karena secara jelas telah memperkosa hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;
17. Bahwa perbuatan tergugat-I dan Tergugat-II jika tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;
18. Bahwa sesungguhnya diketahui jika tanah milik Tergugat–II sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 atas nama Gunar H. Adoe telah dijual



kepada tergugat-I (Nikanor J. Chandra) dan Sertifikat tersebut belum dibalik nama dari Tergugat-II kepada Tergugat-I, namun proses pidananya sementara berjalan di Polres Kupang Kota dan pada bulan Oktober 2018 Tergugat-I telah membongkar bangunan semi permanent milik Tergugat-II untuk membangun sebuah ruko lantai 1, yang digunakan oleh Tergugat-I untuk menjual meuble;

Bahwa untuk mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) persyaratannya harus mendapat persetujuan tetangga yang berbatasan langsung dimana bangunan yang dibangun tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat;

Bahwa setelah dicek ternyata permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk membangun ruko lantai 1 tersebut bukan ditandatangani oleh pemilik ruko/Tergugat-I (Nikanor J. Chandra) melainkan Tergugat-II (Gunar H. Adoe) yang mengajukan permohonan Ijin mendirikan Bangunan (IMB) tersebut dengan memalsukan nama dan tandatangan orang lain sebagai pemilik tanah yang berbatsan langsung atas nama Daniel L. Fanggie/Penggugat, di lain pihak Tergugat-II mengetahui dengan jelas bahwa pemilik tanah pada bagian Timur yang berbatasan langsung dengan bangunan yang dibangun tersebut adalah Daniel L. Fanggie/Penggugat;

Bahwa setelah melihat bangunan yang dibangun tersebut dibangun di atas tanah yang telah diserobot oleh Tergugat-II, dan dipaksakan membangun oleh Tergugat-I, dan hal tersebut diketahui oleh pihak Kelurahan Oepura, dengan jelas pihak Kelurahan Oepura telah mengetahui ada permasalahan maka pada tanggal 20 Februari 2019 pihak Kelurahan Oepura mengeluarkan surat dengan Nomor: Kel.OE.07/15/III/2019, yang ditujukan kepada sdr.Nikanor J. Chandra, dengan isi surat berbunyi : "Sehubungan dengan adanya persoalan masalah tanah yang terjadi dalam wilayah: Jln. Amabi, RT.007/RW.003, Kel.Oepura, dengan ini kami menghimbau kepada saudara untuk menghentikan sementara kegiatan aktifitas pembangunan fisik di atas tanah tersebut;

Surat sebagaimana tersebut di atas ditandatangani oleh Lurah Oepura Fremyoth E.J. Dae,S.Ip dengan tembusan :

1. Walikota Kupang di Kupang (sebagai laporan);
2. Wakil Walikota Kupang di Kupang (sebagai laporan);
3. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Kupang di Kupang.



4. Camat Maulafa di Maulafa;
5. Ketua RT.007Kel.Oepura di tempat;
6. Ketua RW.003 Kel. Oepura di tempat;

Disamping surat dari kelurahan tersebut tidak ditanggapi oleh sdr. Nichanor J. Chandra dimana bangunan ruko lantai 1 tersebut pekerjaannya dilanjutkan sampai selesai;

Surat dari kelurahan tersebut pada tanggal 01 Februari 2019 Penggugat telah memberikan Surat Somasi yang pertama kepada Sdr. Gunar H. Adoe (pemilik tanah) dan Sdr. Nichanor J. Chandra (Pemilik Bangunan) dan somasi ke 2 ditujukan kepada Sdr. Nicholaus Lay Rihi,SH, sebagai Kuasa Hukum dari Sdr. Nichanor J. Chandra, karena surat Somasi yang pertama dijawab oleh Kuasa Hukumnya;

Bahwa inti dari somasi Penggugat tersebut adalah meminta agar bangunan tersebut yang dibangun di atas tanah milik Penggugat yang telah diserobot seluas 38,81 M2 dihentikan, namun kenyataannya bangunan tersebut tetap dikerjakan/dibangun walaupun dari pihak Satpol PP Kota Kupang telah menegur agar pembangunan ruko tersebut dihentikan karena belum mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

19. Bahwa berdasarkan alasan-alasan atau dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, dengan ini Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, Cq. Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memanggil para pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan sebagai hukum;
20. Bahwa agar supaya Tergugat-I dan Tergugat-II mentaati untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, maka menghukum pula Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan dan mempunyai hukum tetap;
21. Bahwa mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta), walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
22. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan oleh Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan agar berkenan memanggil para pihak, serta memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat-I, dan Tergugat-II untuk menghentikan segala kegiatan/aktifitas pembangunan di atas tanah milik Penggugat, serta menghindari diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap Hak Milik Penggugat, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan/atau lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini masing-masing kepada Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah yang terletak di Jalan Amabi-Kupang, RT.007/RW. 003, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2538 tanggal 15 April 1999, Surat Ukur, Nomor: 99/OPR/ 1999, tanggal 13 April 1999, seluas 575 M2 (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Daniel Louk Fanggih, dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L. Hendrik sekarang dengan Nichanor J. Chandra;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Amabi;
 - Sebelah Selatan: dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J. Chandra;
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J. Chandra;adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor :415/2008, tanggal 30 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, SH. M.Kn, selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang;
4. Menyatakan sah Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 19 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh Tergugat-III dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Melanton Natti, ST, Petugas Ukur atas nama Dony Reindhard Fanggih, S.Kom, dan juga ditandatangani oleh Daniel L. Fanggih (Penggugat), serta ditandatangani pula oleh dua (2) orang saksi masing-masing: Charles Zacharias dan

Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



Aprilus Belistoles, dan diketahui oleh Lurah Oepura tersebut, sedangkan tetangga berbatasan langsung atas nama Nikanor J. Chandra /Tergugat-I, dan Gunar H. Adoe/Tergugat-II tidak bersedia menandatangani Berita Acara Pengembalian Batas/Penegasan Obyek Tanah, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas, diperoleh hasil pengembalian batas-batas tanah milik Penggugat sebagai berikut:

1. Pilar-pilar sesuai dengan Sertifikat HM.2538 tidak ditemukan namun posisi pilar nomor 1 (satu) yang berbatasan langsung dengan sertifikat HM.2869 dan HM.2922 bisa diidentifikasi ulang karena pilar nomor 1 (satu) sudah dijadikan tembok pembatas untuk 3 (tiga) bidang tanah yang saling berbatasan langsung;
2. Bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran tanggal 19 Desember 2017 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No.99/Oepura/1999 (gambar terlampir);
3. Pemohon Pengukuran pengembalian batas (saudara Daniel Louk Fanggie) atas sebidang tanah Sertifikat HM 2538 mengajukan keberatan dan tidak menerima perubahan fisik bidang tanah tersebut;
4. Para tetangga berbatasan yang turut hadir dalam kegiatan pengukuran pengembalian batas adalah saudara Gunar H. Adoe, saudara Javed Adoe (orang tua dari saudara Gunar H. Adoe), saudara Nichanor J. Chandra dan isteri;
5. Menyatakan sah Berita Acara Pengembalian Batas/ Penegasan Obyek Tanah tertanggal 23 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Tergugat -III dan ditandatangani oleh Pemohon atas nama Daniel Louk Fanggie, Petugas Ukur masing-masing: I Made S. Mahardika, St dan Hibatullah P. Putra, AP, Kepala Sub Seksi pengukuran dan Pemetaan kadastral atas nama Mahoet Immanuel J. Nepa, S.ST, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Melanton Natti, ST, dengan disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi masing-masing Charles Zacharias, Aprilus Belistolen dan Yopi Sine, menyetujui Lurah Oepura atas nama Fremyoth E.J. Dae, S.IP tersebut, sedangkan tetangga berbatasan atas nama Gunar H. Adoe dan Nichanor J. Chandra tidak bersedia menandatangani Berita Acara Pengembalian Batas/Penegasan Obyek Tanah, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas, diperoleh hasil pengembalian batas-batas tanah milik Penggugat sebagai berikut:



1. Pilar-pilar sesuai dengan Sertifikat HM .2538 tidak ditemukan namun posisi pilar nomor 1 (satu) yang berbatasan langsung dengan sertifikat HM.2869 dan HM.2922 bisa diidentifikasi ulang karena pilar nomor 1 (satu) sudah dijadikan tembok pembatas untuk 3 (tiga) bidang tanah yang saling berbatasan langsung;
2. Bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran tanggal 23 Mei 2018 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No.99/Oepura/1999 di mana terjadi tumpang tindih fisik pada bagian Timur dengan Sertifikat HM.2869 seluas 19,24 M2, dan pada bagian Barat dengan Sertifikat HM.2923 seluas 38,81 M2 total 58,05 M2 (gambar terlampir);
3. Pemohon Pengukuran pengembalian batas (Daniel Louk Fanggie) atas bidang tanah Sertifikat HM 2538 mengajukan keberatan dan tidak menerima perubahan fisik bidang tanah tersebut;
6. Menyatakan sah Berita Acara Pengembalian Batas Tanah tertanggal 13 Nopember 2018, atas permintaan Tergugat-I (Nichanor J. Chandra) yang dikeluarkan oleh Tergugat-III dan ditandatangani oleh Petugas Ukur :Arjo Holandrik, Meilisa, Ahmad Rifa'i, Ruwanda Destory dan Hibatulla Perdana, mengetahui Plt. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Buce Robinson Lopis, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Mahoet Immanuel J. Nepa, Pemilik tanah Nichanor J. Chandra tidak membubuhi tanda tangannya, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas tersebut, petugas ukur Pertanahan Kota Kupang mendapatkan hasil pengukuran sebagai berikut:
 1. Terdapat Sertipikat M.2538 yang berbatasan langsung dengan Sertipikat M.2869;
 2. Bahwa terdapat ukuran tumpang tindih fisik terhadap Sertipikat M. 2538 (sesuai gambar terlampir);
 3. Bahwa sebelumnya pernah dilakukan pengembalian batas oleh sdr. Daniel L. Fanggie sebagai pemilik Sertipikat M.2538 dan hasilnya identik dengan pengembalian batas ini;
 4. Para tetangga berbatasan yang turut hadir dalam kegiatan pengukuran pengembalian batas adalah saudara Gunar H. Adoe, saudara Javed Adoe (orang tua dari saudara Gunar H. Adoe Saudara Nichanor J. Chandra dan Istri;Atas nama Pemohon Nichanor J. Chandra ;

Halaman 19 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



7. Menyatakan sah Berita Acara Pengembalian Batas Tanah tertanggal 13 Nopember 2018, atas permintaan Tergugat-II (Gunar H. Adoe) yang dikeluarkan oleh Tergugat-III dan ditandatangani oleh Petugas Ukur: Arjo Holandrik, Meilisa, Ahmad Rifa'i, Ruwanda Destory dan Hibatulla Perdana, mengetahui Plt. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan atas nama Buce Robinson Lopis, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan atas nama Mahoet Immanuel J. Nepa, Pemilik tanah Gunar H. Adoe tidak membubuhi tanda tangannya, dan dari kegiatan pengukuran pengembalian batas tersebut, petugas ukur Pertanahan Kota Kupang mendapatkan hasil pengukuran sebagai berikut:
 1. Terdapat Sertipikat M. 2538 yang berbatasan langsung dengan Sertipikat M. 2923;
 2. Bahwa terdapat ukuran tumpang tindih fisik terhadap Sertipikat M. 2538 (sesuai gambar terlampir);
 3. Bahwa sebelumnya pernah dilakukan pengembalian batas oleh sdr. Daniel L. Fanggih sebagai pemilik Sertipikat M. 2538 dan hasilnya Identik dengan pengembalian batas ini;
 4. Para tetangga berbatasan yang turut hadir dalam kegiatan pengukuran pengembalian batas adalah saudara Gunar H. Adoe, saudara Javed Adoe (orang tua dari saudara Gunar H. Adoe saudara Nichanor J. Chandra dan istri;
Atas nama Pemohon Gunar Hasaya Adoe ;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II yang menguasai/ menempati serta melakukan aktifitas /pembangunan rumah di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan menurut hukum Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 atas nama Gunar H. Adoe dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2869 atas nama Nichanor J. Chandra telah terjadi tumpang tindih fisik pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 2538 tahun 1999 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat akibat penguasaan/ mendiami dan pembangunan bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 1 di atas, sebesar Rp. 1.010.000.000 (satu milyar sepuluh juta rupiah); yang harus dibayar oleh Tergugat-I dan Tergugat-II kepada Penggugat dimana

Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian dimaksud dapat diperhitungkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menyatakan perbuatan Tergugat-I, Tergugat II yang dibantu oleh Tergugat-III dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 atas nama Gunar H. Adoe dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2869 atas nama Nichanor J. Chandra telah terjadi tumpang tindih fisik pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 2538 tahun 1999 adalah Perbuatan Melawan Hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Penggugat;
12. Menghukum/memerintah Tergugat-I dan Tergugat-II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera membongkar bangunan yang didirikan di atas tanah yang telah diserobot, atau segera mengosongkan barang-barang miliknya dalam bangunan tersebut serta selanjutnya menyerahkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Kupang Klas IA berpenadap lain , mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat hadir masing-masing diwakili kuasa hukumnya;

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 Budi Aryono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Tergugat I

Halaman 21 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



A. Dalam Eksepsi

1. Kewenangan Mengadili

Bahwa dengan ditariknya Kepala Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat III dalam perkara a quo maka Pengadilan Negeri Kupang tidak berhak untuk mengadili perkara a quo sebab Tergugat III adalah Instansi yang berkompeten dalam menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah. Hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Perdata 620 K/PDT/1999 : Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri.

2. Gugatan Penggugat Adalah Gugatan Yang Kabur

- Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas apakah gugatan biasa atau gugatan tentang perbuatan melawan hukum atau penyerobotan tanah;
- Bahwa yang di tarik sebagai Tergugat dalam suatu perkara atau sengketa adalah orang yang benar-benar menguasai barang obyek yang disengketakan, bahwa dengan ditariknya Gunar Hasaya Adoe sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat III dimana Tergugat II dan Tergugat III tidak menguasai barang yang menjadi obyek gugatan maka gugatan Penggugat error in persona;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas yang disebut sebagai obyek sengketa, apakah seluruh tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.2538 atau tanah yang *diarsir* sesuai "Berita Acara Penetapan Batas Tanah" yang dibuat oleh Tergugat III;

3. Petitum Gugatan Penggugat Tidak Jelas :

➤ **Dalam Provisi**

1. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala kegiatan/ aktivitas pembangunan di atas tanah milik penggugat, petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas sebab sesuai posita Penggugat halaman 3 poin 3 dengan jelas menyatakan bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut pada tanggal 30 Oktober 2008, sudah ada 2 (dua) buah bangunan dan pada posisi Utara sudah ada bangunan permanen milik Tergugat I (Nichanor J. Chandra) dan pada posisi samping kiri dan kanan bangunan tersebut sudah didirikan tembok pembatas setinggi 3

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



meter dan pada bagian kanan dari tembok pembatas tersebut sudah ada 2 (dua) buah pilar yang ditanam pada bagian depan dan belakang sebagai batas tanah milik Tergugat I;

2. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas.

➤ Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan sah “Berita Acara Pengembalian Batas Tanah” tanggal 13 November 2018 yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan suratnya sendiri belum ditandatangani oleh para Pemohon;
- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I itu dilakukan di atas tanah milik Tergugat I yang memiliki sertifikat sebagai bukti autentik atas kepemilikan tanah/lahan bagi seseorang.
- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materil dan immateril sebesar Rp 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah), petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas, karena secara hukum kerugian materil dan immateril harus diperinci, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tanggal 03 September 2003, yang menyatakan bahwa : “...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.” dan Putusan Mahkamah Agung RI dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menyebutkan “kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat, atau penghinaan.”

Halaman 23 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



- Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menurut hukum Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2923 atas nama Gunar H. Adoe dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2869 atas nama Nichanor J. Chandra telah terjadi tumpang tindih fisik pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 2538 tahun 1999 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas sebab secara hukum sertifikat memiliki fungsi sebagai bukti autentik atas kepemilikan tanah/lahan bagi seseorang bukan kekuatan hukum yang mengikat.

B. Jawaban Dalam Pokok Perkara

Bahwa apa yang sudah kami uraikan dalam eksepsi merupakan bagian atau satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 2 poin 1 dan 2 yang intinya menyatakan bahwa tanah dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L. Hendrik, sekarang dengan Nichanor J Chandra;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalam Amabi;
- Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan kali mati, sekarang dengan Gunar H. Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J Chandra;
- Sebelah Barat : dahulu berbatasan dengan kali mati, sekarang, sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J. Chandra.

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

Bahwa tanah a quo diperoleh Penggugat dengan cara jual beli dari Caroline Victorina Lumintang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 415/2008, tanggal 30 Oktober 2008, dan sudah dibalik nama keatas nama Daniel Louk Fanggi/Penggugat.

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa dalil Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas sebab hingga saat ini Tergugat I tidak pernah bersengketa mengenai kepemilikan tanah dengan Penggugat, tanah yang disebut oleh Penggugat sebagai tanah obyek sengketa, tanah tersebut masih ada dalam penguasaan Penggugat hingga saat ini;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat I tidak pernah mempermasalahkan jual beli antara Penggugat dengan Caroline Victorina Lumintang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah a quo dari Caroline Victorina Lumintang, bangunan milik Tergugat I sudah ada;
- Bahwa tanah milik Tergugat I di peroleh dengan cara jual beli dengan Lopi Hendrik (Alm) dimana tanah tersebut sudah bersertifikat dengan batas-batas pilar yang jelas dan masih ada sampai saat ini selai itu tanah Tergugat I tidak berbatasan dengan tanah Penggugat tetapi dalam sertifikat disebut berbatasan dengan tanah milik Jorhans Adoe (Alm);
- Bahwa Penggugat baru memiliki tanah tersebut pada tanggal 11 November 2008 dengan cara jual beli dengan Caroline Victorina Lumintang;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah a quo dari Caroline Victorina Lumintang bangun milik Tergugat I dan Tergugat II sudah hal ini dapat dibuktikan dengan dalil Penggugat halaman 3 poin 3;
- Bahwa sejak tanggal 30 Oktober 2008 hingga tanah a quo ditawarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I pada bulan Maret 2017 tidak ada konflik mengenai tumpang tindih fisik tanah ataupun penyerobotan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut pernah ditawarkan Penggugat kepada Tergugat I dengan harga Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dengan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali yaitu pembayaran pertama sebesar Rp 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) pada bulan Mei 2017 dan pembayaran kedua sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) waktunya belum ditentukan, tanah tersebut gagal dibeli Tergugat I karena saat akan melakukan pembayaran pertama sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) Penggugat menolak untuk dilakukan secara notariil di hadapan Notaris, Penggugat inginkan cukup dilakukan di bawah tangan saja;
- Bahwa setelah Tergugat I menolak untuk membeli tanah milik Penggugat tersebut maka sejak itu Penggugat mulai membuat ulah dengan mengatakan Tergugat I telah menyerobot tanah milik Penggugat, dengan melaporkan ke polisi sekitar bulan Juni 2017;
- Bahwa atas tanah dimaksud, Penggugat tanpa pemberitahuan kepada pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Pengugat, Penggugat telah membangun fondasi keliling sehingga sangat tidak masuk akal bila Tergugat I menyerobot tanah milik Penggugat;
- Bahwa apabila sesuai "Berita Acara Pengembalian Batas" yang dibuat oleh Dony Reinhard Faggidae, S.Kom. Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang tanggal 10 Desember 2017, pada poin 2 dengan jelas di sebutkan "2. Bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran

Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



tanggal 19 Desember 2017 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No.99/Oepura/1999 (gambar terlampir) tidak ada kata-kata tumpang tindih fisik tanah;

- Bahwa apa bila terjadi perbedaan lantas apakah itu menjadi tanggungjawab Tergugat I? sedangkan sertifikat baik milik Penggugat maupun milik Tergugat I dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sebagai Institusi Pemerintah yang berkompeten.
- 2. Bahwa pada halaman 3 poin 3 dengan jelas Penggugat menyatakan, pada saat Penggugat membeli tanah yang disebut oleh Penggugat sebagai obyek sengketa dalam perkara ini tanggal 30 Oktober 2008, sudah ada 2 (dua) buah bangunan yang dibangun menghadap ke arah Timur (jalan Amabi) yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat. Bahwa dari dalil Penggugat tersebut diatas jelas terlihat bahwa 2 (dua) buah bangunan milik Terguat I dan Tergugat II yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat sudah ada sebelum Penggugat membeli tanah a quo dari Caroline Victoriana Lumintang, apakah pada saat Penggugat melakukan transaksi dengan Caroline Victoriana Lumintang tidak memeriksa batas-batas tanah apakah pilar-pilarnya ada atau tidak;
- 3. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 poin 4 dari surat gugatannya yang menyatakan “Bahwa, sekitar tahun 2017 setelah Penggugat melihat kembali kondisi tanah milik Penggugat, ternyata secara melawan hukum tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat, sehingga dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mengakibatkan kerugian besar bagi Penggugat ”

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak jelas dan sangat bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 poin 3 yang dengan jelas menyatakan bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut pada tanggal 30 Oktober 2008 bangunan milik Tergugat I (Nichanor J. Chandra) dan pada posisi samping kiri dan kanan bangunan tersebut sudah didirikan tembok pembatas setinggi 3 meter dan pada bagian kanan dari tembok pembatas tersebut sudah ada 2 (dua) buah pilar yang ditanam pada bagian depan dan belakang sebagai batas tanah milik Tergugat I, selain itu pada saat Tergugat I membeli tanah dari Lopi Hendrik tanah tersebut sudah bersertifikat, batas-batasnya jelas dan pilar-pilarnya masih ada sampai saat ini;

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bila Penggugat sebagai pembeli yang baik tentunya sebelum membayar tanah tersebut kepada Caroline Victorina Lumintang, terlebih dahulu melakukan pengukuran apakah luas tanah sesuai dengan apa yang tertera dalam sertifikat serta apakah batas-batas tanahnya jelas dan masih ada sesuai sertifikat;
- Bahwa alasan mengapa Tergugat I dan Tergugat II tidak menandatangani hasil "Berita Acara Pengembalian Batas" yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom. Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang karena Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom. tidak dapat menjelaskan mengapa :
 - a. Mengapa terjadi ketidak sesuai antara gambar dalam sertifikat dengan gambar yang di buat Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom. dan apa alasan hukumnya sebab gambar dalam sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II posisi bagian jalan Amabi sejajar dengan gambar dalam sertifikat milik Penggugat sedangkan dalam gambar yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom. posisi tanah milik Penggugat posisinya tidak sejajar yakni mundur dengan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II;
 - b. Mengapa jumlah pilar yang ada dalam sertifikat atas nama Tergugat I yang tadinya hanya 4 (empat) buah menjadi 5 (lima) buah berdasarkan gambar yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom;
 - c. Bahwa dalam "Berita Acara Pengembalian Batas" tanggal 19 Desember 2017 yang di buat oleh Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom. Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang pada poin 1 menyatakan pilar-pilar tidak ditemukan, sedangkan pada saat pengukuran Tergugat I dan Tergugat II telah menunjukkan bahwa pilar-pilar tersebut masih ada pada posisinya, dan itu bisa dibuktikan pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) nanti;
 - d. Mengapa jumlah pilar sesuai sertifikat milik Tergugat I dari 4 (empat) buah menjadi 5 (lima) buah sedangkan jumlah pilar milik Tergugat II dari 6 (enam) buah menjadi 7 (tujuh) buah berdasarkan gambar yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggidae, S.Kom. sebagaimana lampiran dalam berita acara dimaksud;
 - e. Mengapa dalam gambar hanya disebut ukuran lebarnya saja sedangkan panjangnya tidak disebutkan berapa meter dengan demikian dapat diketahui berapa luas secara keseluruhan dan berapa meter kekurangannya;

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



- f. Bahwa dalam lampiran gambar juga tidak disebutkan mengapa sehingga terjadi tumpang tindih antara sertifikat milik Penggugat dengan sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II sedangkan gambar dalam ketiga sertifikat tersebut produk dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang tempat dimana Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom. bekerja;
- g. Siapa sesungguhnya yang harus bertanggung jawab atas tumpang tindih yang terjadi, apakah menjadi tanggung jawab dari Tergugat I dan Tergugat II;
- h. Bahwa dalam gambar yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom. dalam lampiran "Berita Acara Pengembalian Batas" tidak disebutkan dengan jelas skala yang digunakan sehingga dapat dipertanggungjawabkan akurasi perhitungan luasnya secara hukum sebagai mana skala yang tertera dalam semua sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Dengan demikian "Berita Acara Pengembalian Batas" tanggal 19 Desember 2017, yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom; mengandung cacat formal dan cacat hukum sehingga tidak layak untuk dijadikan bukti.

4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3 poin 5 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan "Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain juga yang turut serta melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat"

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut:

- Bahwa dalam "Berita Acara Pengembalian Batas" tanggal 19 Desember 2017, tidak ada satu kalimatpun yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat;
- Bahwa "Berita Acara Pengembalian Batas" tanggal 19 Desember 2017 yang dibuat oleh Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom; selaku Petugas Ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dibuat tidak sesuai dengan kenyataan pada saat melakukan pengukuran dimana :
 1. Semua pilar batas tanah masih ada hingga saat ini, dan semuanya sudah ditunjukkan kepada Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom; namun dalam Berita Acara disebutkan tidak ditemukan sebab Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom. mencari pilar-pilar pada titik sesuai gambar yang dibuatnya bukan pada batas sesuai gambar dalam Sertifikaat;



2. Perubahan bentuk dan ukuran bidang tanah hasil pengukuran tanggal 19 Desember 2017 tidak sama dengan bentuk dan ukuran yang ada dalam Surat Ukur No.99/Oepura/1999, mengapa bisa terjadi, Petugas Ukurnya berasal dari Instansi yang sama yakni Badan Pertanahan Naional Kota Kupang;
3. Kalaupun Pemohon Daniel Louk Fanggi keberatan dengan hasil tersebut, seharusnya mengajukan keberatan terhadap orang yang menjual tanah tersebut yakni Caroline Victoriana Lumintang, bukan meminta ganti rugi kepada Tergugat I.
5. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 poin 6 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan "Bahwa, setelah Penggugat mengetahui tentang hasil pengembalian batas tanah sebagaimana tersebut pada poin 5 di atas, dan terlihat bangunan yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II terdapat bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Penggugat, maka Penggugat mengecek kembali batas-batas tanah milik Penggugat dan ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menyerobot tanah milik Penggugat, batasa bagian utara seluas kurang lebih 19,24 M², batas bagian Selatan seluas 38,81 M², sesuai gambar yang dibuat Tegugat III"

Bahwa atas dalil Penggugat tersbut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat, pada saat Tergugat I membeli tanah dari Lopi Hendrik, pilar-pilar batas tanah jelas, setelah di ukur lebar 14 M² dan panjangnya 20 M² sesuai dengan yang tertera dalam Sertifikat No. 2869;
- Bahwa bangunan milik Tergugat I juga berdiri dalam bidang tanah milik Tergugat I, sangat tidak masuk akal bila Penggugat menyatakan Tergugat I menyerobot tanah milik Penggugat.
- 6. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 poin 7 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan "Bahwa, dengan peristiwa penyerobotan tanah milik Penggugat tersebut, maka Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak yang berwajib (Kepolisian) pada tanggal 27 Maret 2018....."

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat tidak mengerti dan memahami arti tumpang tindih fisik dengan penyerobotan tanah, apabila benar terjadi tumpang tindih gambar yang membuat Penggugat merasa tanahnya menjadi berkurang maka pihak yang harus bertanggungjawab adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sebab Instansi inilah yang menerbitkan sertifikat baik milik Penggugat maupun milik Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



- Bahwa Tergugat I membeli tanah dari Lopi Hendrik sudah ada sertifikatnya dengan luas tanah 280 M² (Panjang 20 M² dan Lebar 14 M²), pilar sebagai batas tanah juga jelas dan masih ada hingga saat ini, semua bisa dibuktikan pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) nanti.
- 7. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 5-7 poin 8-9 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, Penyidik Polres Kupang Kota telah mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang untuk melakukan pengukuran ulang/penegasan obyek tanah” dan juga tanah a quo telah dilakukan pengukuran ulang pada tanggal 23 Mei 2018 sesuai “Berita Acara tanggal 23 Mei 2018”

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut:

- Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II turut hadir dalam pengukuran tersebut, namun ternyata hasilnya dibuat tidak sesuai dengan hasil pengukuran tetapi menggunakan gambar yang dibuat oleh Dony Reinhard Faggidae, S.Kom. pada “Berita Acara Pengembalian Batas” tanggal 19 Desember 2017 dimana hasil tersebut masih dipertentangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan hingga saat ini pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang belum bisa menjelaskan mengapa sehingga gambar yang di buat Dony Reinhard Faggidae, S.Kom. berbeda dengan gambar yang ada dalam sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II, inilah yang menjadi alasan mengapa Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menandatangani berita acara tanggal 19 Desember 2017 tersebut;
- Bahwa ada beberapa pertanyaan yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Dony Reinhard Faggidae, S.Kom. yang tidak ada jawaban hingga saat ini yaitu :
 1. Mengapa gambar yang dibuat Dony Reinhard Faggidae, S.Kom. berbeda dengan gambar yang ada dalam sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II serta sertifikat milik Penggugat;
 2. Apakah gambar dalam sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II palsu atau sah secara hukum karena yang membuat adalah Petugas Ukur dari Instansi yang sama yakni Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang;
 3. Siapa yang bertanggung jawab atas tunjang tindih fisik yang terjadi, apakah Badan Pertanahan sebagai lembaga atau pihak Petugas Ukur atau pemilik sertifikat pertama atau pemilik Sertifikat terakhir ? hingga saat ini belum ada jawaban;
 4. Bahwa pada saat pengukuran ulang tanggal 23 Mei 2018, kami juga sudah menanyakan kepada Petugas Ukur hal yang sama yang kami

Halaman 30 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



tanyakan pada Dony Reinhard Fanggalda, S.Kom. jawabannya itu nanti akan di jelaskan oleh orang Kantor, kami hanya melakukan tugas sesuai Surat Tugas yang diberikan;

5. Kami juga mempertanyakan kepada petugas ukur, berapa meter lebar depan, berapa meter panjang tanah milik Penggugat sesuai Surat Ukur No. 99/Oepura/1999 dan berapa meter lebar dan berapa meter panjang hasil pengukuran saat ini, petugas ukur hanya menjawab hasilnya nanti setelah dibuat di Kantor baru ketahuan untuk itu kami diminta untuk bersabar sampai hasilnya keluar;
6. Kami juga mempertanyakan, mengapa Petugas Ukur Dony Reinhard Fanggalda, S.Kom. dalam gambarnya tidak mencantumkan skala perbandingan yang di gunakan dalam gambarnya sehingga bisa diketahui luas secara keseluruhan karena hal ini tidak menyelesaikan masalah tetapi akan menimbulkan masalah baru nantinya, namun tidak dijawab oleh Petugas Ukur tanggal 23 Mei 2018;
7. Bahwa untuk itu dengan tegas kami menolak untuk menandatangani surat yang di sodorkan oleh Petugas Ukur pada tanggal 23 Mei 2018, hingga ada kejelas secara hukum mengapa terjadi perubahan gambar hingga terjadi tumpang tindih fisik.
 - Kuat dugaan dari Tergugat I dan Tergugat II, ada permainan atau kerja sama antara Penggugat dengan Dony Reinhard Fanggalda, S.Kom. untuk membuat gambar yang tidak sesuai dengan gambar yang ada dalam sertifikat milik Tergugat I dan Tergugat II bahwa seolah-olah telah terjadi tumpang tindih fisk, kata-kata tumpang tindih fisik baru muncul pada "Berita Acara" tanggal 23 Mei 2018 dan tanggal 13 November 2018.
8. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 8 poin 11 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan "Bahwa, berdasarkan laporan Penggugat sebagaimana tersebut pada poin 7 di atas telah memenuhi syarat sebagaimana yang di dakwakan kepada Tergugat I"

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I telah membantah dan juga telah menyatakan tidak melakukan tindakan sebagaimana yang didakwakan oleh Penyidik Polres Kupang Kota sebagaimana dalam BAPnya, namun tidak dipertimbangkan oleh Hakim Pemeriksa;
- Bahwa pada persidangan Tergugat I telah menjelaskan kepada Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo bahwa bangunan milik Tergugat I dibangun di atas tanah milik Tergugat I yang sudah bersertifikat

Halaman 31 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



dengan batas-batas pilar yang jelas dan pemilik yang berbatasan langsung juga bukan Penggugat tetapi masih atas nama Caroline Victorina Lumintang;

- Bahwa Tergugat I membeli tanah dari Lopi Hendrik yang sudah bersertifikat dengan batas-batas pilar yang jelas namun tidak dipertimbangkan oleh Hakim pemeriksa;
 - Bahwa Hakim pemeriksa tidak mempertimbangkan bukti Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh Tergugat I dan juga tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dari Tergugat I;
 - Bahwa Hakim Pemeriksa juga tidak melakukan Pemeriksaan Setempat guna melihat apakah Tergugat I telah menggunakan tanah milik Penggugat sebagaimana BAP Penyidik Polres Kupang Kota;
 - Bahwa dalam pertimbangan hukum Hakim Pemeriksa pada halaman 2 dari PUTUSAN No. 4/Pid.CR/2020/PN.KPG, tanggal 3 Juli 2020 pada alinea terakhir yang menyatakan “Menimbang, namun demikian oleh karena masih adanya perselisihan atau sengketa antara pihak pelapor dan terdakwa mengenai ukuran tumpang tindih terhadap Sertifikat M 2538 sesuai dengan pengukuran yang dilakukan oleh BPN Kota Kupang, dan batas kepemilikan terhadap tanah tersebut dari masing-masing tanah, sedangkan dakwaan yang didakwakan terhadap terdakwa yakni ketentuan mengenai Larangan Pemakaian Tanah tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya yang sah, sehingga status hak kepemilikan yang sah atas tanah menjadi hal yang sangat penting dan menentukan untuk diputuskan terlebih dahulu hal mana merupakan sengketa dalam bidang keperdataan terkait adanya tumpang tindih tersebut”
9. Bahwa pada halaman 8-10 poin 12 dari Surat Gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, untuk memastikan terjadi penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat, maka selain Penggugat mengajukan Permohonan Pengembalian Batas-batas tanah sesuai SHM No. 2538 juga Trgugat I (Nchanor J. Chandra) dan Tergugat II (Gunar H. Adoe) telah mengajukan Permohonan Pengembalian Batas-batas tanah terhadap SHM No. 2869”

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut

- Bahwa atas permohonan kami tersebut, sampai dengan saat ini BPN Kota Kupang belum menyerahkan hasilnya kepada kami;
- Bahwa mengapa hasil pemeriksaan BPN Kota Kupang atas pengajuan dari Gunar H. Adoe justru di serahkan kepada Penggugat dan dijadikan alat bukti? apa lagi pada lembaran Pemilik Tanah Berbatasan Dengan

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat atas nama Gunar H. Adoe tidak ada yang tanda tangan termasuk Penggugat, Tergugat I serta saksi-saksi;

10. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 10-11 poin 13 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, dari fakta hukum yang ada sebagaimana yang telah diuraikan secara jelas di dalam 4 (Empat) buah Berita Acara.....”

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I tetap pada pendirian dengan tidak mengakui keabsahan dari gambar yang dibuat Dony Reinhard Fanggalae, S.Kom. sesuai “Berita Acara Pengembalian Batas” tanggal 19 Desember 2017 dan gambar yang dibuat oleh I Made S. Mahardika, ST. dan Hibatullah P. Putra, AP. Tanggal 23 Mei 2018, dengan alasan sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat I pada poin 7 diatas;
- Bahwa “Berita Acara Pengembalian Batas Tanah” tanggal 13 November 2018 yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II belum dapat dikatakan sah karena para pihak belum menandatangani;

11. Bahwa dalil Penggugat pada halama 11 poin 14 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, berdasarkan uraian fakta-fakta hukum atau dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, sangat jelas terlihat adanya kerja sama antara Tergugat I, Tergugat II serta dibantu oleh Tergugat III dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor :2869 atas nama Nichanor J. Chandra”..

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan menjurus pada fitnah dan pencemaran nama baik Tergugat I, sebab sertifik No.2869 diterbitkan oleh Tergugat III tanggal 17 Juni 2008 tercatat atas nama Lopi Hendrik;
- Bahwa tanah dengan sertifikat No.2869, baru di jual kepada Tergugat I oleh Lopi Hendrik sesuai Akta Jual Beli No. 610/2008, tanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat oleh Notaris/PPA Immanuel Mali,SH. Notaris di Kupang dan baru dibalik nama ke atas nama Tergugat I, tanggal 13 Oktober 2008;
- Bahwa pada saat jual beli antara Tergugat I dengan Lopi Hendrik, pilar sebagai batas-batas tanah yang ditunjuk oleh Lopi Hendrik jelas dan masih ada hingga saat ini;
- Bahwa batas tanah bagian Selatan dalam Sertifikat No.2869 milik Tergugat I dengan tanah milik Jorhans Adoe bukan berbatasan dengan tanah milik Penggugat;

Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



12. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 11-12 poin 15 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2538 terakhir atas nama Daniel Louk Fanggi, pada tahun 1999, sedangkan Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2869 dan Sertifikat Hak Milik No. 2923, tahun 2008, sehingga jangka waktu Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2538 terakhir atas nama Daniel Louk Fanggi kurang lebih 10 tahun lamanya”

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

- Bahwa penerbitan sertifikat hanya satu kali saja dan nomornya tidak pernah berubah selama sertifikat tersebut belum dicabut oleh yang menerbitkan, baik karena kesalahan maupun karena putusan hukum;
 - Bahwa penerbitan Sertifikat No.2538 tahun 1999, bukan atas nama Daniel Louk Fanggi tetapi tercatat atas nama Jorhans Adoe, pada tanggal 17 Maret 2005, Jorhans Adoe menjual kepada Caroline Victorina Lumintang sesuai Akta Jual Beli No. 329/2005 yang dibuat oleh Silvester Joseph Mambaitfeto,SH. Notaris/PPAT di Kupang dan baru pada tanggal 14 November 2008 Caroline Victorina Lumintang menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.2538 kepada Daniel Louk Fanggi (Penggugat) sesuai Akta Jual Beli No. 415/2008 yang dibuat oleh Zantje Mathilda Voos-Tomasowa, SH. Notaris/PPAT di Kupang;
 - Bahwa bila mengacu pada Akta Jual Beli No.415/2008, tanggal 30 Oktober 2008, pada pasal 5 dengan jelas menyatakan “Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan”
 - Bahwa pasal ini menegaskan bahwa luas tanah yang tertera dalam sertifikat bisa terjadi kekurangan, bahwa luas tanah menjadi ukuran/dasar dibuatnya gambar pada lampiran Sertifikat;
13. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 12 poin 16 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, Tergugat I dan Trgugat II sesungguhnya telah mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku oleh karena secara jelas telah memperkosa hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit”.

Bahwa atas dalil Pengugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



- Bahwa sangat naif bila Penggugat berasumsi kalau Tergugat I telah mengetahui atau setidak-tidaknya dapat mengetahui telah menyerobot tanah milik Penggugat, sedangkan Penggugat saja baru memiliki tanah dengan SHM No. 2538 tanggal 30 Oktober 2008, bangunan milik Tergugat I di bangun diatas tanah yang ditunjuk oleh Lopi Hendrik sesuai yang tertuang dalam Sertifikat No.2869, jangan suka berasumsi sebab dalam hukum harus pasti dan benar;
- Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan atau jelaskan pada poin-poin sebelumnya bahwa pada saat Tergugat I membeli Tanah dari Lopi Hendrik, tanah tersebut sudah bersertifikat dengan No.2869, pilar sebagai batas-batas tanah yang ditunjuk oleh Lopi Hendrik jelas dan masih ada sampai dengan saat ini, Tergugat I dapat membuktikan pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) nanti;
- Bahwa bila Penggugat merasa dirugikan karena tanah yang dibeli dari Caroline Victorina Lumintang tidak sesuai dengan yang tertera dalam sertifikat mestinya Penggugat menanyakan hal tersebut pada yang bersangkutan, bukan kepada Tergugat I;
Bahwa sejak kapan Penggugat dan Kuasa Hukumnya di beri kewenangan oleh Undang-undang sehingga dapat menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2923 dan No. 2869 Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat ? penemuan hukum baru ya ?

14. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 11 poin 17 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jika tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

Bahwa dalil Penggugat tersebut menunjukkan orang yang panik berlebihan dengan alasan yang dicari-cari sebagai pembenaran tanpa fakta hukum yang mendukung, sebab selama ini Tergugat I hanya melakukan aktifitas di atas tanah milik Tergugat I yang sudah bersertifikat dengan batas-batas tanah yang jelas.

15. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 11 poin 18 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan “Bahwa, sesungguhnya diketahui jika tanah milik Tergugat II sesuai Sertifikat Hak Milik No. 2923 atas nama Gunar H. Adoe telah dijual Tergugat I (Nichanor J. Chandra) dan Sertifikat tersebut belum dibalik nama dari Tergugat II kepada Tergugat I, dst.....”

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :



- Bahwa yang obyek sengketa dalam perkara a quo mengenai proses balik nama atau masalah proses hukum di Kepolisian atau mengenai IMB ? semakin tidak jelas jadinya;
 - Bahwa proses pidana yang sedang berjalan di Polres Kupang Kota tidak ada relevansinya dengan proses balik nama sertifikat, ataupun masalah IMB;
 - Bahwa Tergugat II tidak meminta persetujuan pada Penggugat pada saat pengurusan IMB alasannya Penggugat bukan tetangga Tergugat II sebab tempat tinggal Penggugat berada di kelurahan yang berbeda dimana Penggugat bertempat tinggal di Jl. Pemuda I, RT 016/RW 005, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sedangkan Tergugat II bertempat tinggal di Jl. Amabi, RT 007/RW 003, Kelurahan Oepura, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- 16.** Bahwa dalil Penggugat pada halaman 11 poin 20 dari surat gugatannya yang pada intinya menyatakan "Bahwa, agar supaya Tergugat I dan Tergugat II mentaati untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, maka menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada Penggugat sejak perkara ini di putusan dan mempunyai kekuatan hukum tetap".

Bahwa atas dalil Pengugat tersebut dapat kami jawab sebagai berikut :

Bahwa permohonan Penggugat tersebut sangat tidak jelas dan terkesan asal bunyi sebab tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2538, tanggal 15 April 1999, Surat Ukur No. 99/OPR/1999, tanggal 13 April 1999, seluas 575 M2 yang disebut Penggugat sebagai tanah obyek sengketa itu ada dalam penguasaan Penggugat hingga saat ini lalu bagaimana Penggugat meminta agar Para Tergugat mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat ?

Bahwa untuk dalil-dalil Pengugat untuk poin selebihnya tidak kami tanggapi karena tidak ada hubungannya dengan Tergugat I.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Berdasarkan segala apa yang telah dikemukakan di atas, Tergugat II mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudilah berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat karena tidak berdasar hukum;

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Tergugat 1 untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa SHM No. 2869 adalah merupakan alat bukti yang autentik dan sah milik Tergugat I;
4. Menyatakan hukum bahwa bangunan milik Tergugat I yang dibangun diatas tanah milik Tergugat I diatas Sertifikat Hak Milik No. 2869, bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa “Berita Acara Pengembalian Batas” tanggal 19 Desember 2017 mengandung cacat formil dan cacat hukum sehingga tidak dapat dijadikan alat bukti;
6. Menyatakan hukum bahwa “Berita Acara Pengembalian Batas” tanggal 23 Mei 2018 mengandung cacat formil dan cacat hukum sehingga tidak dapat di jadikan alat bukti;
7. Menyatakan hukum bahwa “Berita Acara Pengembalian Batas” tanggal 13 November 2018 yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dijadikan bukti dalam perkara a quo karena belum ditandatangani oleh para pihak dan juga belum dikeluarkan oleh Tergugat III;
8. Menyatakan tidak berdasar hukum permohonan pembayaran ganti rugi Materil dan Immateril yang diajukan oleh Penggugat;
9. Menolak permohonan pembayaran kerugian materil maupun immaterial sebesar Rp 1.010.000.000,- (satu milyar sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat karena tidak berdasar hukum;
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Tergugat II

Dalam Eksepsi

1. Tentang Gugatan Kabur atau Obscur Libel.

Bahwa yang dimaksudkan dengan gugatan kabur atau obscur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau dapat diartikan juga, formulasi gugatan yang tidak jelas, atau dengan kata lain agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Gugatan Penggugat Daniel louk Fonggie Obscur Libel didasarkan pada :



dan petitum point 5, petitum point 6 maka dapat disimpulkan luas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah 58.05 M2 dengan batas-batas tanah obyek sengketa masing-masing ;

- a) Untuk tanah obyek sengketa pada bagian Timur seluas 19,24 M2.
 - Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L. Hendrik sekarang dengan Nichanor J. Chandra;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Amabi;
 - Sebelah Selatan: dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra.
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Daniel Louk Fanggih/Penggugat.
- b) Untuk tanah obyek sengketa pada bagian Barat seluas 38,81 M2
 - Sebelah Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L. Hendrik sekarang dengan Nichanor J. Chandra;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Daniel Louk Fanggih/Penggugat.
 - Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra;
 - Sebelah Barat : dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan Gunar H. Adoe, yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra.

- 4) Bahwa dengan demikian terdapat pertentangan atau kontradiktif di antara dalil dalil gugatan/posita point 2, posita point 6 dan point 9 terkait Luas, Letak Dan Batas-Batas Tanah Obyek Sengketa dalam perkara a quo (obyek sengketa tidak jelas/error in obyekto). Sehingga bagaimana mungkin masuk dalam nalar akal sehat (memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum) kemudian Penggugat dalam petitum/tuntutannya meminta menyatakan sah berita acara pengembalian batas/penegasan obyek tanah tertanggal 19 Desember 2017, tertanggal 23 Mei 2018, dan tertanggal 13 November 2018 !, dan petitum point 8 Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai/menempati serta melakukan aktifitas/pembangunan rumah di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Tanah obyek sengketa yang mana ?

Bahwa berdasarkan uraian Tentang Gugatan Kabur atau Obscur Libel tersebut diatas, maka dengan demikian gugatan Penggugat Daniel Louk



Fanggie tidak dilandasi dengan alas hukum / dalil-dalil peristiwa hukum yang patut dan benar sehingga sangat layak dan patut untuk tidak diterima/ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

2. Tentang Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa benar ada kaidah hukum yang menyatakan : Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya. Tetapi memperhatikan maksud dan tujuan gugatan Penggugat serta memperhatikan obyek sengketa a quo tidak jelas/error in obyekto dihubungkan dengan fakta peristiwa hukum sesungguhnya (bukti surat, saksi dan Pemeriksaan setempat/PS) maka seharusnya gugatan a quo juga ditujukan terhadap :

- a) Caroline Victoria Lumintang, Sansan Osyani Adoe, Jorhans Adoe;
- b) Welkis Adoe;
- c) Kasat Reskrim Polres Kupang Kota;
- d) Lopi Hendrik
- e) Pemerintah Daerah Kota Kupang.

Bahwa oleh karena eksepsi tentang kurang pihak ini telah menyentuh pokok perkara maka Tergugat II tidak menguraikan secara tegas, tetapi Tergugat II akan buktikan pada saat bukti surat, saksi, pemeriksaan setempat dan nantinya akan lebih terperinci/detail pada saat yang tepat yaitu kesimpulan.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa semua yang Tergugat II (dua) Gunar Hasaya Adoe kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II (dua) Gunar Hasaya Adoe menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat II (dua) ;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat/posita point 3, yang pada pokoknya menyatakan bahwa;

Bahwa dengan melihat keadaan dilapangan tersebut, yang didukung oleh 4 (empat) buah pilar yang sudah ditanam oleh Tergugat-I dan Tergugat –II, maka Penggugat tanpa melihat ukuran yang sebenarnya yang terdapat di dalam Sertifikat Hak Miliki Nomor: 2538, Penggugat langsung membuat pondasi pada bagian Barat dan pada bagian Selatan dari tanah milik Penggugat, pada saat

Halaman 40 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



pembuatan pondasi tersebut sudah dilihat dan diketahui oleh Tergugat-I dan Tergugat -II;

Adapun alasan Penolakan/Bantahan Tergugat II adalah sebagai berikut :

- 1) Pada posisi Utara, bahwa benar bagian utara adalah tanah milik dari Tergugat I Nichanor J.Chandra tetapi tidak tepat dan tidak benar kemudian Penggugat mendalilkan bahwa pilar-pilar tersebut ditanam oleh Tergugat I dan II. Karena khusus untuk bagian Utara yang menanam pilar-pilar tersebut adalah Lopi Hendrik (lihat Surat Ukur nomor:29/Oepura/2008, Penunjukan dan penetapan Batas:Batas-batas ditunjuk oleh Lopi Hendrik untuk dan atas namanya sendiri), sebab pemilik pertama adalah Lopi Hendrik bukan Tergugat I (Tergugat II akan buktikan dalam persidangan melalui bukti surat berupa sertifikat Hak Milik No.2869/Oepura).
- 2) Pada posisi Selatan, bahwa yang benar adalah bangunan semi permanen tersebut adalah milik dari Welkis Adoe bukan Gunar H.Adoe/Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
- 3) Bahwa Tergugat II Gunar Hasaya Adoe menolak dengan tegas dalil Penggugat/posita point 4.

Adapun alasan Penolakan/Bantahan Tergugat II adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa pada posita gugatan point 3, ada pengakuan dari Penggugat bahwa pada bulan Oktober tahun 2008 Penggugatlah yang membuat pondasi pada bagian Barat dan bagian Selatan.
- b) Bahwa ada pengakuan juga dari Penggugat, ketika Penggugat membuat pondasi bagian Barat dan Selatan, kondisi faktual saat itu di bulan Oktober 2008 adalah ;
 - ✓ Pada posisi Barat berbatasan langsung dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 2922 atas nama Tergugat-II (Gunar H. Adoe) yang pada saat itu masih berupa kali mati dan/atau tanah kosong yang belum ada bangunan.
 - ✓ Sedangkan pada posisi Selatan sudah ada bangunan semi permanent milik Tergugat-II (Gunar H. Adoe) dan pada bagian kiri bangunan tersebut sudah ada 2 (dua) pilar yang ditanam pada bagian depan dan belakang sebagai pembatas dari tanah milik Tergugat-II (Gunar H. Adoe) kedua pilar tersebut ditanam dengan jarak lebih kurang 1 meter dari dinding bangunan semi permanent tersebut.



- c) Bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dibangun di luar pondasi bagian Barat dan Selatan yang dibuat oleh Penggugat, yaitu di atas tanah hak milik Tergugat I berdasarkan sertifikat No.2869, Surat Ukur No.29/Oepura/2008 dan di atas tanah hak milik berdasarkan sertifikat No.2923, Surat Ukur No.85/Oepura/2008.

Dan bangunan yang dibuat/didirikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga dilakukan setelah Penggugat membuat pondasi pada bagian Barat dan bagian Selatan. Artinya para Tergugat mempunyai niat dan etiked baik sesuai Peraturan Perundang-undangan melakukan pekerjaan/aktifitas membangun diluar tanah sengketa.

Lalu bagaimana mungkin di luar nalar akal sehat, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membangun/mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat seluas 575 M2? dan tidak memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum juga kemudian Penggugat menuntut (berdasarkan gugatan kabur) menyatakan menurut hukum penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2923 atas nama Gunar H. Adoe dan Sertifikat Hak Milik Nomor:2869 atas nama Nichanor J. Chandra telah terjadi tumpang tindih fisik pada Sertifikat Hak Milik Nomor:2538 tahun 1999 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (petitum point 9).

4. Bahwa Tergugat II Gunar Hasaya Adoe menolak dengan tegas dalil penggugat/posita point 5.

Adapun alasan Penolakan/Bantahan Tergugat II adalah sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 19 desember 2017 dikarenakan ;

- ✓ Bahwa awalnya undangan yang diberikan oleh Tergugat III BPN Kota Kupang kepada Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan agenda pertemuan adalah pengukuran pemecahan bidang tanah dari Daniel Louk Fanggie sebanyak 3 (tiga) bidang (bukti surat undangan akan disampaikan pada saat agenda pembuktian surat Tergugat I dan Tergugat II).
- ✓ Bahwa kemudian menjadi aneh bin luar biasa secara tiba-tiba munculah sebuah surat yang berbeda maksud dan tujuannya yaitu sebuah surat pengembalian batas tertanggal 19 Desember 2017 yang harus di tanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- ✓ Bahwa melihat kejanggalan/ketidakhormalan tersebut kemudian Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia untuk menandatangani berita acara tersebut, karena surat pengembalian batas tertanggal 19 Desember 2017



sangat merugikan/tidak menguntungkan Tergugat I dan Tergugat II dan para Tergugat juga khawatir menjadi masalah hukum di kemudian hari.

5. Bahwa Tergugat II Gunar Hasaya Adoe menolak dengan tegas dalil Penggugat/posita point 6.

Adapun alasan Penolakan/Bantahan Tergugat II adalah sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita point 6 tersebut karena dalil tersebut bertentangan/kontradiktif dengan posita gugatan Penggugat point 1, dimana yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah seluas 575 M2 sesuai surat ukur sertifikat No.2538 atas nama Daniel Louk Fanggie/Penggugat bukan mengenai tanah seluas 58.05 M2 sesuai gambar yang dikeluarkan oleh Tergugat III.

6. Bahwa Tergugat II Gunar Hasaya Adoe menolak dengan tegas dalil penggugat/posita point 7, point 8, point 9, point 10, point 11, point 12, point 13, point 14, point 15, point 16, point 17, point 18.

Adapun alasan Penolakan/Bantahan Tergugat II adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa dalil-dalil dari Penggugat ini telah membuktikan bahwa dalam perkara a quo seharusnya Polres Kupang Kota harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Pemohon pengembalian batas tertanggal 23 Mei 2018 tersebut adalah Polres Kupang Kota. Bagaimana mungkin apabila/andaikata petitum gugatan Penggugat point 5 dapat dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim tanpa di tarik Pemohon dalam perkara a quo. Atau dengan kata lain dasar penuntutan dalam perkara nomor:4/PID.CR/2019/PN.KPG menjadi kabur atau tidak berdasar karena Surat Pengembalian Batas tertanggal 23 Mei 2018 dengan Pemohon Polres Kupang Kota tidak sah karena Putusan Pengadilan a quo tidak mengikat pemohon Kasat Reskrim Polres Kupang Kota.

- b) Bahwa lebih aneh lagi Surat Pengembalian Batas tertanggal 23 Mei 2018 tersebut bertentangan dengan surat Pengembalian Batas tertanggal 19 Desember 2017 dan Surat Pengembalian Batas tertanggal 13 November 2018.

Bahwa menurut Surat Pengembalian Batas tertanggal 23 Mei 2018 tersebut, yang diserobot/tumpang tindih pada bagian Timur dan bagian Barat, berbeda dengan surat pengembalian batas yang lainnya yaitu yang diserobot/tumpang tindih adalah bagian Utara dan bagian Selatan. Maka kemudian sangat logis dan masuk akal Tergugat I dan Tergugat II tidak mau menandatangani selurus surat Pengembalian Batas yang di buat oleh Tergugat III BPN Kota Kupang.



- c) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas terkait kesepakatan uang ganti rugi sebesar 1 juta maupun 3 juta antara Penggugat dan Tergugat I dan II. Bahwa ide/gagasan uang ganti rugi tersebut berasal dari Bapak Lurah Oepura, namun ditolak oleh Tergugat I dan Tergugat II karena faktanya di lokasi sengketa tidak ada penyerobotan/tumpang tindih sertifikat.
7. Bahwa gugatan Penggugat tidak dilandasi oleh legal standing hukum yang benar karena tidak sesuai fakta hukum sebenarnya (tidak memenuhi syarat formil) dan tidak ada urgensi maupun relevansinya dengan gugatan pokok, sehingga tindakan sementara yang di mohonkan Penggugat tidak perlu dilakukan maka sudah sepatutnya Tuntutan Provisi Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya ;
8. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka jelas terungkap bahwa gugatan Penggugat tidak dilandasi dengan alas hak / alas hukum yang patut dan benar dengan demikian permintaan pengosongan terhadap tanah obyek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan menjadi tidak relevan dan patutlah ditolak oleh Majelis Hakim.
9. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dalil Penggugat seluruhnya maupun petitum dalam gugatan jelas terbantahkan karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak dilandasi dengan argumentasi hukum dan alas hak hukum yang benar, dengan demikian sepatut dan sepiantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan seluruh uraian penolakan/bantahan tersebut diatas (Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara) maka Tergugat II (dua) Gunar Hasaya Adoe mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II (dua) Gunar Hasaya Adoe untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II (dua) Gunar Hasaya Adoe untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) ;

Tergugat III

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;

2. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2923 Kelurahan Oepura atas nama Gunar H.Adoe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2869/Oepura atas nama Nichanor J.Chandra tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat...dst. Dalam hal ini menunjukkan bahwa yang digugat adalah perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kota Kupang/Turut Tergugat) dengan demikian Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan bahwa: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Serta pasal 53 ayat 1 (satu) yang mengatur bahwa: "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi"

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurus Litis Consortium);

Bahwa dalil Penggugat mengalami kurang pihak (Plurius Litis Consortium) dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk yang berkedudukan di Jakarta Pusat selaku

Halaman 45 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak tanggungan atas sebidang tanah yang dilekati oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 2869/2008 an.Nichanor Jonatan Chandra karena sejak tanggal 3 Januari 2017 Sertipikat Hak Milik Nomor 2869/2008 telah dijadikan agunan di Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk sesuai dengan APHT PPAT Emmanuel Mali Nomor 909/2016, dan Hak Tanggungan Nomor 01685/2016 sebagai pihak dalam perkara a quo. Sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : "Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima". Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan : "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".

Berdasarkan pendapat pakar hukum dan putusan Mahkamah Agung, atas tanah yang sudah dijadikan jaminan tidak dapat diletakkan sita jaminan maupun sita eksekusi. Dengan demikian, kreditor pemegang jaminan memiliki hak didahulukan atas tanah tersebut. Bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Sebagai contoh dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan.

4. Bahwa Gugatan Penggugat Merupakan Gugatan Yang Kabur (Obscuur Libel);

Bahwa dalam gugatan dinyatakan oleh Penggugat yang menjadi objek sengketa atau permasalahan adalah tanah seluas 575 m² (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Daniel Louk Fanggih sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2538 tanggal 15 April 1999, Surat Ukur Nomor 99/OPR/1999 dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



- Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L.Hendrik sekarang dengan Nichanor J.Chandra
- Timur : dengan Jalan Amabi
- Selatan : dahulu dengan kali mati sekarang dengan Gunar H.Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra
- Barat : dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang Gunar H.Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra.

Bahwa jika memperhatikan dalil-dalil Penggugat pada angka ke 6 (halaman 4) dan Petitum angka 4 dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan karena tanah Penggugat yang berkurang sebanyak total 58,05 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Untuk Tanah Objek Sengketa pada Bagian Utara seluas 19,42 m²

- Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L.Hendrik sekarang dengan Nichanor J.Chandra
- Timur : dengan Jalan Amabi
- Selatan : dengan tanah Daniel Louk Fanggie/Penggugat
- Barat : dengan tanah Gunar H.Adoe

Untuk Tanah Objek Sengketa bagian selatan seluas 38,81 m²

- Utara : dengan tanah Daniel Louk Fanggie/Penggugat
- Timur : dengan Jalan Amabi
- Selatan : dahulu dengan kali mati sekarang dengan tanah Gunar H. Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra
- Barat : dahulu dengan kali mati sekarang dengan tanah Gunar H. Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra.

Dengan demikian semakin jelas bahwa yang menjadi pokok persoalan dan yang menjadi objek sengketa adalah bidang tanah berdasarkan dalil-dalil dalam posita yang disebut tanah milik Penggugat sebagai akibat dari proses pengembalian batas berkurang seluas 58,05 m², bukan seluas 575 m². Bahwa dengan demikian terdapat pertentangan dalam gugatan point ke 2, point ke 6 serta point ke 9 terkait luas, letak dan batas tanah objek sengketa (objek sengketa tidak jelas).

5. Bahwa Gugatan Penggugat Merupakan Gugatan Error In Persona

Dalam perkara a quo Penggugat menarik Tergugat III sebagai Tergugat. Sedangkan Tergugat III tidak menguasai objek sengketa, tidak memiliki kepentingan diatas objek sengketa sebagai instansi Tergugat III bertugas menerbitkan produk hukum yakni sertipikat. Penguasaan dan pemanfaatan



tanah yang telah bersertipikat bukan merupakan tugas dari Tergugat III. Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, seharusnya Penggugat tidak menempatkan Tergugat III sebagai Tergugat melainkan sebagai Turut Tergugat karena Tergugat III tidak menguasai objek sengketa, tidak berkewajiban melakukan sesuatu dan keikutsertaan Tergugat III hanya untuk melengkapi sebuah gugatan. Jika dikaitkan dengan petitum Penggugat pada point ke 9 yang menyatakan "Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2923 atas nama Gunar H.Adoe dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2869 atas nama Nichanor J.Chandra adalah tidak mempunyai kekuatan hukum", maka seharusnya Tergugat III ditempatkan sebagai Turut Tergugat karena terkait dengan produk hukum yang telah diterbitkan. Dalam perkara a quo Tergugat III tidak memiliki kepentingan hukum langsung terhadap gugatan yang diajukan.

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

I. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini.
2. Bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 2538/Oepura, Penggugat adalah pembeli ke 3 dan pemilik ke 4 yang pada tahun 2008 membeli tanah tersebut dari pemilik sebelumnya yakni Caroline Victoria Lumintang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 415/2008 tanggal 30 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan PPAT Zantje Mathilda Voss Tomasowa,SH.,MKn dan telah dilakukan pencatatan peralihan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang pada tanggal 14 November 2008, pada saat terjadi jual beli tersebut, Sertipikat Hak Milik No 2869/2008 Kelurahan Oepura telah terbit. Tidak pernah ada keberatan dari pemilik sebelumnya. Pada saat jual beli mengapa Penggugat tidak memeriksa terlebih dahulu apakah tanah yang dibelinya luasnya sesuai dengan apa yang tertera dalam sertipikat? Apakah tanda-tanda batasnya masih ada? Ataupun sebaliknya. Faktanya pada tahun 2008 Penggugat menerima tanah tersebut dan tidak mempermasalahkannya sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2869/Oepura/2008 telah terbit sebelum adanya jual beli tersebut.



3. Bahwa setiap pemegang hak atas tanah atau pemilik sertifikat memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi yakni memasang dan memelihara tanda batas tanah, mengusahakan secara aktif dan dilarang menelantarkan tanah. Pemilik sertifikat wajib menjaga, memelihara dan mengerjakan tanah secara aktif. Seperti yang tercantum dalam Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (3) Penempatan tanda-tanda batas tanah termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tanda batas tersebut dipasang pada setiap sudut-sudut bidang tanah dan apabila dianggap perlu juga pada titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 Pasal 21 yang menyatakan bahwa :
 - (1) Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut.
 - (2) Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, terlihat bahwa Penggugat tidak menjaga dan memelihara tanda batas tanah serta tidak mengusahakan tanahnya secara aktif, tetapi kemudian melimpahkan kesalahan kepada Tergugat III. Tergugat III tidak memiliki kewajiban untuk menjaga tanah yang sudah bersertipikat. Tergugat III bertugas menjaga data secara administrasi dan secara digital di Kantor Pertanahan. Untuk menjaga tanah secara fisik adalah kewajiban dan tanggung jawab pemilik sertifikat hak atas tanah.
5. Bahwa proses pengembalian batas, pemilik tanah yang menunjuk secara langsung batas-batas tanah tersebut sehingga jika kemudian Penggugat merasa ada kekurangan pada tanah yang dimilikinya.
6. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2869/Oepura Tahun 2008 an. Lopi Hendrik yang telah beralih atas nama Nichanor J.Chandra (Tergugat I) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 2923 atas nama Gunar H.Adoe (Tergugat II) telah melalui prosedur dan mekanisme yang benar serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta



dalam proses pengumpulan data hingga penerbitannya tidak terdapat keberatan dari pihak manapun.

7. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat III tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalagunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalagunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat III dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalagunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya pada gugatan bahwa segala sesuatu yang diterbitkan oleh Tergugat III tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik, dan Para Tergugat telah mengajukan Duplik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat I dan Tergugat III, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat I dan Tergugat III;
2. Memerintahkan Penggugat dan para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, demikian pula para Tergugat berhak membuktikan jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat, bertanda bukti P-1 sampai dengan P-35, yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2538 atas nama Daniel Louk Fonggie tanggal 3 Mei 1999, diberi tanda bukti.....P-1;
2. Akta Jual Beli Nomor 415/2008 dari PPAT Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH MKn tanggal 30 Oktober 2008, diberi tanda bukti.....P-2;
3. Putusan Nomor 4/PID.CR/2019/PN.Kpg tanggal 3 Juli 2020, diberi tanda bukti.....P-3;
4. Surat Undangan Nomor 915/200.3/XI/2017 tanggal 6 November 2017, perihal Pengukuran Pengembalian Batas Tanah SHM 2538SU.99/Oepura/1999 atas nama Daniel Louk Fonggie, diberi tanda bukti.....P-4;
5. Surat Undangan Nomor :Kel.Oe.200.3/97/XII/2017 tanggal 5 Desember 2017, perihal Pengukuran Pengembalian Batas Tanah, diberi tanda bukti..... P-5;

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Berita Acara Pengembalian Batas Tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda bukti.....P-6;
7. Gambar hasil pengukuran pengembalian batas tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang, diberi tanda bukti.....P-7;
8. Gambar hasil pengukuran pengembalian batas tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang, diberi tanda bukti.....P-8;
9. Gambar hasil pengukuran pengembalian batas tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang, diberi tanda bukti.....P-9;
10. Surat Penegasan Objek Tanah dari Polres Kupang Kota pada tanggal 26 April 2018, diberi tanda bukti..... P-10;
11. Surat Undangan Nomor 435/200.5/V/2018 tanggal 11 Mei 2018, perihal pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2538SU.99/Oepura/1999 atas nama Daniel Louk Fanggie, diberi tanda bukti.....P-11;
12. Foto yang diambil pada saat pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2538 tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda bukti.....P-12;
13. Berita Acara pengembalian batas/ penegasan obyek tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda bukti.....P-13;
14. Gambar keadaan sesuai data ukur, diberi tanda buktiP-14;
15. Gambar keadaan lapangan, diberi tanda buktiP-15;
16. Berita Acara mediasi di rumah Vichanor J Chandra tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda buktiP-16;
17. Foto bangunan semi permanen dan bangunan permanent yang sudah dibangun sebelum Penggugat membeli tanah SHM 2538, diberi tanda buktiP-17;
18. Foto yang diambil pada saat pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2538 tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda buktiP-18;
19. Foto yang diambil pada saat pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2538 tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda buktP-19;
20. Foto yang diambil pada saat pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2538 tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda bukti.....P-20;

Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto yang diambil pada saat pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2538 tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda bukti.....P-21;
 22. Surat Undangan Nomor 516/200.5/IX/2018 tanggal 5 November 2018, perihal pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2923 SU.85/Oepura/2008 atas nama Gunar Hasaya Adoe, diberi tanda bukti.....P-22;
 23. Berita Acara pengembalian batas tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 13 November 2018, diberi tanda bukti.....P-23;
 24. Gambar hasil pengukuran pengembalian batas tanah M2923/Oepura SU : 85/Oepura/2008 atas nama Gunar H Adoe, diberi tanda bukti.....P-24;
 25. Berita Acara pengembalian batas tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 13 November 2018, diberi tanda bukti.....P-25;
 26. Gambar hasil pengukuran pengembalian batas tanah M2869/Oepura SU : 29/Oepura/2008 atas nama Nichanor J Chandra, diberi tanda bukti.....P-26;
 27. Surat Undangan Nomor 517/200.5/IX/2018 tanggal 5 November 2018, perihal pengukuran pengembalian batas tanah SHM 2869 SU.29/Oepura/2008 atas nama Nichanor Jonathan Chandra, diberi tanda buktiP-27;
 28. Berita acara pengembalian batas tanah tanggal 13 Nopember Mei 2018, diberi tanda buktiP-28;
 29. Foto, diberi tanda bukti.....P-29;
 30. Keadaan sesuai data ukur, diberi tanda buktiP-30;
 31. Keadaan lapangan, diberi tanda buktiP-31;
 32. Foto, diberi tanda bukti.....P-32;
 33. Foto, diberi tanda buktiP-33;
 34. Foto, diberi tanda bukti.....P-34;
 35. Foto, diberi tanda bukti.....P-35;
- Bukti surat tersebut adalah fotokopi yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-7,P-8,P-9,P-10,P-14,P-15, P-24.P-25.P-26, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Menimbang, bahwa telah di dengar keterangan saksi-saksi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Marcelinus Dolu

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf di Kantor Notaris/PPAT Zantje Mathilda Voss Toma sowa,SH.Mkn;
- Bahwa saksi mengetahui akta tentang transaksi jual beli antara Daniel Louk Fanggi dengan Caroline Lumintang pada bulan Oktober tahun 2008;
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 415/2006, yang hadir saat itu Daniel Louk Fanggi sebagai pembeli dan Caroline Lumintang sebagai penjual;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak proses awal sampai dengan penadatangan akta jual beli tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan;
- Bahwa persyaratan untuk peralihan hak adalah sertifikat asli, KTP penjual, kwitansi jual beli, pajak terakhir, materai dan Kartu Keluarga penjual;
- Bahwa jika persyaratan tadi terpenuhi, kami mengecek sertifikat tersebut di BPN dan setelah mendapatkan paraf dari BPN lalu kami proses jual beli;
- Bahwa sertifikat saat itu masih atas nama Caroline Victorina Lumintang, setelah semua persyaratan di lengkapi baru kita buat peralihan hak dari Caroline Victorina Lumintang ke Daniel Louk Fanggi
- Bahwa pada waktu saksi mengecek sertifikat ke BPN, saksi tidak mengecek lokasi;
- Bahwa kami hanya terima berkas dan kami tidak tanya apakah pembeli sudah mengecek lokasi tanah atau belum, kami hanya mengecek sertifikat ke BPN saja untuk mengetahui tanah itu bermasalah atau tidak;
- Bahwa kami tidak melakukan pengukuran, kami hanya fokus di peralihan haknya saja;
- Bahwa sebelum akta jula beli di tandatangani, akta dibacakan dulu;
- Bahwa tentang klausul dalam dalam akta tidak ada yang keberatan dengan kausul tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I, untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat, bertanda bukti T1-1 sampai dengan T1-5, yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2869 atas nama Nichanor Jonatan Chandra, diberi tanda bukti.....T1-1;
2. Surat Undangan Nomor 425/200.3/V/2017 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda bukti.....T1-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Undangan Nomor 538/200.3/VII/2017 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 10 Juli 2017, diberi tanda buktiT1-3;
4. Surat Undangan Nomor 915/200.3/IX/2017 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 6 November 2017, diberi tanda bukti.....T1-4;
5. Surat Undangan Nomor 435/200.3/V/2018 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 11 Mei 2018, diberi tanda buktiT1-5;

Bukti surat tersebut adalah fotokopi yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa telah di dengar keterangan saksi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Welkis M.G Adu ,

- Bahwa saksi tahu tentang obyek yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat ketika ada Pemeriksaan setempat oleh Pengadilan;
- Bahwa batas tanah yang disengketakan :
 - Utara dengan Nichanor Candra;
 - Barat dengan Nichanor Candra;
 - Selatan dengan Gunar Hasaya Adoe, saksi beli tanah tersebut dari Gunar Tahun 2007
 - Batas bagian Timur dengan jalan Amabi;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah dari Gunar Hasaya Adoe, siapa yang tunjuk batas-batasnya Gunar Hasaya Adoe;
- Bahwa batas-batas itu masih ada sampai dengan sekarang;
- Bahwa batas pilar titik IV sesuai sertifikat Penggugat masih ada, namun sudah patah;
- Bahwa untuk titik III bagian jalan, dulu ada sekarang sudah berubah menjadi pondasi;
- Bahwa yang buat ponsasi itu adalah Penggugat Bapak Danile Louk Fanggi;
- Bahwa pondasi itu dibuat pada bulan Oktober Tahun 2008, dan saksi ada saat itu di lokasi;

Halaman 55 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas gambar peta lokasi sesuai sertifikat dari Penggugat, titik IV dan Titik III adalah yang saksi jelaskan adalah batas tanah bagian selatan yang mana tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa itu adalah tanah yang saksi jual ke Nichanor Chandra;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T2-1 (Sertifikat Hak Milik Nomor 2923);
- Bahwa bukti T2-14 (foto sebuah rumah dan ada pondasi disamping rumah), ini foto rumah saksi bagian belakang atau dapur;
- Bahwa pondasi di samping rumah itu yang buat Penggugat;
- Bahwa bukti T2-15 (foto sebuah rumah dan ada pondasi disamping rumah), itu foto rumah saksi;
- Bahwa bukti T2-16 (foto sebuah pilar), pondasi itu dibuat oleh Penggugat;
- Bahwa pilar itu yang saksi bilang patah, lalu Penggugat membawa pilar paralon dan di cor oleh tukangnyanya Penggugat, pilar ini yang merupakan titik IV;
- Bahwa pondasi yang dibuat Penggugat adalah di bagian Selatan dan Barat tanah sengketa;
- Bahwa saksi mulai tinggal di sebelah Selatan tanah sengketa mulai tahun 2007 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa saksi pindah karena saksi jual tanah dan rumah tersebut ke Nichanor Chandra;
- Bahwa saksi tinggal di sebelah Selatan tanah sengketa mulai tahun 2007, waktu itu tanah saksi bagian Utara berbatasan dengan Ibu Caroline ;
- Bahwa tanah yang saksi jual ke Nichanor Chandra tahun 2015 dengan harga 300 juta, karena saksi beli secara mencicil dan waktu saya jual ke Nichanor Candra cicilan belum lunas maka sertifikat tanah tersebut belum ada dan belum atas nama saksi;
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Gunar Hasaya Adoe;
- Bahwa atas peralihan tanah ke Nichanor Chandra, Gunar Hasaya Adoe yang tandatangan;
- Bahwa gambar rumah pada bukti T2-14 adalah rumah saksi, rumah tersebut sudah tidak ada lagi, sudah dibongkar;

Halaman 56 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang yang tempati tanah tersebut adalah Nichanor Candra dan sudah membangun rumahnya;
 - Bahwa pada saat Nichanor Candra membangun rumah, saksi ada di dekat lokasi tersebut, karena saksi cuma pindah ke belakang jaraknya sekitar 100 meter dari lokasi rumah lama;
 - Bahwa saksi pernah lihat Penggugat melakukan pengukuran tanah obyek sengketa di tahun 2008, namun tidak tahu untuk urusan apa;
 - Bahwa saksi tidak pernah diberitahu baik secara lisan maupun tertulis terkait pengukuran tanah obyek sengketa;
 - Bahwa untuk tanah yang saksi beli batas utaranya berbatasan dengan tanah milik Ibu caroline;
 - Bahwa bukti T2-1, untuk tanah batas Utara itu pak Jorhans Adu jual ke Ibu Caroline;
2. Javet Adoe;
- Bahwa saksi tahu ada sengketa antara Penggugat dan para Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa itu dahulu milik orangtua saksi yang bernama Melianus Adoe yang kemudian diserahkan kepada saksi dan saksi yang membagi-bagikan ke kakak-adik saksi;
 - Bahwa Melianus Adoe punya 8 (delapan) orang anak 4 orang anak laki-laki dan 4 orang anak perempuan, yang sudah meninggal 4 orang sisa 4 yang masih hidup;
 - Bahwa pada saat mengukur tanah sengketa, saksi tahu karena saksi yang menunjuk batas-batas tanah tersebut;
 - Bahwa Yorhan Adoe itu kakak saksi;
 - Bahwa Sansania Osiani Adoe adalah anak dari Jorhans Adoe;
 - Bahwa Caroline Victorina Lumintang yang membeli tanah dari Sansania Osiani Adoe;
 - Bahwa Daniel Louk Fanning yang membeli tanah dari Caroline Victorina Lumintang;
 - Bahwa sertifikat tanah sengketa awalnya atas nama Jorhans Adoe;
 - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah masing-masing, karena waktu pembagian tanah, saksi hanya tunjuk-tunjuk batasnya saja dan di pasang patok, dan patok tersebut masih ada sampai sekarang, yaitu patok I dalam pondasi, patok II ada di sebelah tiang listrik, patok III di dekat pondasi, patok IV juga ada di dekat pondasi;

Halaman 57 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk tanah Lopi hendrik itu dahulunya milik saksi, dan saksi jual sebelum bersertifikat, Lopi hendrik yang urus sertifikat dan saksi yang tunjuk batas-batasnya, posisi tanah tersebut maju ke depan;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah di bulan Desember tahun 2017, saksi ada;
- Bahwa atas bukti T-2-1 saksi pernah melihat, dan atas posisi ketiga bidang tanah itu sama rata, saksi yang menunjuk batas tanah dalam sertifikat ini dan gambar dalam sertifikat itu benar;
- Bahwa pada waktu pengukuran di bulan Desember 2017 itu salah sehingga kami tidak mau tandatangan Berita Acara posisi tanah yang sebenarnya adalah sejajar;
- Bahwa tanah sengketa, batas utara dengan Nichanor Candra, batas Barat dengan Nichanor Chandra, batas Selatan dengan Gunar Adoe dan batas timur dengan Jalan Amabi;
- Bahwa pada waktu penggugat memasang pondasi bagian selatan, tanah bagian selatan itu milik Welkis Adu, karena Welkis bayarnya cicil maka sertifikat masih saksi pegang;
- Bahwa untuk Jalan Amabi sudah ada sebelum saksi lahir, saksi tinggal sekitar ± 20 meter dari tanah sengketa;
- Bahwa pada saat membagi tanah buat Jorhan Adoe, apakah jalan Amabi sudah ada, hanya belum di aspal;
- Bahwa saksi pernah menjual tanah ke Lopi Hendrik dan Nichanor Candra;
- Bahwa masalah tanah mulai ada sejak penggugat beli tanah dari Jorhan Adoe, padahal tidak pernah ada komplain dari pemilik tanah sebelumnya;
- Bahwa pernah ada pertemuan terkait keberatan Penggugat tersebut namun tidak ada kata sepakat dan saya pernah bilang kalau merasa kurang atau dirugikan maka dikembalikan saja;
- Bahwa waktu itu tidak pakai undangan, waktu itu ada pengukuran dari BPN dan pak lurah mengajak mediasi namun tidak ada kesepakatan;
- Bahwa saksi hadir mewakili anak saksi Gunar Adoe;
- Bahwa saat itu petugas BPN memberitahukan bahwa ada kelebihan/kekurangan ± 58.1 meter;
- Bahwa saksi kenal dengan Bapak Soleman Benu;
- Bahwa saksi yang tunjuk batas tanah dalam sertifikat, bukti P-1;
- Bahwa untuk bukti P-29, Yorhan adoe itu saudara saksi, waktu itu saksi sudah bagi tanah atas nama dia sehingga dia yang tunjuk batas dan saya hadir;

Halaman 58 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hadir waktu dilakukan Pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim;
- Bahwa tanah sengketa, tanah Nichanor Chandra dan tanah Gunar Adoe itu dahulunya adalah milik orangtua saksi;
- Bahwa di sertifikat tanah gunar Adoe dan Nichanor Chandra posisinya maju sedangkan tanah Penggugat posisinya mundur atau tidak sejajar, karena tanah itu ada kelebihan di depan itu yang membuat masalah saat pengukuran ulang dan ketika ditanya ke BPN menurut BPN itu mengenai bahu jalan ? lalu saksi masih bilang untuk bahu jalan mengapa banyak berarti sisanya masih punya saksi;
- Bahwa terkait pertemuan tanggal 23 Mei 2018, saksi mermbaca point 2 nya, saksi tidak menerima berita acara tanggal 23 Mei 2018, sehingga saksi dan Nichanor Chandra tidak mau tandatangan karena ukuran tidak sesuai dengan sertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat II, untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat, bertanda bukti T2-1 sampai dengan T2-17, yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2923 atas nama Gunar Hasaya Adoe, diberi tanda buktiT2-1;
- Kwitansi pelunasan sebidang tanah yang di tandatangani oleh Nichanor J Chandra tanggal 28 September 2015, diberi tanda bukti T2-2;
- Sertifikat Hak milik Nomor 2922 atas nama Nichanor Jonatan Chandra, diberi tanda bukti T2-3;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2869 atas PT Bank Rakyat Indonesia, diberi tanda buktiT2-4;
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1685/2016, diberi tanda bukti..... T2-5;
- Surat Undangan Nomor 425/200.3/V/2017 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 30 Mei 2017, diberi tanda buktiT2-6;
- Surat Undangan Nomor 538/200.3/VII/2017 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 10 Juli 2017, diberi tanda buktiT2-7;
- Surat Undangan Nomor 915/200.3/IX/2017 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 6 November 2017, diberi tanda buktiT2-8;

Halaman 59 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berita acara Pengembalian batas tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda bukti T2-9;
- Surat Undangan Nomor 435/200.3/V/2018 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 11 Mei 2018, diberi tanda buktiT2-10;
- Berita acara pengembalian Batas/Penegasan obyek tanah tanggal 23 Mei 2018, diberi tanda buktiT2-11;
- Surat Undangan Nomor 517/200.3/IX/2018 dari Badan Pertanahan Kota Kupang tanggal 5 November 2018, diberi tanda buktiT2-12;
- Berita acara pengembalian Batas tanah tanggal 13 November 2018, diberi tanda buktiT2-13;
- Print dari foto gambar dokumentasi tampak depan rumah Welkis Adu, diberi tanda buktiT2-14;
- Print dari foto gambar dokumentasi tampak belakang rumah Welkis Adu, diberi tanda buktiT2-15;
- Print dari foto gambar pilar nomor 4 yang ditanam sendiri oleh Penggugat Daniel Louk Fangie, diberi tanda buktiT2-16;
- Akta pemberian Hak Tanggungan Nomor 909/2016 tanggal 15 Desember 2016, diberi tanda bukti.....T2-17;

Bukti surat tersebut adalah fotokopi yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T2-5 ,T2-9,T2-11, T-2-13,T2 -17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III, untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat, bertanda bukti T3-1 sampai dengan T3-24, yaitu:

1. Buku Tanah Hak milik Nomor 2869 atas nama Nichanor J Chandra, diberi tanda bukti.....T3-1;
2. Surat Ukur Nomor 29/Oepura/2008, diberi tanda buktiT3-2;
3. Buku Tanah Hak milik Nomor 2923 atas nama Gunar Hasaya Adoe, diberi tanda buktiT3-3;

Halaman 60 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Surat Ukur Nomor 85/Oepura/2008, diberi tanda buktiT3-4;
5. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Nichanor J Chandra tanggal 25 Agustus 2008, diberi tanda buktiT3-5;
6. Kartu tanda penduduk atas nama Nichanor J Chandra, diberi tanda bukti.....T3-7;
7. Kwitansi jual beli bulan Juli 2008 antara Nichanor J Chandra dengan Lopi Hendrik, diberi tanda bukti T3-8;
8. Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang Nomor 41-520.1-24.13-2008 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Lopi Hendrik tanggal 28 Maret 2008, diberi tanda buktiT3-9;
9. Kartu Tanda Penduduk atas nama Lopi Hendrik, diberi tanda bukti.....T3-10;
10. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor 520.1/04/RPT/2008 tanggal 23 Januari 2008, diberi tanda buktiT3-11;
11. Peta bidang tanah No.13/2008, tanggal 11 Januari 2018.T3-12;
12. Permohonan Hak dari Lopi Hendrik tanggal 20 November 2007, diberi tanda buktiT3-13;
13. Surat Penyerahan Hak Nomor Kec.Mlf.271/ 595.4/XI/2007 tanggal 12 November 2007, diberi tanda buktiT3-14;
14. Kwitansi panjar sebidang tanah antara Lopi Hendrik dan Javed Adoe tanggal 1 September 1992, diberi tanda buktiT3-15;
15. Kwitansi pelunasan sebidang tanah antara Lopi Hendrik dan Javed Adoe tanggal 12 Nopember 2007, diberi tanda buktiT3-16;
16. Kwitansi Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atas nama Javed Adoe tanggal 20 November 2007, diberi tanda buktiT3-17;
17. Surat Pernyataan Penanaman tanah batas tanah atas nama Lopi Hendrik tanggal 20 November 2007, diberi tanda buktiT3-18;
18. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan tanggal 15 Desember 2016, diberi tanda buktiT3-19;

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 909/2016 tanggal 15 Desember 2007, diberi tanda buktiT3-20;
20. Surat Permohonan pemecahan M 2835 tanggal 12 Juni 2008, diberi tanda buktiT3-21;
21. Kartu Tanda Penduduk atas nama Gunar Hasaya Adoe, diberi tanda bukti.....T3-22;
22. Sertifikat Hak Milik atas nama Gunar Hasaya Adoe Nomor 2835, diberi tanda bukti.....T3-23;
23. Peta situasi obyek sengketa yang pengukurannya dilakukan pada saat Pemeriksaan Setempat pada tanggal 10 Desember 2021, diberi tanda bukti.....T3-24;

Bukti surat tersebut adalah fotokopi yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T3-7,T3-8,T3-10,T3-21,T3-22 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat dengan hasil:

Batas menurut Penggugat :

- Batas Timur : dengan jalan Amabi;
- Batas Barat : dahulu dengan kali mati sekarang dengan Gunar H Adoe;
- Batas Selatan : dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang dengan
Gunar H Adoe
- Batas Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L Hendrik sekarang
dengan Nichanor J Chandra;

untuk batas tanah bagian utara : menurut penggugat tanah bagian depan arah utara – timur , Tergugat I telah memindahkan pilar yang seharusnya pilar tersebut terletak di titik 2, 15 meter dari titik batas tanah penggugat;

untuk batas tanah bagian selatan : menurut penggugat tanah bagian depan arah Selatan – timur , Tergugat II telah memindahkan pilar yang seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pilar tersebut terletak di titik 2 meter dari titik batas tanah penggugat bagian depan dan pada bagian belakangnya di titik 2,10 meter dari pilar batas belakang ;

Batas Menurut Tergugat I

- Batas Timur : dengan jalan Amabi
- Batas Barat : berbatasan dengan tanah Nichanor J Chandra
- Batas Selatan : dahulu tanahnya Gunar H Adoe dan telah dijual ke Welkis Adoe kemudian telah dijual ke Nichanor J Chandra
- Batas Utara : berbatasan dengan tanah Nichanor J Chandra

Menurut keterangan tergugat II

- bahwa batas tanah bagian selatan dahulu tanah milik Gunar H Adoe yang telah dijual ke Welkis Adoe lalu telah dijual lagi ke Nichanor J Chandra dan menurut tergugat II jika dilihat dari batas yang tertera dalam gugatan Penggugat maka tergugat II keberatan karena seharusnya bagian utara dan bagian selatan itu berbatasan dengan Penggugat (Daniel L Fanggi) sertifikat nomor 2923, Surat Ukur nomor 85/Oepura/2008 ;
- Bahwa untuk batas tanah bagian selatan penggugat sendiri telah membangun pondasi sebagai batas tanah antara tanah penggugat dan tanah milik tergugat I;

Menurut keterangan Tergugat III, yang menuangkannya dalam gambar Peta Situasi dan kemudian dijadikan bukti surat tambahan sebagaimana tersebut diatas pada bukti T3-24, menjelaskan sebagai berikut :

- Tanda hitam adalah penguasaan fisik masing-masing pihak di lapangan;
- Tanda kuning itu batas sesuai sertifikat Hak Milik Penggugat;
- Tanda biru batas sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 2869;
- Tanda merah yaitu batas sertifikat Hak Milik 2923;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka yang menjadi pokok sengketa adalah apakah Tergugat-I dan Tergugat-II yang menguasai/ menempati serta melakukan aktifitas /pembangunan rumah di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Dalam Provisi

Halaman 63 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak baik berupa surat maupun saksi-saksi, dan merujuk pada pasal 180 Ayat (1) Hir/191 Ayat (2) Rbg Jo.SEMA No 3 Tahun 2000 Jo.SEMA No 4 Tahun 2001, Majelis Hakim tidak menemukan hal yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya tuntutan provisi sudah sepatutnya ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi tentang kewenangan mengadili dari Tergugat I dan Tergugat III telah di putus dengan putusan sela sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya karena di dalam petitum gugatannya Penggugat menuntut agar dinyatakan menurut hukum bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II yang menguasai/ menempati serta melakukan aktifitas /pembangunan rumah di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka hal tersebut merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat disimpulkan bahwa pada pokoknya antara ketiganya terdapat kesamaan materi eksepsi yaitu:

Tergugat I mendalilkan gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur;

- Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas apakah gugatan biasa atau gugatan tentang perbuatan melawan hukum atau penyerobotan tanah;
- Bahwa yang di tarik sebagai Tergugat dalam suatu perkara atau sengketa adalah orang yang benar-benar menguasai barang obyek yang disengketakan, bahwa dengan ditariknya Gunar Hasaya Adoe sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat III dimana Tergugat II dan Tergugat III tidak menguasai barang yang menjadi obyek gugatan maka gugatan Penggugat error in persona;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas yang disebut sebagai obyek sengketa, apakah seluruh tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.2538 atau tanah yang *diarsir* sesuai "Berita Acara Penetapan Batas Tanah" yang dibuat oleh Tergugat III;

Petitum gugatan Penggugat tidak jelas :

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) petitum Penggugat ini adalah petitum yang tidak jelas.

Menimbang, bahwa Tergugat II, menyatakan tentang gugatan kabur atau obscur libel.

Bahwa yang dimaksudkan dengan gugatan kabur atau obscur libel adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau dapat diartikan juga, formulasi gugatan yang tidak jelas, atau dengan kata lain agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Gugatan Penggugat Daniel louk Fanggie Obscur Libel didasarkan pada :

Tergugat III menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (obscur libel);

Bahwa dalam gugatan dinyatakan oleh Penggugat yang menjadi objek sengketa atau permasalahan adalah tanah seluas 575 m² (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Daniel Louk Fanggie sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2538 tanggal 15 April 1999, Surat Ukur Nomor 99/OPR/1999 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L.Hendrik sekarang dengan Nichanor J.Chandra
- Timur : dengan Jalan Amabi
- Selatan : dahulu dengan kali mati sekarang dengan Gunar H.Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra
- Barat : dahulu berbatasan dengan kali mati sekarang Gunar H.Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra.

Bahwa jika memperhatikan dalil-dalil Penggugat pada angka ke 6 (halaman 4) dan Petitum angka 4 dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan karena tanah Penggugat yang berkurang sebanyak total 58,05 m² dengan batas-batas sebagai berikut :

Untuk Tanah Objek Sengketa pada Bagian Utara seluas 19,42 m²

- Utara : dahulu berbatasan dengan tanah L.Hendrik sekarang dengan Nichanor J.Chandra
- Timur : dengan Jalan Amabi
- Selatan : dengan tanah Daniel Louk Fanggie/Penggugat
- Barat : dengan tanah Gunar H.Adoe

Halaman 65 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Tanah Objek Sengketa bagian selatan seluas 38,81 m²

- Utara : dengan tanah Daniel Louk Fanggie/Penggugat
- Timur : dengan Jalan Amabi
- Selatan : dahulu dengan kali mati sekarang dengan tanah Gunar H. Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra
- Barat : dahulu dengan kali mati sekarang dengan tanah Gunar H. Adoe yang telah dialihkan kepada Nichanor J.Chandra.

Dengan demikian semakin jelas bahwa yang menjadi pokok persoalan dan yang menjadi objek sengketa adalah bidang tanah berdasarkan dalil-dalil dalam posita yang disebut tanah milik Penggugat sebagai akibat dari proses pengembalian batas berkurang seluas 58,05 m², bukan seluas 575 m². Bahwa dengan demikian terdapat pertentangan dalam gugatan point ke 2, point ke 6 serta point ke 9 terkait luas, letak dan batas tanah objek sengketa (objek sengketa tidak jelas).

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-4, Bukti P-5, bukti P-6, Bukti P-11, bukti P-13 dan P-16, dan bukti P-22, Bukti P-23, Bukti P-27, Bukti P-28, Bukti P-30, Bukti P-31, bukti T1-1 sampai dengan bukti T1-5, bukti T2-1 sampai dengan bukti T2-4, Bukti T2-6 sampai dengan bukti T2-8, Bukti T2-10, Bukti T2-12, bukti T3-1 sampai dengan bukti T3-5, Bukti T3-9, Bukti T3-11 sampai dengan T3-20, Bukti T3-23 dan Bukti T3-24 dan juga dari saksi-saksi yang dihadirkan oleh kedua belah pihak, serta Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim diperoleh fakta :

- Telah ada upaya untuk melakukan mediasi,
- Ada penawaran untuk ganti rugi,
- Berdasarkan Pemeriksaan Setempat ada tumpeng tindh yang diakui oleh Tergugat III, sebagaimana keterangan dari BPN saudara Rininta Dianawati, SH, yang juga menuangkannya dalam bukti T3-24 menjelaskan sebagai berikut :
 - Tanda hitam adalah penguasaan fisik masing-masing pihak di lapangan;
 - Tanda kuning itu batas sesuai sertifikat Hak Milik Penggugat;
 - Tanda biru batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2869;
 - Tanda merah yaitu batas Sertifikat Hak Milik Nomor 2923;
 - Penggugat sudah membangun tembok sebelum para Tergugat membangun tembok;

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dari hasil pengukuran, masing-masing pihak sudah menguasai sesuai dengan sertifikatnya masing-masing jadi tidak ada penyerobotan;
- Terjadi tumpang tindih bukan karena penyerobotan dan kemungkinan besar karena pengukuran pada masa lampau tidak melibatkan peta digital;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas, Majelis Hakim mengambil alih kesimpulan yang dilakukan BPN pada bukti T3-24 karena mendasarkan pada bukti otentik, BPN merupakan instansi yang berwenang untuk menentukan letak dan batas tanah, serta Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim yang telah dihadiri oleh para pihak dilakukan secara obyektif;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, karena mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun kenyataannya masing-masing pihak sudah memiliki alas hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (obscuur libel) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (obscuur libel) dikabulkan, maka eksepsi selanjutnya tidak akan dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam eksepsi mutatis mutandis dengan pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan Pasal 8 Rv, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Provisi;

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat;

Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 31 Januari 2022, oleh kami, Wari Juniati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Y. Teddy Windiarsono, S.H., M.Hum dan Consilia Ina L. Palang Ama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 167/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 3 November 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 3 Pebruari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lidia Marlies Florence Mboeik, Panitera Pengganti, Penggugat dan Kuasa para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Y. Teddy Windiarsono. S.H.,M.Hum

Wari Juniati, S.H., M.H.

Consilia Ina L. Palang Ama, S.H.

Panitera Pengganti,

Lidia Marlies Florence Mboeik

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 167/Pdt.G/2021/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp	10.000,00;
2. Redaksi	: Rp	10.000,00;
3. Proses	: Rp	100.000,00;
4. PNBP	: Rp	80.000,00;
5. Panggilan	: Rp	800.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	: Rp	500.000,00;
7. Sita	: Rp	0,00;
Jumlah	: Rp	1.500.000,00;

(satu juta lima ratus ribu rupiah)

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)