



P U T U S A N

Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yohana Nalle, SE**, Jenis kelamin perempuan Umur 66 tahun, agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Bank Mandiri, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Elang Nomor.17 RT.012/RW.006, Kelurahan Bonipoi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ali Antonius, SH., MH., dan Suyary Timbo Tulung, SH., MH., Kristianus Faniry Nanta, SH.** berdasarkan surat kuasanya tertanggal 5 Februari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor: 63/Pdt/Lgs/K/2016 tanggal 10 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **Cornelia Mesak Foeh**, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Jalan Timor raya No.11 Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, sebagai Tergugat I ;
2. **Sony Manunait**, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Timor raya No.11 Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yahuda Suan, SH berdasarkan surat kuasa khusus Nomor.14/SK-ALB/Pdt/II/2016/Kpg, tanggal 11 Maret 2016 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri klas 1 A Kupang dibawah register Nomor.130/Pdt/LGS/K/2016, tanggal 14 Maret 2016, sebagai Tergugat II ;
3. **Leonora E. Foeh**, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Jalan ikan Belanak No.3, RT 29/RW 08 Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, sebagai Tergugat III ;
4. **I.G. Sarlota Foeh**, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Jalan ikan Belanak, RT.29/RW 08 Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat IV ;
5. **Melkianus Foeh**, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan ikan Belanak No.3, RT. 29/RW. 08 Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat V ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Robert Foeh**, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan ikan Belanak No.3, RT. 29/RW. 08 Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat VI ;
7. **Fransina Foeh**, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan ikan Belanak No.3, RT. 29/RW. 08 Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat VII ;
8. **Dominggus Foeh**, pekerjaan PNS, alamat di Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang sebagai Tergugat VIII ;
9. **Yanres E. Foeh**, pekerjaan Wirawasta, alamat di Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang sebagai Tergugat IX ;
10. **Rosalina Henderika Foeh**, pekerjaan Wirawasta, alamat di Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang sebagai Tergugat X ;
11. **Josep Hendrik Foeh**, pekerjaan Wirawasta, alamat di Kota Madiun Jawa Timur sebagai Tergugat XI ;
12. **Frans Paulus Foeh**, pekerjaan PNS ,alamat di Jl.Ikan beranak No.3 RT 29/RW 08, Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kotan Waingapu Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat XII ;  
Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII memberikan kuasa kepada **Edikson Makandolu, SH.** berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Mei 2016 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang tanggal 18 Mei 2016 di bawah register Nomor: 213/Pdt/Lgs/K/2016;
13. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Propinsi NTT Cq. Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang di Kupang sebagai Tergugat XIII ;  
Tergugat XIII memberikan kuasa kepada **Oktovianus Hottty, SH** berdasarkan surat kuasa khusus Nomor.304/13-53.71.600/III/2016, tanggal 14 maret 2016 terlampir dalam berkas perkara ;

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 25 Februari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 26 Februari 2016 dalam Register Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya anak kandung yang masih hidup sekaligus ahli waris dari suami – istri Johanis Martinus Nalle almarhum (yang meninggal dunia pada tahun 1986) dan Henderika Nalle Mesakh almarhumah (yang meninggal dunia pada tahun 1988) (P.1) ;
2. Bahwa 2 (dua) orang anak kandung lainnya dari Suami-istri Johanis Martinus Nalle almarhum dan Henderika Nalle Mesakh almarhumah atas nama : Yohanis Nalle dan Antonia Nalle, telah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang istri dan 3 ( tiga ) orang anak ;
3. Bahwa semasa hidupnya kurang lebih Tahun 1950, Johanis Martinus Nalle almarhum memiliki dan menguasai terus-menerus sebidang tanah pekarangan seluas : 670 M2, terletak di Jalan Timor Raya Nomor : 11 (dahulunya disebut Jalan TIMTIM/Jalan Patimura/Jalan Pasir Panjang-Kampung Oeba), Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Timur berbatasan dengan : Jalan Timor Raya ;
  - Barat berbatasan dengan : Pekarangan K. D. JESAJAS, BA.;
  - Utara berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;
  - Selatan berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;Yang selanjutnya disebut : **Tanah Sengketa** ;
4. Bahwa kepemilikan Johanis Martinus Nalle almarhum atas tanah sengketa dikuatkan oleh Pengakuan dari Lurah Oeba sebagaimana tertuang dalam Surat Keterangan Ijin Membangun Nomor : 28/Ket. IMB/OBA/IX/82 tanggal 10 September 1982 (Bukti P.2) dan Surat Keterangan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kupang An. Bupati Kepala Dati II Kupang Nomor : 3889/20/A/1982 tanggal 6 September 1982 (Bukti P.3) serta Surat Keterangan Kepala Daerah Swapraja Kupang Nomor : 8 tanggal 15 Juni 1955 (Bukti P.4), Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Nusa Tenggara Timur, Cq. Kepala Direktorat Agraria Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 327/150/100/Kpg/HMB/Kadit/84 tanggal 30 April 1984 sebagaimana dikuatkan oleh Tanda Bukti Penerimaan Nomor : 40/1986 tanggal 17 Mei 1986 (Bukti P.5), Kwitansi tanggal 23 Mei 1986 (Bukti P.6), Tanda terima Biaya Sertifikat tanggal 23 Mei 1986 (Bukti P.7);
5. Bahwa pada tahun 1954, almarhum Johanis Martinus Nalle mendirikan sebuah rumah tinggal di atas tanah sengketa, sebagaimana terbukti dari Surat Izin Mendirikan Rumah Nomor : 4/V2 Nomor Urut 693 tertanggal 17 Mei 1955 yang dikeluarkan oleh **Rooimeester** (Pengawas Pembangunan Kota) Kota Kupang **E. J. Rehata** (Bukti P.8) sebagaimana diperkuat oleh

Halaman 3 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Surat Keterangan dari Kepala Daerah Swapradja Kupang **A. Nisoni**  
Nomor : 8, Tanggal 15 Juni 1955 ( Bukti P. 4 ) ;

6. Bahwa pada Tahun 1977, almarhum Johanis Martinus Nalle telah pula memasang instalasi listrik pada bangunan rumah tinggal tersebut, sebagaimana terbukti dari Kwitansi Pembayaran Penyambungan dan Pemasangan Instalasi Listrik tanggal 15 Juni 1977 (Bukti P.9, Bukti P.10 dan Bukti P.11) ;
7. Bahwa semasa hidupnya, almarhum Johanis Martinus Nalle telah membayar pajak atas penguasaan tanah sengketa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana terbukti dari Bukti-Bukti Pembayaran Pajak :
  - Iuran Pembangunan tanggal 31 Agustus 1985 ( Bukti P. 12 ) ;
  - Iuran Pembangunan tanggal 30 Maret 1987 ( Bukti P. 13 ) ;
  - Iuran Pembangunan Daerah tanggal 12 Pebruari 1982 ( Bukti P. 14 ) ;
  - Iuran Pembangunan Daerah tanggal 19 Juli 1985 ( Bukti P. 15 ) ;
  - Iuran Pembangunan Daerah tanggal 10 September 1982 (Bukti P.16);
  - Iuran Pembangunan Daerah tanggal 5 Januari 1985 (Bukti P.17) ;
  - Pajak Rumah Tangga tanggal 22 Pebruari 1986 (Bukti P.18) ;
  - Penetapan Pajak Rumah Tangga tanggal 22 Pebruari 1986 (Bukti P.19) ;
  - Surat Pemberitahuan Pajak Rumah Tangga tanggal 22 Pebruari 1986 (Bukti P.20);
  - Surat Setoran PBB tanggal 6 Agustus 1986 ( Bukti P. 21 ) ;
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 1986 (Bukti P. 22);
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 1994 (Bukti P. 23);
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2003 (Bukti P.24);
  - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2002 (Bukti P. 25);
8. Bahwa pada tahun kurang lebih 1976, almarhum Johanis Martinus Nalle telah mendaftarkan tanah sengketa pada Kantor Agraria Kabupaten Kupang sehingga terbitlah Gambar Situasi Nomor : 334/1976 tanggal 8 September 1976, sebagaimana diakui oleh Lurah Oeba dalam Surat Pernyataan tanggal 6 Desember 1976 ( Bukti P. 26) dan Surat Keterangan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kupang An. Bupati Kepala Dati II Kupang Nomor : 3889/20/A/1982 tanggal 6 September 1982 (Bukti P.3)

Halaman 4 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



serta Surat Keterangan Ijin Membangun Nomor : 28/Ket. IMB/OBA/IX/82 tanggal 10 September 1982 (Bukti P.2), Surat Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kupang Nomor : 4902/18/8/PHT/1213.a/82 tanggal 1 Desember 1982 (Bukti P. 27), Surat IDZIN SEMPADAN ROOI SUKU DINAS PEKERJAAN UMUM KOTA ADMINISTRATIP KUPANG Nomor : 172 SR / 1982 tanggal 7 September 1982 (Bukti P. 28), Surat Undangan Sidang Panitia Tanah Kabupaten Kupang (Panitia A) tanggal 16 Maret 1982 (Bukti P. 29), Surat Undangan Pemeriksaan dan Pengukuran Lokasi tanah tanggal 24 Mei 1982 (Bukti B.30), Daftar Nama-Nama Pemohon pendaftaran tanah tanggal 16 Maret 1982 (Bukti P.31) ; akan tetapi hingga Bapak Johanis Martinus Nalle almarhum meninggal dunia, sertifikat atas tanah tersebut belum terbit.

9. Bahwa tanpa alas hak dan dengan melanggar hak-hak Penggugat atas tanah sengketa, pada tahun 1996 almarhum Stefanus Mesak Foeh yang adalah ayah kandung dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII mendaftarkan tanah sengketa pada Tergugat XIII sehingga keluarlah Sertifikat : M. 767/OEBA dan Gambar Situasi Nomor : 2345/1996 atas nama Stefanus Mesak Foeh (P.32), dan pada tahun 2003, almarhum Stefanus Mesak Foeh melakukan pemecahan atas tanah sengketa menjadi 2 (dua) bidang sehingga terbitlah dua buah Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 (P.33) dan Sertifikat HM. 44 dengan Surat Ukur Nomor : 07/Fatubesi/2003/Fatubesi seluas 445 M2 (P. 34).
10. Bahwa perbuatan dari almarhum Stefanus Mesak Foeh yang memproses-sertifikat dan memecah-mecah tanah sengketa menjadi 2 (dua) bidang, adalah perbuatan melanggar hukum karena tidak mempunyai alas hak untuk itu dan melanggar hak-hak Penggugat atas tanah sengketa, sehingga kedua sertifikat atas tanah sengketa atas nama almarhum Stefanus Mesak Foeh, baik Sertifikat : M. 767/OEBA dan Gambar Situasi Nomor : 2345/1996 maupun Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 dan Sertifikat HM. 44 dengan Surat Ukur Nomor : 07/Fatubesi/2003/Fatubesi seluas 445 M2, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
11. Bahwa sebenarnya almarhum Stefanus Mesak Foeh mengakui bahwa ia telah melakukan perbuatan melanggar hukum, sehingga pada akhir tahun 2003 dia datang ke rumah Penggugat untuk menyerahkan kedua Sertifikat tersebut kepada Penggugat, dan berjanji akan melakukan proses balik



nama atas kedua Sertifikat tersebut kembali kepada pemilih asalnya yakni Bapak Johanis Martinus Nalle almarhum, akan tetapi almarhum Stefanus Mesak Foeh keburu meninggal sebelum proses balik nama itu dilakukan.

12. Bahwa pada bulan Januari 2014, atas alasan kekeluargaan Penggugat dengan rela menyetujui bahwa tanah dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 akan dijual dan hasil penjualannya dibagi 2 ( dua ) antara Penggugat dengan Para ahli Waris dari almarhum Stefanus Mesak Foeh, sedangkan Sertifikat HM. 44 dengan Surat Ukur Nomor : 07/Fatubesi/2003/Fatubesi seluas 445 M2 dikembalikan kepada Penggugat dan dibalik nama atas pemilik asal yakni Bapak Johanis Martinus Nalle almarhum, sebagaimana tertuang dalam Surat pernyataan tanggal 17 Januari 2014 (Bukti P.35) ;
13. Bahwa namun demikian, ternyata Para ahli waris dari almarhum Stefanus Mesak Foeh yakni Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII mendaftarkan tanah sengketa pada Tergugat XIII secara diam-diam baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama menjual tanah bidang dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 tersebut kepada Tergugat II dan hasil penjualannya tidak dibagikan kepada Penggugat sesuai kesepakatan tanggal 17 Januari 2014, sehingga atas alasan tersebut Penggugat menarik kembali kesepakatan tanggal 17 Januari 2014 khusus mengenai tanah bidang dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 tersebut dan menuntut agar tanah bidang dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 tersebut dikembalikan sepenuhnya kepada Penggugat ;
14. Bahwa kini tanah bidang dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 telah dikuasai oleh Tergugat II secara melanggar hukum dan melanggar hak-hak Penggugat, sehingga oleh karena itu Penggugat menuntut agar transaksi jual beli antara Para ahli waris dari almarhum Stefanus Mesak Foeh yakni Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dengan Tergugat II haruslah dibatalkan dan Tergugat II haruslah dihukum untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dan membongkar semua bangunan dalam bentuk apapun milik Tergugat II atas tanah sengketa baik dengan sukarela maupun dengan eksekusi paksa.



15. Bahwa kini tanah bidang Sertifikat HM. 44 dengan Surat Ukur Nomor : 07/Fatubesi/2003 seluas 445 M2 dan bangunan rumah permanen di atasnya dikuasai secara melanggar hukum pula oleh Tergugat I, sehingga beralasan hukum pula Penggugat menuntut agar Tergugat I haruslah dihukum untuk menyerahkan kembali tanah sengketa dan bangunan rumah permanen tersebut dalam keadaan kosong baik dengan sukarela maupun dengan eksekusi paksa ;
16. Bahwa gugatan Penggugat dikuatkan oleh alat bukti autentik, sehingga beralasan hukum Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit Voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan atau kasasi dari Para Tergugat ;
17. Bahwa akibat dari perbuatan melanggar hukum baik yang dilakukan oleh almarhum Stefanus Mesak Foeh maupun oleh Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, dari tahun 1986 Penggugat selaku ahli waris sah dari almarhum Johanis Martinus Nalle mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati manfaat atas tanah sengketa yang ditaksir Rp.50.000. 000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun, sehingga untuk itu Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 1986 hingga eksekusi putusan dalam perkara ini yang dibayar tunai dan sekaligus ;
18. Bahwa kuat dugaan, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII akan beritikad buruk menghindar untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, sehingga untuk menjamin pembayaran atas tuntutan ganti rugi dari Penggugat, maka dimohon pula agar Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan Sita Jaminan (Revindicatoir Beslaag ) atas seluruh harta kekayaan dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada nanti.
19. Bahwa berdasarkan alasan terurai di atas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan mengadili perkara ini dengan amar putusan berbunyi :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
  2. Menyatakan hukum Penggugat adalah anak kandung dan ahli waris yang sah dari Johanis Martinus Nalle almarhum dan Henderika Nalle Mesak almarhumah ;



3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas : 670 M2, terletak di Jalan Timor Raya Nomor : 11, Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Timur berbatasan dengan : Jalan Timor Raya ;  
Barat berbatasan dengan : Pekarangan K. D. JESAJAS, BA.;  
Utara berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;  
Selatan berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;  
Adalah tanah warisan milik dari Johanis Martinus Nalle almarhum ;
4. Menyatakan Penggugat berhak sebagai pemilik atas tanah sengketa karena pewarisan ;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan dari almarhum Stefanus Mesak Foeh memproses sertifikat tanah sengketa untuk dan atas nama almarhum Stefanus Mesak Foeh adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat : M. 767/OEBA dan Gambar Situasi Nomor : 2345/1996 dan pecahannya berupa Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 dan Sertifikat HM. 44 dengan Surat Ukur Nomor : 07/Fatubesi/2003 seluas 445 M2 atas nama Stefanus Mesak Foeh, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan hukum bahwa transaksi jual-beli atas sebagian tanah sengketa dalam Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor : 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 antara Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dengan Tergugat II adalah batal demi hukum ; haruslah dibatalkan dan Tergugat II haruslah dihukum untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dan membongkar semua bangunan dalam bentuk apapun milik Tergugat II atas tanah sengketa baik dengan sukarela maupun dengan eksekusi paksa.
8. Menyatakan semua surat-surat bukti hak dan atau surat-surat dalam titel apapun dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dan Tergugat XIII atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
9. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menempati dan menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melanggar hukum ; menggunakan tanah liat tanpa izin Penggugat

Halaman 8 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



atas tanah sengketa untuk menjadi bahan pembuatan bata merah adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat ; --

10. Menghukum Tergugat I untuk kosongkan dan keluar dari atas dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat baik dengan sukarela maupun dengan eksekusi paksa ;
11. Menghukum Tergugat II untuk membongkar semua bangunan dalam bentuk apapun milik Tergugat II atas tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat baik dengan sukarela maupun dengan eksekusi paksa ; untuk membongkar membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-tahun terhitung sejak tahun 2010 hingga eksekusi putusan dalam perkara ini ;
12. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) per-tahun terhitung sejak tahun 1986 hingga eksekusi putusan dalam perkara ini ;
13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan Pengadilan Negeri Kupang atas seluruh harta benda milik Tergugat Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit Voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan atau kasasi dari Para Tergugat ;
15. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
16. Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasa hukumnya **Ali Antonius,SH., MH., dan Suyary Timbo Tulung, SH. MH., Kristianus Faniry Nanta, SH.,** berdasarkan surat kuasanya tertanggal 5 Februari 2016 ,yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor.63/Pdt/Lgs/K/2016 tanggal 10 Februari 2016, Tergugat 1 hadir sendiri dalam persidangan, serta Tergugat 2 datang menghadap kuasa hukumnya **Yahuda Suan, SH.,** berdasarkan surat kuasa khusus Nomor.14/SK-ALB/Pdt/III/2016/Kpg, tanggal 11 Maret 2016 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri klas 1 A Kupang dibawah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor.130/Pdt/LGS/K/2016,tanggal 14 Maret 2016, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII hadir kuasa hukumnya kuasanya **Edikson Makandolu, SH.,** berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 Mei 2016 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang tanggal 18 Mei 2016 di bawah register Nomor.213/Pdt/Lgs/K/2016, serta Tergugat 13 datang menghadap **Oktovianus Hotty,SH.,** berdasarkan surat kuasa khusus Nomor.304/13-53.71.600/III/2016,tanggal 14 maret 2016 ;

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 MOHAMMAD SHOLEH, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor: 54/Pen.Pdt.G/2016/PN.Kpg tertanggal 02 Mei 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa sebelum pembacaan gugatan, dari pihak Penggugat memperbaiki gugatan Penggugat khusus alamat dari Tergugat X dan XI yang tertulis dan terbaca semula di Kelurahan Bakunase,Kecamatan Kota Raja,Kota Kupang di rubah menjadi dahulu di Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja,Kota Kupang sekarang tidak diketahui, menyesuaikan dengan catatan Jurusita dalam Relas Panggilan kepada Tergugat X dan XI tidak bertemu dengan tergugat X dan XI, untuk menghadiri sidang di Pengadilan Negeri Kupang hari Rabu tanggal 30 Maret 2016, yang menyebutkan : "PANGGILAN DILAKSANAKAN MELALUI LURAH BAKUNASE,AKAN TETAPI LURAH BAKUNASE TIDAK BERSEDIA MENANDA TANGANI RELAS PANGGILAN TERSEBUT DENGAN ALASAN BAHWA TERGUGAT 10 dan 11 TIDAK MERUPAKAN MASYARAKAT LURAH BAKUNASE", sedangkan untuk selebihnya isi dari gugatan tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dimutasinya Sdr. SUMANTONO, SH., MH, yang sebelumnya merupakan Hakim Ketua Majelis berdasarkan Penetapan Nomor: 54/Pen.Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 29 Februari 2016 maka berdasarkan Penetapan Nomor: 54/Pen.Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 29 Februari 2016, dilakukan perubahan, sehingga yang menjadi Hakim Ketua adalah Sdr. Eko Wiyono, SH., MHum. ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban secara tertulis berupa Surat Keterangan Menempati

Halaman 10 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah Tinggal di Jalan Timor Raya No.11 Kupang tertanggal 17 Mei 2016, pada pokoknya sebagai berikut :

“Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Cornelia Mesakh Foeh

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Alamat : Jln. Timor Raya No.11, Kel. Fatubesi, Kec. Kota Lama, Kota Kupang

Menerangkan dengan sebenar-benarnya bahwa tanah dan rumah yang saya tempati saat ini adalah memang benar-benar milik Bapak Yohanis Marthinus Nalle dan hari ini saya menyerahkan kembali tanah dan rumah tersebut tanpa syarat kepada yang berhak.

Demikian surat keterangan ini saya buat untuk menjadikan periksa adanya. ...”.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2016, pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat, terkecuali hal-hal yang diakui kebenarannya ;
2. Bahwa Tergugat II setelah membaca, mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat sebanyak 18 point dalam posita gugatannya, maka yang pantas dan perlu di ditanggapi oleh Tergugat II adalah point 12, 13 dan 14 yang menguraikan sebagai berikut : (kami kutip) :

Point 12 : Bahwa pada bulan Januari 2014, atas alasan kekeluargaan Penggugat dengan rela menyetujui bahwa tanah dengan sertifikat HHM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 akan dijual dan penjualannya dibagi 2 (dua) sedangkan Sertifikat HM. 44 dengan Surat Ukur Nomor: 07/Fatubesi/2003 seluas 445 M2 dikembalikan kepada Penggugat dan dibalik nama atas pemilik asal yakni Bapak Yohanis Martinus Nalle almarhum, sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan tanggal 17 Januari 2014 (Bukti P.35) ;

Point 13 : Bahwa namuin demikian, ternyata Para ahli waris dari almarhum Stefanus Mesak Foeh yakni Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII,

Halaman 11 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



mendaftarkan tanah sengketa pada Tergugat XIII secara diam-diam baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama menjual tanah bidang dengan Sertifikat HM 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 tersebut kepada Tergugat II dan hasil penjualannya tidak dibagikan kepada Penggugat sesuai kesepakatan tanggal 17 Januari 2014 khusus mengenai tanah bidang Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 tersebut dan menuntut agar tanah bidang dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 tersebut dikembalikan kepada Penggugat ;

Point 14 : Bahwa kini tanah bidang Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 telah dikuasai oleh Tergugat II secara melanggar hukum dan melanggar hak-hak Penggugat, sehingga oleh karena itu Penggugat menuntut agar transaksi jual beli antara Para Ahli Waris dari almarhum Stefanus Mesak Foeh yakni Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dengan Tergugat II haruslah dibatalkan dan Tergugat II haruslah dihukum untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat dan membongkar semua bangunan dalam bentuk apapun milik Tergugat II atas tanah sengketa baik dengan suka rela maupun eksekusi paksa ;

**JAWABAN TERGUGAT II ATAS DALIL GUGATAN PENGGUGAT  
POINT 12, 13 dan 14 di atas, sebagai berikut :**

- ✓ Bahwa Tergugat II, sejak tahun 2008 telah mengontrak rumah bekas warung makan ayam Jakarta, milik Stefanus Mesak Foeh untuk jangka waktu Tahun 2008 sampai dengan Tahun 2021 ;
- ✓ Bahwa dengan adanya pengontrakan yang cukup lama ini, tentu diketahui oleh Penggugat, sehingga pada dalil gugatan poin 12, Penggugat menyetujui tanah dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2 untuk dijual ;
- ✓ Bahwa Tergugat II sebagai “pembeli yang beretiket baik” tidak bisa mencampuri atau menginterfensi pembagian hasil pembayaran harga bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Stefanus Mesak Foeh sebagai Penjual tersebut sebagaimana yang didalilkan pada poin 13 tersebut ;

Halaman 12 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Tergugat II, sebagai “pembeli yang beretiket baik” maka penguasaan tanah atas jual beli yang sah adalah tindakan yang sesuai perundangan yang berlaku dan harus dilindungi ;
- ✓ Bahwa jual beli bidang tanah aquo dilakukan di Notaris Zantje Mathilda Voss – Tomasowa, SH., MKn. Dengan Akta Jual beli Nomor: 851/2014;

Berdasarkan semua uraian Tergugat II di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat memberikan putusan dengan amar :

1. Mengabulkan jawaban Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang beretiket baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II telah menguasai tanah dengan Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/Fatubesi/2003 seluas 220 M2; sesuai hak kepemilikan yang sah
4. Menyatakan menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat ;
5. Menyatakan menolak petitum Penggugat mengenai putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan atau kasasi dari Penggugat ;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 6 Juni 2016, pada pokoknya sebagai berikut :

I. Gugatan Penggugat Lewat Masa / Daluarsa

1. Bahwa sesuai dalil – dalil gugatannya Penggugat pada pokoknya menuntut agar Sertifikat M 767/OEBA dan GS No. 2345/1996 dan pecahan berupa Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/FATUBESI/2003 seluas 220 M<sup>2</sup> dan Sertifikat HM No. 44 dengan Surat Ukur Nomor: 07/FATUBESI/2003 seluas 445 M<sup>2</sup> atas nama Stefanus Mesak Foeh haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan : “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang

Halaman 13 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut ;

3. Bahwa sertifikat tersebut di atas pada poin (1) telah diterbitkan sejak tahun 1996 secara sah dan pemecahannya pada tahun 2003 secara sah pula maka gugatan Penggugat diajukan dan didaftarkan pada tanggal 26 Februari 2016 telah lewat 5 (lima) tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan yaitu pada tahun 1996 dan pemecahannya pada tahun 2003 ;
  4. Bahwa dengan demikian maka sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena telah lewat waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu secara sah dan untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;
- II. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)
1. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa/tanah sengketa adalah bidang tanah seluas 670 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Timor Raya No. 11 dahulunya disebut Jl. Tim – Tim/Jl. Patimura/Jl. Pasir Panjang – Kampung Oeba, Kelurahan Fatu Besi, Kec. Kota Lama, Kota Kupang dengan batas-batas :
    - Timur berbatasan dengan Jl. Timor Raya ;
    - Barat berbatasan dengan pekarangan K.D. JESAJAS, BA ;
    - Utara berbatasan dengan jalan dahulunya Lorong ;
    - Selatan berbatasan dengan jalan dahulunya Lorong ;
  2. Bahwa sebagian tanah tersebut adalah tanah sesuai Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/FATUBESI/2003 seluas 220 M<sup>2</sup> yang saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II sedangkan sebagiannya Sertifikat HM No. 44 dengan Surat Ukur Nomor: 07/FATUBESI/2003 seluas 445 M<sup>2</sup> dikuasai secara melawan hak oleh Tergugat I dan oleh Tergugat I diberikan ijin tinggal kepada Heppy Yonatan dan diberikan sewa kepada Jumadi ;
  3. Bahwa dengan demikian maka seharusnya Heppy Yonatan dan Jumadi yang berada dalam lokasi obyek sengketa juga haruslah ikut

Halaman 14 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



digugat oleh Penggugat atau ditempatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini untuk sepenuhnya gugatan Penggugat yang juga menuntut pengosongan atas tanah obyek sengketa tersebut ;

4. Bahwa dengan tidak digugatnya Heppy Yonatan dan Jumadi yang telah melakukan aktifitas di atas obyek sengketa tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan untuk itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi dipergunakan kembali secara mutatis mutandis dalam jawaban pokok perkara ini ;
3. Bahwa dalil Poin 1 s/d 8 gugatan Penggugat tidak memiliki hubungan dengan bidang tanah milik Stefanus Mesak Foeh sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: M 767/OEBA dan GS No. 2345/1996 dan pecahan berupa Sertifikat HM. 43 dengan Surat Ukur Nomor: 06/FATUBESI/2003 seluas 220 M<sup>2</sup> (telah dijual kepada Tergugat II) dan Sertifikat HM No. 44 dengan Surat Ukur Nomor: 07/FATUBESI/2003 seluas 445 M<sup>2</sup> karena Penggugat sendiri mengakui jika tidak pernah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Johanis Martinus Nale itu artinya Johanis Martinus Nale tidak memiliki alas hak atas tanah obyek sengketa ; sebab faktanya Penggugat adalah Saudara tiri dari ayah Tergugat III s/d XII, hal mana ketika meninggalnya kakek dari Tergugat III s/d XII di medan perang di Surabaya, maka ayah dari Penggugatlah yang membawa berita kepada isteri dari pada Kakek Tergugat III s/d XII atau ayah dari Stefanus Mesak Foeh yang pada saat sebelumnya obyek sengketa tersebut telah dikuasai oleh keluarga Foeh. Untuk itu dalil-dalil tersebut haruslah ditolak ;
4. Bahwa dengan meninggalnya Ayah dari Stefanus Mesak Foeh atau Kakek dari Tergugat III s/d XII maka secara diam-diam Ayah dari Penggugat hidup bersama dengan Istri dari Kakek Tergugat III s/d XII atau istri dari Ayah Stefanus Mesak Foeh, sehingga lahirlah 3 orang anak termasuk salah satunya adalah Penggugat maka secara hukum Ayah dari Penggugat tidak berhak atas tanah tersebut sehingga dengan sertifikat yang tidak pernah diterbitkan oleh Tergugat XIII atas nama Ayah dari Penggugat adalah pertimbangan yang sudah tepat dan sesuai dengan alasan hak yang ada dan tidak pernah dipermasalahkan oleh Penggugat; namun ketika adanya niat buruk



dari Penggugat untuk menguasai tanah milik atas nama Stefanus Mesak Foeh sesuai sertifikat hak milik nomor : M 767/OEBA dan GS No.2345/1996 dan pecahan berupa sertifikat HM.43 dengan surat ukur nomor : 06/FATUBESI/2003 seluas 220M<sup>2</sup> (telah dijual kepada Tergugat II) dan Sertifikat HM.No.44 dengan Surat Ukur Nomor : 07/FATUBESI/2003 seluas 445M<sup>2</sup> karena pada saat ayah dari Tergugat III s/d XII ingin Menjual tanah tersebut Penggugat sendirilah yang meminta kepada Ayah dari Tergugat III s/d XII untuk menitipkan sertifikat kepada Penggugat karena harga tanah terlalu murah yang secara kebetulan Penggugat pada saat itu adalah Karyawan Bank Mandiri yang bisa mencari pembeli dengan harga yang lebih mahal tetapi ternyata Penggugat memiliki etika buruk yaitu tidak mau mengembalikan sertifikat tersebut karena ayah dari Tergugat III s/d XII telah meninggal dunia maka dengan terpaksa Tergugat III s/d XII melaporkan Penggugat ke pihak Kepolisian;.....

5. Bahwa berdasarkan uraian dalam pokok perkara poin (3) dan (4) di atas maka ketika para Tergugat melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian seharusnya Penggugat menyerahkan bukti-bukti kepemilikan atas tanah tersebut kepada Kepolisian supaya Penggugat janganlah ditetapkan sebagai tersangka justru karena penggugat menyampaikan kepada Kepolisian bahwa Penggugat hanya memiliki bukti surat pernyataan yang dibuatkan bersama Tergugat IX dan bukti itulah yang diserahkan kepada Kepolisian sehingga jelaslah Penggugat ditetapkan sebagai tersangka oleh pihak Kepolisian barulah Penggugat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Kupang, sementara berkas atas nama Penggugat telah dilimpahkan ke Kejaksaan Negeri Kupang dan dinyatakan lengkap;.....
6. Bahwa dalil pon (9) s/d (10) gugatan penggugat adalah tidak benar dan haruslah ditolak sebab ayah Tergugat III s/d XII telah dengan itiked baik menguasai tanah objek sengketa sejak Tahun 19150 s/d Tahun 1970 karena pada tahun 1950 ayah Tergugat III s/d XII sudah bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Dinas Perhubungan Propinsi NTT yang kemudian pada Tahun 1970 dipindahkan ke Kabupaten Sumba Timur sebagai Kepala Dinas Perhubungan Kab. Sumba Timur sehingga ayah dari Tergugat III s/d XII mendaftarkan tanah miliknya kepada tergugat XIII dan oleh tergugat XIII diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : M 767/OEBA dan GS No.2345/1996 setelah semua syarat dipenuhi termasuk mengenai pembuktian



tentang dasar alas hak atas tanah sehingga dalil poin 11 gugatan penggugat haruslah ditolak pula;.....

7. Bahwa dengan demikian maka sesuai ketentuan :

- Ketentuan pasal 1 angka 20 PP.No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan “sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
- Ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menentukan “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Stefanus Mesak Foeh adalah pemilik sah atas tanah sesuai sertifikat hak milik nomor M 767/OEBA dan GS No.2345/1996 dan pecahan berupa sertifikat HM. 43 dengan surat ukur nomor 06/FATUBESI/2003 seluas 220M<sup>2</sup> (telah dijual kepada Tergugat II) dan sertifikat HM.No.44 dengan surat ukur nomor 07/FATUBESI/2003 seluas 445 M<sup>2</sup>;

8. Bahwa dalil poin (12) gugatan penggugat adalah benar tetapi mengenai hal tersebut tidak disepakati oleh semua ahli waris dari Stefanus Mesak Foeh sehingga pernyataan tersebut tidak terlaksana;
9. Bahwa Tergugat I s/d XII adalah ahli waris yang sah dari Stefanus Mesak Foeh yang merupakan pemegang hak atas tanah sesuai sertifikat hak milik nomor M 767/OEBA dan GS No.2345/1996 dan pecahan berupa sertifikat HM. 43 dengan surat ukur nomor 06/FATUBESI/2003 seluas 220M<sup>2</sup> (telah dijual kepada Tergugat II) dan sertifikat HM.No.44 dengan surat ukur nomor atas nama Stefanus Mesak Foeh;
10. Bahwa dengan demikian maka segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d XII atas tanah obyek sengketa termasuk menjual tanah sesuai sertifikat HM.43 dengan surat ukur nomor 06/FATUBESI/2003 seluas 220M<sup>2</sup> kepada Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dan untuk itu didalil poin 13, 14 dan 17 gugatan penggugat haruslah ditolak;



11. Bahwa dalil pon 15 gugatan penggugat adalah benar tetapi penguasaan tanah sertifikat HM. No.44 dengan surat uur nomor 07/FATUBESI/2003 seluas 445 M<sup>2</sup> atas nama Stefanus Mesak Foeh oleh Tergugat I adalah dilakukan secara melawan hak dan melawan hukum karena dilakukan tanpa seijin dari Tergugat III s/d XII sebagai pemilik sah atas tanah tersebut dan untuk itu Tergugat III s/d XII akan mengajukan gugatan secara terpisah. Dengan demikian tuntutan Penggugat kepada Tergugat I untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;
12. Bahwa dalil poin (16) dan 18 gugatan penggugat adalah tidak benar dan haruslah ditolak sebab Tergugat III s/d XII lah yang memiliki bukti otentik mengenai kepemilikan atas tanah a quo yang dibuktikan dengan bukti hak atas tanah berupa sertifikat sehingga dalil tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas maka Tergugat III s/d XII mohon Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :.....

.....**DALAM EKSEPSI**.....

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III s/d XII ;
2. Menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

.....**DALAM POKOK PERKARA**.....

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III s/d XII ;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

.....atau.....

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;.....

Demikian Eksepsi dan jawaban Tergugat III s/d XII, teriring ucapan terima kasih;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di atas, Tergugat XIII mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2016, yang pada pokoknya dengan uraian sebagai berikut :



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, Tergugat XIII menyatakan bahwa dalam memproses suatu sertifikat Hak Milik atas tanah melalui suatu proses penelitian syarat-syarat administrasi yang dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah No: 10 Tahun 1961 yaitu Pasal 3 ayat (2), (3), dan ayat (4), dan Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (2) dan ayat (3) ;
3. Bahwa di dalam proses Sertifikat Hak Milik No. : 767/Kelurahan Oeba, Surat Ukur No. : 2345/1996, tanggal 25 – 7 – 1996, seluas 665 M2 atas nama Stefanus Mesak Foeh tersebut pada dasarnya sudah sesuai prosedur tetapi, yang menjadi permasalahan dimana bukti-bukti yang digunakan oleh Sdr. Stefanus Mesak Foeh seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ia lampirkan adalah atas nama Yohanis Marthinus Nalle dan tidak disertai dengan berupa suatu keterangan Penyerahan atau Surat Keterangan Hibah Tanah dari Yohanis Marthinus Nalle namun ia memberikan suatu keterangan/informasi yang tidak benar atau palsu sehingga terproses Sertifikat Hak Milik No. 767/Kelurahan Oeba, Surat Ukur No. 2345/1996 atas namanya sendiri ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat XIII mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat XIII untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. : 767/Kelurahan Oeba, Surat Ukur No. 2345/1996 atas nama Stefanus Mesak Foeh di proses secara in prosedural (karena informasi yang tidak benar/palsu);
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini."

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 sampai dengan Tergugat 12, Tergugat 13 di atas, Penggugat mengajukan replik secara tertulis tertanggal 30 Mei 2016, sedangkan Tergugat III sampai dengan Tergugat XII mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 26 Juli 2016 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Foto copy akte pendaftaran kelahiran Nomor.dua,tanggal 14 Maret 1973 atas nama Yohana, diberi tanda P.1 ;
2. Foto copy surat keterangan ijin membangun Nomor.28/Ket.IMB/OBA/IX/82,tanggal 10 September 1982, diberi tanda P.2;
3. Foto copy surat keterangan Nomor.3889/20/A/1982,tanggal 06 September 1982, diberi tanda P.3 ;
4. Foto copy surat keterangan Nomor.8,tanggal 15 Djuni 1955, diberi tanda P.4 ;
5. Foto copy tanda bukti penerimaan Nomor.40/1986,tanggal 15 Djuni 1955, diberi tanda P.5 ;
6. Foto copy Kwitansi Sfdr/J.M.Nalle di Kupang Nomor.435,tanggal 23 Mei 1986, diberi tanda P.6 ;
7. Foto copy Daftar Isian 306 Sdr/J.M.Nalle di Kupang Nomor.435,tanggal 23 Mei 1986, diberi tanda P.7 ;
8. Foto copy Surat Idjin memperdirikan rumah Nomor.4/V2 ,tanggal 17 Mei 195, diberi tanda P.8 ;
9. Foto copy kwitansi J.M.Nalle Jln.Patimura Kupang Nomor.7/V2, tanggal 15 Juni 1955, diberi tanda P.9 ;
10. Foto copy kwitansi J.M.NALLE Jln.Patimura Kupang Nomor.036413, diberi tanda P.11 ;
11. Foto copy kartu Lurah Pembangunan Oeba tahun 1987-88 J.M.NALLE, diberi tanda P.13 ;
12. Foto copy ketetapan ipeda tahun 1982 J.M.Nalle Jln.Patimura Kupang, diberi tanda P.14 ;
13. Foto copy tanda penyetoran ipeda tanggal 19 Juli 1985, diberi tanda P.15 ;
14. Foto copy Tanda penerimaan tanggal 10 September 1982, diberi tanda P.16;
15. Foto copy surat keterangan ipeda perkotaan tahun 1985, diberi tanda P.17 ;
16. Foto copy tanda setoran tahun 1985, diberi tanda P.18 ;
17. Foto copy pajak rumah tangga tahun 1985, diberi tanda P.19 ;
18. Foto copy Surat pemberitahuan pajak rumah tangga tahun 1986, diberi tanda P.20 ;
19. Foto copy surat setoran pajak bumi dan bangunan tahun 1986, diberi tanda P.21;
20. Foto copy pemberitahuan pajak tahun 1986, diberi tanda P.22;
21. Foto copy pemberitahuan pajak tahun 1994, diberi tanda P.23;

Halaman 20 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2003, diberi tanda P.24;
23. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2002, diberi tanda P.25;
24. Foto copy surat pernyataan tanggal 6 Desember 1978, diberi tanda P.26;
25. Foto copy permohonan hak atas tanah tanggal 1 Desember 1982, diberi tanda P.27;
26. Foto copy Izin sempadan rooi tanggal 7 September 1982, diberi tanda P.28;
27. Foto copy undangan tanggal 16 Maret 1982, diberi tanda P.29;
28. Foto copy undangan tanggal 24 Mei 1982, diberi tanda P.30;
29. Foto copy daftar nama-nama pemohon tanggal 16 Maret 1982, diberi tanda P.31;
30. Foto copy sertifikat No.44 tahun 2003, diberi tanda P.32;
31. Foto copy surat pernyataan tanggal 17 Januari 2004, diberi tanda P.33;
32. Foto copy Gambar Situasi Nomor.334/1976, tanggal 08 September 1976, diberi tanda P.34;
33. Foto copy struk pembelian listrik prabayar Nomor.45001301081, tanggal 04 April 2016, diberi tanda P.35;
34. Foto copy bukti pembayaran rekening air minum Nomor.01032918009, tanggal 20 Juli 2016, diberi tanda P.36;
35. Foto copy buku tanah milik No.650/1994, diberi tanda P.37;
36. Foto copy Kwitansi Soleiman Ch. Abineno, diberi tanda P.38;
37. Foto copy gambar situasi No.191/1972, tanggal 22 Juni 1971, diberi tanda P.39;
38. Foto copy surat keterangan ijin membangun No.53/Ket.IMB/Kel.Oeba/IV/81, tanggal 25 Nopember 1981, diberi tanda P.40;

Bukti dari P.1 sampai dengan P.9, P.11 sampai dengan P.21, P.23 sampai dengan P.31, P.33, P.35 sampai dengan P.40, telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.32, P.34, yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti surat P.10 dan P.22, Penggugat tidak ada mengajukan bukti surat P.10 dan P.22 ke dalam persidangan, masing-masing bukti surat dari P.1 sampai dengan P.9, P.11, P.13 sampai dengan P.40 telah diberi materai dan juga telah dibubuhi cap pos, serta telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dalam persidangan, yang pada pokoknya saksi-saksi menerangkan sebagai berikut :

1.Chaterina Abineno Tahu, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat IX sedangkan kepada Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dan Tergugat XIII saksi tidak kenal ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat dan para Tergugat diperhadapkan dipersidangan karena masalah tanah ;
- Bahwa setahu saksi letak tanah yang Penggugat dan para Tergugat permasalahan berada di Jalan Timor Raya, Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang dimasalahkan Penggugat dan para Tergugat sekitar 1950 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah sengketa tersebut yakni:
  - sebelah Utara berbatasan dengan Lorong ;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan Lorong ;
  - sebelah Timur berbatsan dengan Jalan Timor Raya ;
  - sebelah Barat berbatasan dengan K.D.Jesajas ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa itu adalah milik Yohana Nalle, karena Yohana Nalle membeli tanah tersebut dari ayah Yohana Nalle yang bernama Marthinus Nalle (alm) ;
- bahwa pada saat saksi membeli tanah tersebut dari Marthinus Nalle, tanah tersebut belum bersertifikat ;
- Bahwa saksi melihat bahwa yang tinggal di atas tanah sengketa sekarang adalah Tergugat I ;
- Bahwa saksi melihat bahwa selain Tergugat I yang tinggal di atas tanah sengketa, terdapat juga sebuah toko yang dibangun di atas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu saksi letaknya tanah sengketa dahulu tepat di Jalan raya (jl. Tim-tim) menuju Brimob ;
- Bahwa iya benar, saksi pernah tinggal di atas tanah sengketa tersebut bersama Bapak Nalle ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa iya bahwa tanah yang saksi belikan dari Bapak Nalle berbatasan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa suami saksi bernama Soleman Abineno ;
- Bahwa selain Tergugat I, saksi melihat ada orang cina yang tinggal di atas tanah sengketa ;
- Bahwa setuju saksi bahwa hubungan Stefanus Mesak Foeh dengan Tergugat I adalah Kakak-Adik kandung;
- Bahwa suami saksi membeli tanah dari Bapak Marthinus Nalle ;
- Bahwa setuju saksi letak dari tanah sengketa saat ini tepat di Jalan Timor Raya, Kelurahan Fatubesi ;
- Bahwa saksi mengenal Yohanis Marthinus Nalle sejak tahun 70-an, waktu itu saksi tinggal bersama Bapak Yohanis Marthinus Nalle;
- Bahwa setuju saksi letak dari rumah Yohanis Marthinus Nalle di atas tanah sengketa, Street A, Oeba sekarang Kelurahan Fatubesi ;
- Bahwa setuju saksi tanah sengketa itu milik Bapak Yohanis Marthinus Nalle, karena Bapak Yohanis Marthinus Nalle memberikan sebidang tanah kepada saksi melalui proses jual beli tanah ;
- Bahwa setuju saksi hubungan Yohanis Marthinus Nalle dengan Yohana Nalle sebagai ayah dan anak kandung ;
- bahwa saksi melihat ada tanaman yang ditanam Bapak Yohanis marthinus Nalle di atas tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani batas tanah dengan Stefanus Mesakh Foeh ;
- Bahwa saksi tidak kenal tergugat II;
- Bahwa saksi kenal Stefanus Mesakh Foef karena dulu saksi tinggal bersama Bapak Yohanis Marthinus Nalle ;
- Bahwa seingat saksi Stefanus Mesak Foeh tinggal bersama Yohanis marthinus Nalle sekitar tahun 70-an ;
- Bahwa setuju saksi hubungan Stefanus Mesakh Foeh dengan Yohana Nalle sebagai saudara tiri;
- Bahwa seingat saksi Stefanus Mesak Foeh pernah membuat rumah di atas tanah sengketa;
- Bahwa setuju saksi, Stefanus Mesak Foeh, hanya membuat rumah saja di atas tanah sengketa atas dasar disuruh Yohanis Marthinus Nalle, dan Stefanus Mesak Foeh tidak memiliki tanah sengketa ;
- Bahwa luas tanah yang suami saksi beli dari Bapak Yohanis Marthinus Nalle adalah satu hamparan ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa itu sudah bersertifikat;

Halaman 23 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dibeli oleh suami saksi beli dari Bapak Yohanis Marthinus Nalle sudah bersertifikat;
  - Bahwa saat ini, posisi tanah saksi dengan tanah sengketa berada persis dibelakang tanah sengketa dan berbatasan dengan tanah sengketa;
  - Bahwa tanah saksi mempunyai gambar situasi tahun 1972;
  - Bahwa setahu saksi nama dari ibu kandung Yohana Nalle adalah Henderika Nalle Mesakh ;
  - Bahwa saksi tidak tahu Ibu Henderika Nalle Mesakh merupakan istri dari ayah Stefanus Mesak Foeh;
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang perkawinan Henderina Nalle Mesakh dengan ayah Stefanus Mesak Foeh;
  - Bahwa saksi tidak kenal ayah Stefanus mesakh Foeh;
  - Bahwa saksi tidak tahu Stefanus Mesak Foeh pernah melakukan pengukuran dari pertanahan atas tanah sengketa;
  - Bahwa saksi tidak tahu dan kenal Tergugat II sedang tinggal di atas tanah sengketa;
2. Saksi Ferdinand S.Kiuk, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi Kenal Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI sedangkan dengan Tergugat II dan Tergugat XIII, saksi tidak kenal;
  - Bahwa setahu saksi Penggugat dan para Tergugat diperhadapkan dipersidangan karena masalah tanah;
  - Bahwa setahu saksi bahwa letak dari tanah Penggugat dan para Tergugat permasalahan itu terletak di Jalan Timor Raya, Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang;
  - Bahwa setahu saksi luas dari tanah yang dimasalahkan Penggugat dan para Tergugat sekitar 1950 M<sup>2</sup> ;
  - Bahwa setahu saksi batas-batas dari tanah sengketa yakni:
    - Sebelah Utara berbatsan dengan Lorong;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Lorong;
    - Sebelah Timur berbatsan dengan Jalan Timor raya;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan K.D. Jesajas;

Halaman 24 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah sengketa ini milik Yohanis Marthinus Nalle, karena dulu saksi tinggal dekat disitu dan saksi selalu membantu Bapak Yohanis Marthinus Nalle di rumahnya di atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu nama ibu dari Stefanus Mesak Foeh yakni Henderika;
- Bahwa setahu saksi hubungan perkawinan ibu Henderika dengan Yohanis Marthinus Nalle bahwa Bapak Yohanis Marthinus Nalle menikah sah dengan Ibu Henderika ;
- Bahwa saksi melihat saat ini Tergugat I yang sedang tinggal di atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi melihat bahwa selain Tergugat I ada orang lain yang tinggal di atas tanah sengketa yakni Selain Tergugat I ada juga warung yang dibangun di atas tanah sengketa ;
- Bahwa setahu saksi anak-anak dari Ibu henderika dan Yohanis Marthinus Nalle ada 3 orang, tetapi yang ada sekarang Yohana Nalle;
- Bahwa kalau saksi tidak salah Stefanus Mesak Foeh mempunyai ada 7 orang bersaudara ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat mendapat tanah sengketa dari mana;
- Bahwa yang tinggal di atas tanah sengketa dari yang saksi lihat adalah Tergugat I dan ada warung yang tinggal di atas tanah sengketa ;
- Bahwa Saksi tahu dengan mendengar dari Bapak Yohanis Marthinus Nalle tentang Chaterina Abineno yang membeli sebagian tanah dari tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi, letak dari tanah sengketa dahulu adalah isterahat sekarang yakni Jalan Tim-Tim;
- Bahwa saksi mendengar bahwa Ibu Henderika mempunyai dua orang suami yakni: ayah Stefanus Mesak Foeh dan ayah Yohana Nalle ;
- Bahwa saksi mendengar yang menikah duluan dengan Ibu Henderika adalah ayah Stefanus Mesak Foeh yang menikah duluan dengan Ibu Henderika;
- Bahwa saksi mendengar bahwa Stefanus Mesak Foeh sebelumnya tinggal bersama keluarga Foeh di Jakarta;
- Bahwa selain Tergugat I, saksi melihat ada orang cina yang tinggal di atas tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi hubungan Stefanus Mesak Foeh dengan Tergugat I adalah bersaudara kandung sebagai kakak-beradik;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I yang lebih umur dari Yohana Nalle;

Halaman 25 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak dari tanah sengketa saat ini Jalan Timor Raya, kelurahan Fatubesi;
- Bahwa setahu saksi, pada saat Bapak Yohanis Marthinus Nalle datang dari Jakarta datang bersama istri dan anak-anak tiri;
- Bahwa hubungan saksi dengan Yohanis Marthinus Nalle, sama-sama suku Rote dan memiliki adat istiadat yang sama ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tinggal di atas tanah sengketa sejak Bapak Yohanis Marthinus Nalle masih hidup;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Ibu Henderika Nalle Mesakh merupakan istri dari ayah Stefanus Mesak Foeh;
- Bahwa setahu saksi, yang suruh Tergugat tinggal di atas tanah sengketa adalah Bapak Yohanis Marthinus Nalle ;
- Bahwa setahu saksi suami Tergugat I sudah meninggal ;

3. Saksi Matheus M.F, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai saudara tiri ;
- Bahwa saksi kenal Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI sebagai paman karena saksi bersaudara kandung dengan Stefanus Mesakh Foeh ayah dari Tergugat-Tergugat tersebut di atas. Sedangkan Tergugat II dan Tergugat XIII saksi tidak kenal ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan para Tergugat diperhadapkan dipersidangan karena masalah tanah ;
- Bahwa setahu saksi letak tanah masala antara Penggugat dan para Tergugat terdapat di Jalan Timor Raya, Kelurahan Fatubesi.
- Bahwa setahu saksi bahwa luasnya tanah yang dimasalahkan Penggugat dan para Tergugat sekitar 1950 meter.
- Bahwa setahu saksi batas-batas dari tanah sengketa yakni :
  - Utara berbatasan dengan Lorong.
  - Selatan berbatasan dengan Lorong.
  - Timur berbatasan dengan Jalan Timor raya
  - Barat berbatasan dengan K.D.Jesajas.
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa itu milik Yohana Nalle ;
- Bahwa saat saksi merantau ke Jawa, Penggugat sudah ada ;
- Bahwa saksi melihat saat ini yang tinggal di atas tanah sengketa adalah Tergugat 1 yang sedang tinggal di atas tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa atas dasar tanah itu dibeli atau tanah warisan sehingga Penggugat memiliki tanah sengketa tersebut ;

Halaman 26 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Jawa Tahun 1957 ;
- Bahwa, saksi tahu mama henderika menikah lagi ;
- Bahwa saksi tahu Ibu Henderika Menikah dengan Yohanis Marthinus Nalle, setelah saksi merantau ke Jawa ;
- Bahwa setahu saksi, saksi dengan saudara lainnya datang dari Jawa tinggal di rumah bersama Bapak Yohanis Marthinus Nalle ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang tanah sengketa sudah bersertifikat ;
- Bahwa setahu saksi, belum di adakan pembagian warisan Stefanus Mesak Foeh ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendapat warisan dari Ibu Henderika ;
- Bahwa saksi ingat pada saat datang dari Jakarta pada tahun 1950 ;
- bahwa setahu saksi Bapak Yohanis Marthinus Nalle mendapat tanah sengketa dari tanah usaha dari Bapak Yohanis Marthinus Nalle;
- bahwa Saksi tahu bahwa tanah sengketa itu bukan merupakan tanah usaha Stefanus Mesak Foeh;
- Bahwa saksi tahu Stefanus Foeh pernah membangun rumah di atas tanah sengketa atas ijin Bapak Yohanis Marthinus Nalle;
- bahwa setahu saksi, Stefanus Mesak Foeh memiliki ijin untuk membangun rumah saja, tapi Stefanus Mesak Foeh tidak diberikan ijin untuk memiliki tanah ;
- bahwa saksi juga ikut membantu kerja, saat Stefanus Mesak Foeh diberi ijin untuk membangun rumah ;
- Bahwa saksi melihat saat ini yang tinggal di atas tanah sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu Bapak Yohanis Marthinus Nalle menjual sebagian tanah sengketa bagian belakang kepada Chaterina Abineno;
- Bahwa tidak ada yang berkeberatan saat Bapak Nalle menjual tanah kepada Ibu Chaterina Abine ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil – dalil jawaban Tergugat I, Tergugat I tidak mengajukan alat bukti surat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban, Tergugat II mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy N I K NO.24.5001.120236.0001,tanggal 2 Januari 1998, diberi tanda T2.1
2. Foto copy surat perjanjian sewa rumah Thomy Ludony Manunait dengan Melkianus M.Foeh, diberi tanda T2.2.
3. Foto copy surat perjanjianThomy Ludoni Manunait No.01.tanggal 23 April 2008, diberi tanda T2.3.

Halaman 27 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2011 Stefanus Mesakh Foeh, tanggal 26 September 2011, diberi tanda T2.8.
5. Foto copy surat keterangan pelunasan No.Dispenda,973/463/VI/2014 tanggal 03 Juni 2014, diberi tanda T2.9.
6. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2013 atas nama Stefanus Mesakh Foeh, diberi tanda T2.10.
7. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2014 atas nama Stefanus Mesakh Foeh, diberi tanda T2.11.
8. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2015 atas nama Stefanus Mesakh Foeh, diberi tanda T2.12.
9. Foto copy surat tanda terima setoran tahun 2016 atas nama Stefanus Mesakh Foeh, diberi tanda T2.13.
10. Foto copy sertifikat 640/2003 dan 2053/2003, diberi tanda T2.14.
11. Foto copy akta jual beli No.851/2014,tanggal 8 Agustus 2014, diberi tanda T2.15.

Fotocopy dari T2.1 sampai dengan T2.15 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, dan telah diberi materai serta telah dibuahi cap pos, juga telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy surat pernyataan membangun Stefanus mesak Foeh, tanggal 14 Januari 1998, diberi tanda TV-IX-1.
2. Fotocopy permintaan pengiriman uang dalam Negeri atas nama S.M.Foeh, tanggal 18 September 1982, diberi tanda TV-IX-2.
3. Fotocopy permintaan pengiriman uang dalam Negeri atas nama S.M.Foeh, tanggal 23 Oktober 1982, diberi tanda TV-IX-3.
4. Fotocopy permintaan pengiriman uang dalam Negeri atas nama S.M.Foeh, tanggal 9 Nopember 1982, diberi tanda TV-IX-4.
5. Fotocopy permintaan pengiriman uang dalam Negeri atas nama S.M.Foeh, tanggal 25 Nopember 1982, diberi tanda TV-IX-5 ;
6. Fotocopy kwitansi, tanggal 4 Juni 1984, diberi tanda TV-IX-6 ;
7. Fotocopy surat permohonan sambungan baru, tanggal 7 Desember 1982, diberi tanda TV-IX-7 ;

Halaman 28 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy surat keterangan Nomor.500/1441/HHT/1994, tanggal 25 Oktober 1994, diberi tanda TV-IX-8 ;
  9. Fotocopy surat keterangan No.1120/503/198-94, tanggal 26 Oktober 1994, diberi tanda TV-IX-9 ;
  10. Foto copy kwitansi Bapak S.M.Foeh, tanggal 3 September 1994, diberi tanda TV-IX-10 ;
  11. Fotocopy pemberitahuan pengukuran tanah Nomor.600/236/PDPT/2003, tanggal 10 September 2006, diberi tanda TV-IX-11;
  12. Fotocopy sertifikat Nomor.767/1996, tanggal 25 Juli 1996, diberi tanda TV-IX-12 ;
  13. Fotocopy surat keterangan ijin membangun Nomor.03/648/1998, tanggal 14 Januari 1996, diberi tanda TV-IX-13 ;
  14. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 1996 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 1996, diberi tanda TV-IX-14 ;
  15. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 1997 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 1996, diberi tanda TV-IX-15 ;
  16. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 1998 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 1998, diberi tanda TV-IX-16;
  17. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 2001 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 2001, diberi tanda TV-IX-17 ;
  18. Fotocopy surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan tahun 2004 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 2004, diberi tanda TV-IX-18 ;
  19. Fotocopy surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan tahun 2005 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 2005, diberi tanda TV-IX-19 ;
  20. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 2006 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 2006, diberi tanda TV-IX-20 ;
  21. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 2008 atas nama Stefanus Mesak Foeh, tanggal 31 Oktober 2008, diberi tanda TV-IX-21 ;
  22. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 2008 atas nama Dominggus Foeh, tanggal 31 Oktober 2008, diberi tanda TV-IX-22 ;
  23. Fotocopy surat tanda terima setoran tahun 2009 atas nama Dominggus Foeh Foeh, tanggal 31 Oktober 2009, diberi tanda TV-IX-23 ;
  24. Fotocopy sertifikat No.767/tahun 1996, tanggal 25 Juli 1996, diberi tanda TV-IX-24 ;
- Fotocopy dari TV-IX-1 sampai dengan TV-IX-11, TV-IX-13 sampai dengan TV-IX-24 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya,

Halaman 29 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg



kecuali TV-IX.12 yang dalam persidangan tidak dapat diperlihatkan aslinya, bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai serta telah dibubuhi cap pos, juga telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan alat bukti saksi dari Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX menghadirkan saksi-saksi, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Elly Tufu, yang dibawah sumpah, saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat 1,2,5,9 dan 13;
  - Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat di perhadapkan di persidangan karena masalah tanah;
  - Bahwa saksi kenal dengan Stefanus Mesak Foeh karena sama-sama tinggal di Bakunase ;
  - Bahwa Stefanus Mesak Foeh Pernah tugas dan tinggal di Sumba tetapi saksi tidak ingat lagi tahun berapa ;
  - Bahwa setahu saksi, tanah yang Penggugat dan Tergugat permasalahan letaknya di oeba, karena saksi pernah bersama Stefanus Mesak Foeh ke Oeba letaknya tanah sengketa;
  - Bahwa ketika saksi bersama Stefanus Mesak Foeh ke oeba, saksi tidak tahu apa yang dibicarakan bicarakan karena mereka punya urusan, saksi tidak tahu;
  - Bahwa saksi bersama Stefanus Mesak Foeh ke Oeba bertemu dengan Opa Nalle dan Pak Edu tetapi saksi tidak tahu apa yang dibicarakan antara Opa Nalle dan Pak Edu dengan Stefanus Mesak Foeh, hanya saksi mendengar Opa Nalle suru Stefanus Mesak Foeh untuk urus surat-surat tanah ;
  - Bahwa saat saksi bersama Stefanus Mesak Foeh ke Oeba di sana ada Opa Nalle bersama Istrinya, Pak Edu, Stefanus Mesak Foeh dan saksi;
  - Bahwa pada malam itu, saksi mendengar ada pembicaraan Opa Nalle panggil Stefanus Mesak Foeh untuk urus surat-surat dan tanah ;
  - Bahwa saksi tidak tahu untuk urus surat-surat dan tanah yang mana ;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah sengketa ;
  - Bahwa saksi kenal dengan Opa Nalle Tahun 80-an ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, pada tahun 80-an, Stefanus Mesak Foeh tinggal di Sumba ;
- Bahwa setahu saksi Stefanus Mesak Foeh, punya rumah kos-kosan di di Batuplat ;
- Bahwa setahu saksi, rumah kos-kosan di Batuplat milik Stefanus Mesak Foeh ;
- Bahwa saksi tahu Stefanus Mesak Foeh, datang dari Jawa tinggal di Batuplat ;
- Bahwa saksi tidak tahu letak tanah sengketa yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan keluarga Stefanus Mesak Foeh dengan Opa Nalle ;
- Bahwa setahu saksi Rumah Stefanus Mesak Foeh di Batuplat;
- Bahwa saksi tinggal bersama Stefanus Mesak Foeh Tahun 80-an di Batuplat;
- Bahwa jarak rumah saksi dan Stefanus Mesak Foeh sekitar 50 meter.
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan keluarga Stefanus Mesak Foeh, tetapi Stefanus Foeh dengan Opa Nalle pernah tinggal satu rumah ;
- Bahwa saksi di ajak Stefanus Mesak Foeh ke Oeba rumah Opa Nalle, dan itu dalam urusan sedang pegang Order kabel ;
- Bahwa saat saksi masuk bersama Stefanus Mesak Foeh, saksi dan Stefanus Mesak Foeh berada dalam rumah Opa Nalle ;

2. Saksi Yacob Stefanus Luther Manu, yang dibawah sumpah, saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat, tapi saksi kenal Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, namun saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat V dan Tergugat IX ;
- Bahwa saksi kenal Stefanus Mesak Foeh Tahun 1990 ;
- Bahwa setahu saksi Stefanus Mesak Foeh bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, pada Dinas Perhubungan ;
- Bahwa Stefanus Mesak Foeh meninggal Tahun 2005 ;
- Bahwa saksi selalu bertemu dengan Stefanus Mesak Foeh, karena saat itu Stefanus Mesak Foeh membuka tinju dekat rumah saksi di Batuplat ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa terletak Di Oeba Strat A, turun dari jalan Nangka ;
- Bahwa saksi diajak ke Oeba Tahun 2013 ;
- Bahwa saat saksi diajak ke Oeba, saksi melihat dari BPN ada ukur tanah sengketa ;

Halaman 31 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sudah ada sertifikat;
- Bahwa yang saksi dengar pengukuran tersebut adalah pengukuran kembali;
- Bahwa saksi tahu karena tahun 2013 ada pergi ambil sertifikat di Oeba ;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu proses sertifikat tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa milik Stefanus Mesak Foeh;
- Bahwa saksi katakan tanah sengketa milik Stefanus Mesak Foeh atas dasar sertifikat ;
- Bahwa saksi tahu nama-nama panggilan Tergugat yakni: Yanres, Melky dan Dominggus ;
- Bahwa saksi mendengar langsung dari ketiga Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu sertifikat tersebut saat pergi ambil sertifikat di Ibu Nalle;
- Bahwa saksi mengambil sertifikat dari Ibu Nalle Tahun 2013;
- Bahwa Stefanus Mesak Foeh tidak cerita kepada saksi, melainkan hanya cerita kepada anak-anaknya saja;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan keluarga Stefanus Mesak Foeh dengan Yohana Nalle;
- Bahwa saksi mendengar anak-anak dari Stefanus Mesak Foeh mengambil sertifikat di Yohana Nalle ada orang mau beli tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu sengketa tanah masalah tanah apa;
- Bahwa saat saksi melihat sertifikat tanah sengketa sepertinya satu saja dan saat itu saksi tidak membaca;
- Bahwa yang saksi tahu nama –nama anak dari Stefanus Mesak Foeh yakni Yanres, Melky Dan Dominggus;
- Bahwa saat Stefanus Mesak Foeh memperlihatkan sertifikat kepada saksi ada kasi tahu bahwa sertifikat tanah di Oeba ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban Tergugat XIII, mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama Yohanis Marthinus Nalle, diberi tanda T.13.1 ;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 767/Kelurahan Oeba, Surat Ukur No. 2345/1996, tanggal 25-7-1996 seluas 665 M2 atas nama Stefanus Mesak Foeh, diberi tanda T.13.2, diberi tanda T.13.2 ;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. : 43/Kelurahan Fatubesi, Surat Ukur No. 06/Fatubesi/2003, tanggal 3-6-2003 seluas 220 M2 atas nama Yohanis Sony Manunait, diberi tanda T.13.3 ;



4. Buku Tanah Hak Milik No. : 44/Kelurahan Fatubesi, Surat Ukur No. 07/Fatubesi/2003, tanggal 3-6-2003 seluas 445 M2 atas nama Stefanus Mesak Foeh, diberi tanda T.13.4 ;
5. Fotocopy Surat Penelitian/Pemeriksaan Berkas Permohonan Hak Atas Tanah Kegiatan Proyek PDPT Tahun 1994/1995, Bagian Proyek Pembukuan Hak, di Kelurahan Oeba atas nama Stef Mesak Foeh Nomor urut : 98, diberi tanda T.13.5 ;
6. Foto copy surat ketetapan ipeda tahun 1982 atas nama J.M.Nalle, diberi tanda T.13.6 ;
7. Fotocopy tanda setoran atas nama J.M.Nalle, diberi tanda T.13.7 ;
8. Fotocopy surat keterangan No.3889/20/A/1982 atas nama Johanis Marthinus Nalle, diberi tanda T.13.8 ;
9. Fotocopy undangan No.2210/1 k/PHT/503.a/82,tanggal 24 Mei 1982, diberi tanda T.13.9 ;
10. Fotocopy surat pernyataan atas nama Johana Nalle, diberi tanda T.13.10 ;
11. Fotocopy Gambar situasi No. 334 atas nama Johanis Marthinus Nalle, diberi tanda T.13.11 ;

Fotocopy dari T13.2 sampai dengan T13.5 dan T.13.11 telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali T.13.1, T.13.6, T.13.7, T.13.8, T.13.9, T.13.10 yang merupakan fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, bukti-bukti surat dari T.13.1 sampai dengan T.13.11 telah diberi materai serta telah dibubuhi cap pos, juga telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, dengan demikian bukti-bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 19 September 2016, di tempat letak tanah yang menjadi obyek sengketa di Jalan Timor Raya Nomor : 11 (dahulunya disebut Jalan TIMTIM/Jalan Patimura/Jalan Pasir Panjang-Kampung Oeba), Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kelapa Lima,Kota Kupang, dengan gambar hasil pemeriksaan setempat yang terlampir dalam berita acara sidang, Majelis menemukan adanya fakta sebagai berikut :

Didalam tanah yang menjadi obyek sengketa terdapat 4 (empat) bangunan rumah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Timur berbatasan dengan : Jalan Timor Raya ;
- Barat berbatasan dengan : Pekarangan K. D. JESAJAS, BA.;
- Utara berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;

Dari hasil pemeriksaan setempat, ada bangunan yang disewakan oleh Tergugat I kepada Jumadi untuk jualan gorengan, ada juga bangunan dimana Heppy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yonatan diijinkan tinggal oleh Tergugat I, serta Thomy Ludoni Manunait yang menyewa bangunan rumah ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 27 September 2016, Tergugat tidak mengajukan kesimpulan secara tertulis, sedangkan Tergugat II mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 6 Oktober 2016, dan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, serta Tergugat XII yang mengajukan kesimpulan secara tertulis 6 Oktober 2016;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dalam materi pertama dari eksepsi, menyatakan Gugatan Penggugat Lewat Masa / Daluarsa ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pertama dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII bukan merupakan eksepsi atas kompetensi absolut dan kompetensi relatif dari Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan yang diajukan oleh Penggugat, melainkan merupakan eksepsi tentang gugatan Penggugat telah daluwarsa, maka mengenai daluwarsa tidaknya gugatan Penggugat, menurut Majelis harus dibuktikan dalam persidangan, karena materi pertama dari eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII sudah masuk dalam materi pokok perkara, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menolak eksepsi pertama dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan tentang materi kedua dari eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI,

Halaman 34 dari 38, Putusan Perdata Gugatan Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, yang mempermasalahkan tentang Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari materi kedua dari eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII di atas, Majelis berpendapat materi kedua dari eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII di atas sudah masuk dalam materi pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan, dengan demikian Majelis beralasan menurut hukum untuk menolak materi kedua dari eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII;

Menimbang, bahwa oleh karena masing-masing dari materi eksepsi dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII telah dinyatakan ditolak, sehingga Majelis beralasan menurut hukum untuk menolak seluruh eksepsi dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII di atas;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII dalam eksepsinya menyampaikan mengenai adanya pihak yang tidak ditarik pihak yang dapat mengakibatkan gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu ada tidaknya pihak yang tidak ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam gugatan, sebelum Majelis mempertimbangkan tentang dapat tidaknya Penggugat dalam membuktikan dalil gugatan dan para Tergugat di dalam membuktikan dalil jawaban, selain itu di dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat ada mohon pengosongan terhadap obyek sengketa yang berada di sebidang tanah pekarangan seluas : 670 M2, terletak di Jalan Timor Raya Nomor : 11 (dahulunya disebut Jalan TIMTIM/Jalan Patimura/Jalan Pasir Panjang-Kampung Oeba), Kelurahan Fatubes, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :



- Timur berbatasan dengan : Jalan Timor Raya ;
- Barat berbatasan dengan : Pekarangan K. D. Jesajas, BA.;
- Utara berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 19 September 2016, diketahui obyek sengketa berada di Jalan Timor Raya Nomor : 11 (dahulunya disebut Jalan TIMTIM/Jalan Patimura/Jalan Pasir Panjang-Kampung Oeba), Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan gambar hasil pemeriksaan setempat yang terlampir dalam berita acara sidang, Majelis menemukan adanya fakta sebagai berikut :

Didalam obyek sengketa terdapat 4 (empat) bangunan rumah, 1 (satu) bangunan permanen yang dibangun oleh Yohanis Marthinus Nalle (alm) selama masih hidup yang saat ini dikuasai Tergugat I, dan 2 (dua) bangunan rumah permanen, diantaranya terdapat gerobak jualan gorengan, 1 (satu) bangunan permanen rumah yang telah diperjualbelikan oleh Tergugat II yang saat ini disewa oleh orang cina, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Timur berbatasan dengan : Jalan Timor Raya ;
- Barat berbatasan dengan : Pekarangan K. D. JESAJAS, BA.;
- Utara berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan dahulunya Lorong ;

Dari hasil pemeriksaan setempat, ada bangunan yang disewakan kepada Jumadi, ada juga bangunan dimana Heppy Yonatan diijinkan tinggal, serta Thomy Ludoni Manunait yang menyewa bangunan rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Tergugat II berupa bukti T.2.2, T.2.3, T.2.4, T.2.5, T.2.6, T.2.7, diketahui telah ada perjanjian sewa menyewa rumah antara Melkianus m. Foeh sebagai pihak kedua sekaligus pihak yang menyewakan dengan Thomy Ludoni Manunait sebagai pihak pertama sekaligus sebagai pihak yang menyewa, maka karena dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat mohon supaya bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dan semua aktivitas yang ada di atas obyek sengketa supaya dikosongkan, maka dengan tidak ditariknya oleh Penggugat dalam gugatan Jumadi yang menyewa, juga Heppy Yonatan yang diijinkan tinggal di tanah sengketa, dan Thomy Ludoni Manunait yang menyewa bangunan rumah, oleh Penggugat dalam gugatan, sehingga Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) ;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankeljk verklaard) ;

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

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka dalil-dalil gugatan selanjutnya tidak untuk dipertimbangkan lebih lanjut ;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.856.000,- (tiga juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin tanggal 17 Oktober 2016, oleh kami, EKO WIYONO,SH., MHum. sebagai Hakim Ketua, HERBERT HAREFA, SH. dan JEMMY TANJUNG UTAMA,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 54/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 30 Mei 2016, putusan tersebut pada hari ini Selasa tanggal 01 Nopember 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, YONAS FALLO, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kuasa Hukum Penggugat dan Penggugat prinsipal, Tergugat I, Tergugat II principal serta Kuasa Hukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII tanpa dihadiri Kuasa Tergugat XIII.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

HERBERT HAREFA, SH.

EKO WIYONO, SH., M.Hum.

JEMMY TANJUNG UTAMA, SH.

Panitera Pengganti,

YONAS FALLO, SH.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	Rp 6.000,-
2. ATK.....	Rp 70.000,-
3. PNBPN .....	Rp 30.000,-
4. Panggilan .....	Rp3.245.000,-
5. Pemeriksaan setempat....	Rp 500.000,-
6. Redaksi	<u>Rp 5.000,-</u>
Jumlah .....	Rp3.856.000,-

(tiga juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah)