



P U T U S A N

No. 288/Pdt.G/2018/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara pihak-pihak antara:

1. **ORLEINS SMARTENDRYK M. SAUDALE**, NIK: 5371040210630003, umur, 54 tahun, laki-laki, Agama: Kristen Protestan, Pekerjaan: Swasta, Tingkat Pendidikan: SLTP, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.015 / RW.009, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT I;**
2. **NOPRYANA E. A. SAUDALE**, NIK: 537104410265007, umur, 52 tahun, Perempuan, Agama: Kristen Protestan, Pekerjaan: Swasta, Tingkat Pendidikan: SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.022 / RW.007, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT II;**
3. **NOVENSYAH H. J. SAUDALE**, NIK : 537104471660002, umur, 50 tahun, laki-laki, Agama: Kristen Protestan, Pekerjaan: PNS, Tingkat Pendidikan: SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.026 / RW.010, Kelurahan Batuplat, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Selanjutnya disebut..... **PENGGUGAT III;**
4. **JANWAR M. J. SAUDALE**, NIK: 5371040801690003, umur, 47 tahun, laki-laki, Agama: Kristen Protestan, Pekerjaan: Swasta, Tingkat Pendidikan : SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.022/ RW.007, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT IV;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marsel W. Radja, S.H., Jefry A. Lado, S.H., dan Mario Kore Mega, S.H.,M.Hum., para Advokat pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jln. Tifa, Kelurahan Manutapen, Kecamatan Alak-Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 03/SK-MR/PDT/X/2018, tanggal 25Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dengan Nomor Register: 665/LGS/SK/PDT/2018/PN Kpg tanggal 19 November 2018, selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PENGGUGAT;**



M E L A W A N

1. **SOFIA ROSEMARY MARSELINA NDAOMANU**, Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Hati Suci I No 28, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, selanjutnya disebut.....**TERGUGAT I**;

2. **Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Pusat**, beralamat di Jl. Jenderal Gatot Subroto, No. 79, Jakarta Selatan;

3. **Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Cabang Kupang**, beralamat di Jl. W.J. Lalamentik, No. 88, Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salkoni, S.H., M.H., QIA, GRCP, Iwan Setiawan, S.H., Wibisono Prayitno, S.H., Wahyu Rifanto, S.H., Maimun Walfiza, S.H., Syaiful Wahid Nurfitri, S.H., Rudiansyah Putra Sinaga, S.H. Indah Hatiningrum, S.H., Sukasah Juarsa, Iyos Andersen Bangun, Rita Damayati, dan Affandy Siallagan, selaku Karyawan BPJS Ketenagakerjaan pada Deputi Direktur Bidang Kepatuhan dan Hukum serta Deputi Bidang Pengelolaan Aset dan Layanan Hukum yang beralamat di Kantor Pusat BPJS Ketenagakerjaan Cabang Nusa Tenggara Timur Jalan Jln. Tifa, Kelurahan Manutapen, Kecamatan Alak-Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 03/SK-MR/PDT/X/2018, tanggal 25 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dengan Nomor Register: 665/LGS/SK/PDT/2018/PN Kpg tanggal 19 November 2018, selanjutnya disebut.....**TERGUGAT II dan TERGUGAT III**;

4. **Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang**, beralamat di Jl. Frans Seda No. 70. Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soleman Benu, S.H., M.H., Josovina Katrida Kadja, S.H., dan Rininta Dianawati, S.H., selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, dan Staf Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang yang beralamat di Jalan Frans Seda No. 72, Kota Kupang, selanjutnya disebut.....**TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 21 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 2 dari 40Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 November 2018 dalam Register Nomor 288/Pdt.G/2018/PN Kpg;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat I tidak pernah hadir maupun mengirimkan kuasanya yang sah, sedangkan Para Penggugat dan Tergugat II, III, dan IV masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Prasetyo Utomo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2019, 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 para Penggugat dengan surat gugatannya tersebut bermaksud menggugat para Tergugat dengan mendasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris P.J. SAUDALE, (Ayah dari Para Penggugat) yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas dengan batas-batas : Timur dengan Tanah Para Penggugat dan Tanah KORNELIS USBOKO, Barat dengan Tanah Para Penggugat, Utara dengan Tanah Para Penggugat yang dikuasai C. NAKLIU, Selatan dengan jalan W.J. Lalamentik, dimana setelah P.J. SAUDALE meninggal dunia maka Hak Waris atas tanah dimaksud beralih kepada Para Penggugat ; tanah inilah dalam perkara ini adalah tanah sengketa;
2. Bahwa tanah peninggalan milik P.J. SAUDALE tersebut , pada tahun 2003 oleh Tergugat 1 mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut, kemudian oleh Tergugat IV, BPN Kota Kupang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 09 Tahun 2003 atas nama Tergugat 1, dengan masa berlaku HGB sampai 24 September 2033;
3. Bahwa pada tanggal 8 Januari 2004, Tergugat 1 menjual tanah sengketa tersebut kepada PT. JAMSOSTEK, yang kemudian dalam

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/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)



perkembangannya menjadi Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan (BPJS Ketenagakerjaan) atau Tergugat II, kemudian sekarang ini dikuasai oleh Tergugat III yang dikenal dengan Kantor Cabang BPJS Ketenagakerjaan;

4. Bahwa dasar pemilikan tanah dari P.J SAUDALE adalah sejak tahun 1956, P.J SAUDALE membuka lahan sebagai kebun sekaligus untuk mendirikan bangunan rumah tinggal, yang selanjutnya pada tanggal 10 Juli 1970, mendapat pengakuan hak dari Fettor J.AMABI yakni Pejabat / Fungsionaris Adat yang oleh masyarakat Kota Kupang maupun Pemerintah Swapraja Kupang dahulunya mengakui kewenangan dan perannya selaku Fettor dalam pengaturan, pembagian dan legitimasi hak atas tanah-tanah hak adat di Kota Kupang, bahkan Penegasan hak oleh Fettor ini diketahui pula oleh Kepala Desa Oebufu, M.B.LEOANAK; sehingga akibat hukum dari pengakuan, penegasan, penyerahan hak oleh Fettor ini maka selain P.J. SAUDALE, maka siapapun tidak dapat lagi memiliki tanah dimaksud termasuk oleh Tergugat I ;
5. Bahwa tahun 1976, P.J. SAUDALE pindah ke Desa Oetete / sekarang Kelurahan Oetete hingga meninggalnya juga di kelurahan Oetete Kota Kupang, sehingga P.J SAUDALE tidak lagi bisa secara langsung mengolah dan mengawasi tanah sengketa, oleh karena itu ketika Tergugat 1 mengurus Sertifikat HGB atas tanah sengketa, tidak diketahui oleh P.J. SAUDALE, oleh karenanya perbuatan Tergugat 1 yang mengurus Sertifikat HGB atas tanah sengketa maupun perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat HGB atas nama Tergugat 1, haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum dan melawan hak, karenanya Sertifikat HGB Nomor 09 Tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Bahwa sesuai dengan tujuan diadakannya Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah agar diatas tanah didirikan bangunan oleh Pemegang Sertifikat HGB yakni Tergugat 1, namun oleh Tergugat 1 malah menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat I menjual tanah HGB kepada Tergugat II jelas sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan dalam pengurusan dan penerbitan Sertifikat HGB tersebut, sehingga jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah;
7. Bahwa jika Tergugat 1 tidak menggunakan tanah sengketa yang telah diterbitkan Sertifikat HGB tersebut untuk mendirikan bangunan, maka seharusnya Tergugat 1 mengembalikan tanah kepada Para Penggugat selaku pemilik tanah sengketa bukan malah menjualnya kepada Tergugat

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, oleh karenanya jual beli tanah sengketa antara Tergugat 1 dan Tergugat II harus pula dinyatakan tidak sah, dan karena itu pula tanah sengketa harus dikosongkan oleh Tergugat III, untuk selanjutnya diserahkan kepada Para Penggugat selaku Pemilik tanah sengketa;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Para Penggugat Mohon Kiranya Pengadilan Negeri Kupang, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan Putusan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum P.J. SAUDALE, dan karenanya berhak mewarisi tanah milik Almarhum P.J. SAUDALE;
3. Menyatakan bahwa Tanah sengketa seluas seluas kurang lebih 2.700 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas dengan batas-batas: Timur dengan Tanah Para Penggugat dan Tanah KORNELIS USBOKO, Barat dengan Tanah Para Penggugat, Utara dengan Tanah Para Penggugat yang dikuasai C. NAKLIU, Selatan dengan jalan W.J. Lalamentik, Adalah Sah Milik Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat 1 yang mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09 Tahun 2003 atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 09 Tahun 2003 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat II adalah tidak sah;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Para Penggugat baik secara sukarela maupun melalui upaya eksekusi dengan bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan III memberikan jawaban secara tertulis tanggal 27 Februari 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT MELAMPAUI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/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)



Bahwa menurut Pasal 134 HIR/160 RGB mengenai kekuasaan Absolut menyebutkan bahwa :

“apabila sengketa itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu”.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang dengan registrasi perkara nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 21 November 2018, dalam Posita gugatan angka 5 halaman 4 yang pada intinya mendalilkan *“Sertifikat HGB nomor 9 tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat”.*

Bahwa sertifikat HGB Nomor 9 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang sebagaimana dimaksud Penggugat, Sertifikat Hak atas Tanah tersebut yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, dimana BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara. Sehingga jika Penggugat mempersoalkan bahwa Sertifikat tersebut “harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat”, maka yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN yang berbunyi:

“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”.

Berdasarkan penjelasan dan dasar hukum tersebut diatas, maka yang berwenangan memeriksa dan mengadili perkara *aquo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan bukan kewenangan dan/atau yurisdiksi dari Pengadilan Negeri Kupang. sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 1 halaman 3 mendalilkan yang pada intinya "*Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris P.J. Saudale yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo*".

Bahwa, ahli waris yang sah menurut hukum perdata harus dibuktikan secara tertulis berupa adanya Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 954 KUHPperdata (BW) yakni :

"Wasiat pengangkatan ahli waris ialah suatu wasiat, di mana pewaris memberikan kepada satu orang atau lebih harta benda yang ditinggalkannya pada waktu dia meninggal dunia, baik seluruhnya maupun sebagian, seperti seperdua atau sepertiga".

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengaku bertindak sebagai ahli waris dari P.J. Saudale, Namun Penggugat tidak menunjukkan dasar hukum dan/atau keterangan otentik yang menyatakan bahwa dirinya sebagai Ahli Waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris, sehingga secara formil Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menjadi Ahli Waris pada gugatan perkara *aquo*.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, terlihat sangat jelas persoalan dari Penggugat sebagai subjek dalam gugatannya yakni Penggugat tidak memiliki kewenangan dan/atau kedudukan hukum (*legal standing*) menjadi Ahli Waris dari P.J. Saudale, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 6 dan 7 halaman 4 mendalilkan yang pada intinya "*Tergugat I menjual tanah HGB kepada Tergugat II jelas tidak sesuai dengan tujuan dalam pengurus dan penerbitan sertifikat, sehingga jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah*".

Bahwa merujuk dalil gugatan Penggugat diatas, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi bahwa sesuai fakta hukum proses jual-beli

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



tanah sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yang dilakukan oleh antara Tergugat I (Sdri. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu - selaku penjual) dan Tergugat II (BPJS Ketenagakerjaan/dh. PT Jamsostek – selaku pembeli) dilaksanakan melalui pihak Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn yang berkantor di Jalan El Tari No. 32 Kupang dengan wilayah kerja semua kecamatan di Kota Kupang.

Bahwa jual-beli tanah sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang antara Tergugat I (Sdri. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu - selaku penjual) dan Tergugat II (BPJS Ketenagakerjaan/dh. PT Jamsostek – selaku pembeli) dituangkan dalam akta otentik berupa “AKTA JUAL BELI No : 24/XII/KOB/2003” tertanggal 20 Desember 2003 oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn.

Bahwa keberadaan Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn. merupakan pihak yang sangat penting untuk ditarik dan/atau dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *aquo* karena Notaris/PPAT adalah pihak yang berwenang untuk membuat dokumen otentik berupa AKTA JUAL Beli No : 24/XII/KOB/2003 tertanggal 20 Desember 2003 sehingga proses jual-beli tersebut menjadi Sah dan Berkekuatan Hukum, namun Penggugat dalam gugatannya tidak memasukan Notaris/PPAT tersebut sebagai pihak Tergugat.

Bahwa berkaitan dengan Penggugat yang tidak memasukan Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn dalam gugatannya sebagai pihak, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi diatas sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut harus Ditolak atau sekurang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

II. POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan Jawaban pokok perkara *aquo*.

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, terlebih dahulu perlu disampaikan bahwasanya Tergugat II dan Tergugat III adalah Badan Hukum Publik (BPJS Ketenagakerjaan) yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, dimana menurut Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang tersebut berbunyi : *"BPJS sebagaimana dimaksud ayat (1) bertanggung jawab kepada Presiden Republik Indonesia"*.

Oleh karena itu Aset BPJS Ketenagakerjaan yang salah satunya Objek Tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang saat ini berbentuk Kantor Cabang BPJS Ketenagakerjaan yang dipergunakan untuk Pelayan Publik merupakan "Milik dan/atau Kekayaan Negara" sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang No.24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 1 halaman 3 mendalilkan yang pada intinya *"Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari pewaris P.J. Saudale yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan"*.

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa sebagaimana Eksepsi diatas tentang "PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*)", yakni Para Penggugat mengaku bertindak sebagai ahli waris dari P.J. Saudale, namun tidak menunjukkan dasar hukum dan/atau keterangan otentik yang menyatakan bahwa dirinya sebagai Ahli Waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris. Sehingga secara formil Para Penggugat tidak sah sebagai Ahli Waris, karena tidak memiliki kewenangan dan/atau kedudukan hukum (*legal standing*) menjadi Ahli Waris dari P.J. Saudale.

- 3.2. Bahwa objek tanah yang dimiliki dan/atau ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan alas hak Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang merupakan Aset Kekayaan
- Halaman 9 dari 40Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/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)



Negara yang diperoleh melalui pembelian dari Tergugat I pada tahun 2003 dengan harga senilai Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam AKTA JUAL Beli No : 24/XII/KOB/2003 tertanggal 20 Desember 2003 oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn.

- 3.3. Bahwa objek tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang kondisi secara faktual dipergunakan oleh Tergugat III untuk pelayanan publik atas Penyelenggaraan Jaminan Sosial Ketenagakerjaan di Provinsi Nusa Tenggara Timur, kemudian Tergugat III melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan perizinan lainnya secara tertib dan teratur.
- 3.4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, maka apabila Penggugat dalam gugatannya mengklaim seolah-olah sebagai pihak yang berhak atas objek tanah tersebut, hal itu menunjukkan bahwa Penggugat telah keliru dan mengada-ada serta tidak beralasan hukum.
4. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 2 dan 3 halaman 3 mendalilkan yang pada intinya *"Tanah peninggalan milik P.J. Saudale pada tahun 2003 oleh Tergugat I mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut, kemudian Tergugat IV BPN Kota Kupang menerbitkan Sertifikat HGB Nomor : 09 Tahun 2003 atas nama Tergugat I yang selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Tergugat II"*.

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa pada tahun 2003 saat Tergugat II akan membeli objek tanah milik Tergugat I yang terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang. Tanah tersebut masih beralaskan hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 104 tahun 1979 seluas 2.787 m2 dengan nama pemegang hak Sergius Roselinus Ndaomanu (selaku Orang Tua Tergugat I).
- 4.2. Bahwa sebelum terjadinya proses jual – beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap objek tanah tersebut, Tergugat I sebagai Ahli Waris dari Sergius Roselinus Ndaomanu melakukan pengurusan perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 104 tahun 1979 seluas 2.787 m2 dengan nama pemegang hak Sergius Roselinus Ndaomanu pada Kantor BPN

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Kota Kupang (Tergugat IV), kemudian Tergugat IV menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu.

4.3. Bahwa pada bulan Desember 2003, telah dilaksanakan proses jual – beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang tertuang didalam “AKTA JUAL BELI No : 24/XII/KOB/2003” tertanggal 20 Desember 2003 oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn. atas sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu. Kemudian dilanjutkan dengan peralihan hak atas tanah kepada BPJS Ketenagakerjaan/dh PT. Jamsostek (Persero).

4.4. bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, maka Penggugat telah keliru dan/atau merekayasa serta tidak beralasan hukum dengan mengakui objek tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yang saat ini dimiliki oleh Tergugat II.

5. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 4 dan 5 halaman 3 s/d 4 mendalilkan yang pada intinya “*Dasar kepemilikan tanah P.J. Saudale sejak tahun 1956 membuka lahan, selanjutnya tanggal 10 Juli 1970 mendapat pengakuan hak dari Fettor J.Amabi yakni Pejabat/Fungsionaris Adat, kemudian Tergugat I mengurus sertifikat HGB dan Tergugat IV menerbitkan sertifikat tersebut haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum*”.

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

5.1. Bahwa menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atasnama orang 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 sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Bahwa Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak “BPJS Ketenagakerjaan” telah diterbitkan oleh Tergugat IV sejak tahun 2003 hingga saat ini (*15 tahun lalu*), disisi lain Penggugat mengajukan gugatannya pada 21 November 2018, sehingga gugatan Penggugat telah melampaui ketentuanwaktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas. Maka gugatan Penggugat telah kabur (*obscur libel*) dan tidak berdasarkan hukum.

- 5.2. Bahwa dasar kepemilikan tanah yang kuat secara hukum (*legitimize*) adalah Sertifikat sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 yang berbunyi :

“Sertipikat 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 hak yang bersangkutan”.

Bahwa Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak “BPJS Ketenagakerjaan” merupakan alas hak atas objek tanah yang memiliki kekuatan hukum, sehingga Penggugat yang dalam gugatannya mengklaim punya pengakuan hak dari Fettor J.Amabi yakni Pejabat/Fungsionaris Adat, harus dikesampingkan dan Majelis Hakim tidak perlu untuk mempertimbangkannya.

- 5.3. Bahwa dasar alas hak tanah yang terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yakni Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak “BPJS Ketenagakerjaan”, terdahulunya adalah tertuang dalam alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 104 tahun

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



1979 seluas 2.787 m² dengan nama pemegang hak Sergius Roselinus Ndaomanu (selaku Orang Tua Tergugat I). Sehingga kedua alas hak yang berupa Sertifikat tersebut merupakan dasar kepemilikan yang sah dan berkuat hukum.

- 5.4. Bahwa merujuk uraian fakta hukum dan peraturan diatas, maka tuduhan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat IV yang memandang melakukan perbuatan melawan hukum, adalah suatu hal yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum.
6. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 6 dan 7 halaman 4 mendalilkan yang pada intinya *“sesuai dengan tujuan diadakannya Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah seharusnya Tergugat I mengembalikan tanah kepada Para Penggugat selaku pemilik tanah sengketa bukan malah menjualnya kepada Tergugat II, oleh karena itu jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II harus pula dinyatakan tidak sah”*.

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

- 6.1. Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 34 ayat (2) mengatur bahwa :
“Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena “Jual-Beli”, Tukar Menukar, Penyertaan Dalam Modal, Hibah dan Pewarisan”.
Pasal 34 ayat (3) mengatur bahwa :
“Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.
- 6.2. Bahwa “AKTA JUAL BELI No : 24/XII/KOB/2003” tertanggal 20 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn. merupakan dasar perikatan antara Tergugat I dan Tergugat II dalam terjadinya perbuatan hukum berupa Jual-Beli sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang. Sehingga dengan adanya AKTA JUAL BELI tersebut, maka perbuatan Jual-Beli menjadi sah dan berkekuatan hukum karena tertuang didalam Akta Otentik yang dibuat Notaris/PPAT yang berwenang dalam membuat dan menerbitkan suatu dokumen yang berkekuatan hukum.

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



- 6.3. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan peraturan tersebut diatas, maka dalil Penggugat dalam gugatannya yang menuntut Jual – Beli sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. Ialamentik, Oebufu, Kota Kupang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah tuntutan yang keliru dan tidak beralasan hukum serta Penggugat tidak mentaati Peraturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas, Bersama ini kami selaku kuasa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan “Ketuhanan Yang Maha Esa” (*Ex ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban secara tertulis tanggal 27 Februari 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah tergugat IV membaca dan mencermati gugatan para Penggugat, maka dengan tegas Tergugat IV menolak dalil-dalil Para Penggugat seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV ;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan batas-batas tanah perkara tidak jelas atau kabur (*obscurlibel*) sehingga gugatan penggugat tidak dapat di terima hal ini sejalan dengan Putusan MARI Nomor 1149. K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa untuk menanggapi apa yang didalilkan penggugat dalam pokok perkara pada poin 1 Baris ke 3 hingga baris ke 8 yang mendalilkan bahwa :

Halaman 14 dari 40Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 M2 yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo yang sekarang ini ditempati/di kuasai / dibangun Kantor PBJS ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas Timur dengan tanah Para Penggugat dan Tanah Kornelis Usboko, Barat dengan tanah Para Penggugat yang dikuasai C. Nakliu , Selatan dengan Jalan W. J. Lalamentik,

Dapat kami jawab bahwa dalam dalil penggugat batas-batas yang Sdr. Penggugat dalilkan pada pin 1 tersebut tidak sesuai atau berbeda dengan batas-batas yang sebenarnya yang tertera di dalam Surat Ukur dari Hak Guna Bangunan Nomor 9 Tahun 2003 yang di keluarkan oleh Tergugat IV. Batas batas yang tertera didalam Surat Ukur yang di Keluarkan Oleh Tergugat IV sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan pekarangan C Nakliu dan P. Saudale
- Selatan berbatasan dengan pekarangan W. J. Lalamentik
- Timur berbatasan dengan pekarangan F. Pah
- Barat berbatasan dengan tanah Negara

Dari batas batas yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya dengan batas-batas yang tertera dalam Buku Tanah HGB Nomor 09 Tahun 2003 yang di keluarkan oleh tergugat IV terdapat perbedaan yaitu pada batas bagian Timur dan batas Bagian Barat sebagai berikut :

Batas bagian Timur dari dalil Penggugat bahw berbatasan dengan Tanah Para Penggugat dan Kornelis Usboko sedangkan pada Surat Ukur yang di keluarkan oleh Tergugat IV berbatasan dengan pekarangan F. Pah;

- Batas bagian Barat dari dalil Penggugat bahwa berbatasan dengan Tanah Penggugat sedangkan pada Surat Ukur yang di keluarkan oleh Tergugat IV berbatasan dengan tanah Negara ;

Dari perbedaan tersebut dapat di ketahui bahwa saudara Penggugat telah salah atau keliru dalam menggugat, atau gugatan tidak jelas alias kabur (obscuurlibel) sedangkan dalam menggugat, surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ini sejalan dengan Putusan MARI Nomor 1149.K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 ;

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



2. Bahwa dalam poin 2 Penggugat mendalilkan bahwa masa berlaku Hak Guna Bangunan selama 30 Tahun ;

Dapat kami jawab

Benar bahwa setiap Hak Guna Bangunan Masa berlaku selama 30 Tahun sesuai Keputusan Menteri Negara /Agraria Kepala BPN Nomor 16 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1;

3. Bahwa dalam poin 5 baris ke 6 sampai baris terakhir poin 5 yang mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat HGB atas nama Tegugat 1 haruslah di pandang sebagai perbuatan melawan hukum dan melawan hak, karenanya Sertifikat HGB Nomor 09 Tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat

Dapat kami jawab:

Bahwa dalam dalil Penggugat menyangkut HGB Nomor 9 tahun 2003, batas – batas yang saudara dalilkan dalam gugatan saudara Penggugat, ada perbedaan batas – batas tanah yang di dalilkan Penggugat, dengan batas-batas tanah yang ada pada dokumen Tergugat IV menyangku HGB Nomor 9 Tahun 2003 tersebut, jadi HGB 2003 yang mana yang saudara maksudkan dalam gugatan Saudara Penggugat. Bahwa dengan perbedaan batas – batas tersebut maka gugatan Penggugat menjadi Kabur dan tidak jelas.

Bahwa kalau menyangkut Buku Tanah HGB Nomor 9 Tahun 2003 yang ada pada Tergugat IV dalam penerbitannya, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah oleh Karen itu Buku Tanah HGB Nomor 9 Tahun 2003 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, serta tahapan –tahapan beralinya HGB tersebut dari Segius Roselinus Ndaomanu, kemudian dibalik nama menjadi Menjadi Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu, dengan jenis Hak Guna Bangunan, ada pergantian blangko akibat rusak, kemudian dibalik nama menjadi PT Jaminan Sosial Tenaga Kerja, kemudian lagi dari PT Jaminan Sosial tenaga Kerja diganti nama menjadi Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan adalah sudah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat ;

Halaman 16 dari 40Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat IV memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Menyatakan Hukum:

1. Menolak guatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat IV untuk seluruhnya;
3. Bahwa Penerbitan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 09 Tahun 2003 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV serta batas-batas dan tahapan – tahapan peralihannya adalah sah dan berkekuatan hukum tetap/ mengikat ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya, terima kasih.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan tanggal 10 Juli 1970, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Gambar Kasar Tanah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi surat perihal permohonan untuk mendapat hak pakai/hak milik atas tanah tanggal 1 Oktober 1964, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3.;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-3 tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti di muka persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sang kalannya yang telah dikemukakan dalam jawabannya, Tergugat II dan III telah mengajukan bukti-bukti tertulis di persidangan berupa:

1. Fotokopi Akta Jual beli (AJB) Nomor: 24/XII/KOB/2003 tertanggal 20 Desember 2003 atas sebidang tanah seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J.Lalamentik Oebufu Kupang-Nusa Tenggara Timur yang dibuat oleh Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn., yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-1;

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 9 Tahun 2003 atas sebidang tanah seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J.Lalamentik, Oebufu Kupang-Nusa Tenggara Timur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat dari Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 600/194/PDPT/2004 tertanggal 24 Maret 2004 perihal: penjelasan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Pajak Bumi Bangunan (PBB) tiga tahun terakhir yakni tahun 2018, 2017 dan 2016 telah dibayar lunas terhadap objek pajak yang terletak di Jl.W.J.Lalamentik RT 044 RW 13 Oebufu-Kota Kupang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.104 Tahun 1979 atas sebidang tanah seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J.Lalamentik, Oebufu Kupang-Nusa Tenggara Timur, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Ahli waris Dra. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu, SM.TH (dahulu penjual tanah/Tergugat I) tertanggal 11 September 2003, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Undang-undang No.24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Pasal 7 ayat (1) dan (2), yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) dan (2) beserta penjelasannya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T- 8;
9. Fotokopi Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T- 9;

Menimbang, bahwa selain bukti T-6, bukti T-1 sampai dengan T-9 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti di muka persidangan. Sedangkan bukti T-6 yang tidak ditunjukkan aslinya di persidangan, kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti menurut Majelis Hakim harus didukung oleh alat bukti lain yang diperoleh selama persidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya yang telah dikemukakan dalam jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti tertulis di persidangan berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 09 Desa Oebufu An. Sergius Roselinus Ndaomanu, dibalik nama kepada Sofia Rosermari Marselina Ndaomanu, dibalik nama lagi kepada PT Jaminan Sosial Tenaga Kerja, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.IV – 1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 153/Oebufu/2003 Nomor 124 Desa Oebufu Tahun 1985 ; yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda T.IV – 2;

Menimbang, bahwa bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 tersebut di atas, telah dicocokkan dengan aslinya dan masing-masing telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti di muka persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan replik terhadap jawaban Tergugat II dan III dan replik terhadap jawaban Tergugat IV masing-masing tertanggal 6 Maret 2019, dan kemudian Tergugat II dan III mengajukan duplik tertanggal 13 Maret 2019, dan Tergugat IV mengajukan duplik tertanggal 12 Maret 2019;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan objek yang disengketakan, maka pada hari Jumat tanggal 26 April 2019 Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II dan III, dan Kuasa Tergugat IV, yang selanjutnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas, pihak Penggugat dalam perkara ini juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi di persidangan yang masing-masing dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi JOHN JOHANIS DETHAN:

- Bahwa saksi menerangkan mengenal Para Penggugat, mereka adalah anak dari P. J. Saudale;
- Bahwa saksi pernah tinggal dengan P.J. Saudale sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 1970-an;
- Bahwa letak rumah Bapak Petrus Saudale di tanah yang sekarang ada bangunan kantor BPJS;



- Bahwa yang saksi ketahui batas-batas tanah milik P. J. Saudale yaitu:
 - Bagian Timur berbatasan dengan pohon duri dan Jamal Nggonggoek;
 - Bagian Barat berbatasan dengan kali mati yang airnya kami gunakan untuk menyiram tanaman sayur;
 - Bagian Utara berbatasan dengan tanah kosong;
 - Bagian Selatan berbatasan dengan jalan;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Petrus Saudale diperoleh dari Fetor Amabi;
- Bahwa yang dimaksud dengan Fetor adalah Fetor Amabi yang disebut juga sebagai Raja atau Penguasa, yang berkedudukan di Liliba;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena awalnya tanah yang ditempati Petrus Saudale berupa tanah kosong, kemudian saksi pernah diajak oleh Bapak Petrus Saudale atau biasa disebut Peu untuk sama-sama pergi menghadap Fetor dengan membawa Oko Mama, tapi saksi tidak mengetahui apa isi Oko Mama yang dibawa dan setibanya disana Bapak Petrus Saudale duduk berdekatan dengan Fetor sedangkan saksi duduk agak jauh sehingga saksi tidak mendengar dan tidak tahu apa yang mereka bicarakan, namun setelah itu sekitar 2 atau 3 hari kemudian Bapak Petrus Saudale menyuruh saksi membuat pagar keliling katanya Fetor sudah memberikan tanah itu kepada Bapak Petrus Saudale;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dibicarakan antara P. J. Saudale dan Fetor, tapi setahu saksi ada suratnya namun saksi tidak tahu apa isinya karena tidak baca ;
- Bahwa setelah pertemuan antara P. J. Saudale dan Fetor, lalu sekitar 1 atau 2 hari kemudian, P. J. Saudale atau Petrus membuat pagar keliling tanah tersebut karena Fetor sudah setuju, lalu saksi tebang pohon deras dan kayunya untuk dibuat pagar keliling dengan kawat duri;
- Bahwa patok untuk pembuatan pagar ditunjuk dan disuruh P.J. Saudale untuk dibuat pagar karena dulu banyak kerbau di lokasi tersebut;
- Bahwa tanah yang saksi buat pagar kelilingnya cukup luas kurang lebih 1 hektar;
- Bahwa setahu saksi tanah 1 hektar sebagaimana yang sudah saksi sebutkan sebelumnya, bukan hanya tanah sengketa sekarang tapi lebih luas dari tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pengurusan surat-surat tanahnya;
- Bahwa setahu saksi, Fetor adalah penguasa sehingga apabila mau membagi/memberikan tanah, cukup persetujuan Fetor saja;



- Bahwa terakhir saksi tinggal dengan P. J. Saudale atau Petrus Saudale yaitu pada tahun 1971;
- Bahwa P.J. Saudale mempunyai 4 (empat) orang anak;
- Bahwa setelah Saksi tidak tinggal lagi dengan P.J. Saudale, saksi pergi sekolah di Jakarta;
- Bahwa keadaan tanah pada tahun 1970-an masih berupa tanah kosong tapi diatas tahun 1971 saksi tidak tahu lagi keadaan tanahnya;
- Bahwa rumahnya P.J. Saudale berdinding bebek dan posisinya di sebelah Timur tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksiluas tanah yang dimiliki P.J. Saudale sekitar \pm 1 hektar;
- Bahwa sejak tahun 1970-an saksi tidak ada komunikasi lagi dengan Petrus Saudale, sehingga saksi tidak tahu sampai kapan Petrus Saudale tinggal disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah orang tua P. J. Saudale masih ada atau tidak;
- Bahwa pada saat saksi tinggal dengan P.J. Saudale, ada juga isteri dan 4 (empat) orang anaknya yang masih kecil-kecil;
- Bahwa pada saat P.J. Saudale meninggal tahun 1994 saksi tidak ada dan masih di Jakarta dan tahun 1996 baru saksi kembali ke Kupang ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Cornelis Usboko maupun Cornelis Nakliu;

2. Saksi AYUB SAUBAKI:

- Bahwa saksi menerangkan mengenal Para Penggugat, mereka adalah anak dari P. J. Saudale, saksi juga mengenal Tergugat I namun saksi tidak kenal dengan Tergugat II, III dan IV dan hanya sekedar tahu kantornya saja;
- Bahwa saksi mengenal P. J. Saudale atau Petrus Saudale yang biasa dipanggil dengan sebutan Peu;
- Bahwa saksi tahu persis objek tanah sengketa adalah tanah milik Petrus Saudale dan tanah itu dulunya merupakan tanah kosong/padang (Mok) dan saksi sering menggembala hewan melewati tanah tersebut dan apabila saksimerasa haus, saksi mampir dan minum dirumah Peu Saudale;
- Bahwa sekarang saksi tinggal di Kelurahan Kayu Putih yang berbatasan dengan Kelurahan Oebufu;
- Bahwa tanah yang diatasnya terdapat bangunan kantor BPJS Ketenagakerjaan Kupang merupakan tanah milik Petrus Saudale dan

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



dulu letak bangunan rumahnya berada diatas tanah yang sekarang dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan tersebut;

- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah tersebut yaitu:
 - Bagian Timur berbatasan dengan hutan duri dan Jamal Nggonggoek;
 - Bagian Barat berbatasan dengan Kalimati atau saluran air;
 - Bagian Utara berbatasan dengan tanah kosong;
 - Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan (sekarang Jalan W.J.Lalamentik);
- Bahwa setahu saksi P.J. Saudale mempunyai 4 (empat) orang anak;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa P.J. Saudale kemudian menjadi tanah Ndaomanu karena pada tahun 1970 ke atas ada pertemuan untuk dilakukan pembagian tanah oleh Kepala Desa Oebufu yang bernama Filmon Ndaomanu yaitu adik dari Ros Ndaomanu;
- Bahwa saksi tidak hadir pada pertemuan tersebut, tetapi mendengar pembicaraan orang dari mulut ke mulut;
- Bahwa pada waktu bagi-bagi tanah, setahu saksi tidak ada yang keberatan;
- Bahwa sebelum tinggal di Kupang, saksi berada di Ende dan saksi datang ke Kupang tahun 1960;
- Bahwa saksimengenal P. J. Saudale setelah saksi berada di Kupang, karena hampir tiap hari saksi gembala kerbau disekitar lokasi tanah sengketa sekarang;
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan P.J. Saudale, namun hanya sebatas kenal saja;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh P.J. Saudale adalah sebuah rumah berdinding bebek;
- Bahwa saksi menggembala kerbau di tanah objek sengketa sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 1970, dan rumah P. J. Saudale masih ada di situ;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah P. J. Saudale bersama isteri dan anak-anaknya, yang pada waktu itu anaknya baru 2(dua) orang, selain itu siapa yang tinggal disitu saksi tidak tahu;
- Bahwa bentuk batas tanahnya berupa tanaman kayu deras dan pagar duri yang luasnya \pm 1 hektar;
- Bahwa luasan tanah 1(satu) hektar itu adalah menurut perkiraan saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui P. J. Saudale mendatangi Fetor Amabi untuk minta tanah;

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa saksi tidak tahu bahwa pihak BPJS Ketenagakerjaan sudah memiliki sertifikat;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1970 waktu saksi pergi ke Jakarta, P. J. saudale dan keluarganya masih ditanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah P. J. saudale ikut mendaftarkan tanah-tanahnya pada tahun 1970, karena pada tahun 1970-an tanah-tanah yang ada disekitar obyek sengketa tidak didaftar, yang mendaftarkan waktu itu adalah tanah milik Saubaki;
- Bahwa setahu saksi gedung BPJS Ketenagakerjaan sudah lama dibangun di lokasi tersebut, tapi tahun berapa dibangun saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Saudale pernah mengajukan keberatan atau menegur;
- Bahwa setahu saksi apabila tanah sudah terdaftar lalu apabila ada yang menggarap maka dibuat suratnya, tapi untuk tanah ini saksi tidak tahu sudah didaftar atau belum oleh Saudale;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanahnya sudah diverifikasi atau belum;
- Bahwa P. J. saudale meninggal duniapada tahun 1994;
- Bahwa saksi kenal dengan Cornelis Nakliu, tanahnya berbatasan dengan pagar Kantor BPJS;
- Bahwa pada tahun 1970, Cornelis Nakliu belum ada disitu, saksi menggembala ternak dari umur 10 tahun, yang ada disitu hanya rumah Saudale;
- Bahwa Kepala Desa waktu itu adalah Filmon Ndaomanu adik dari Ros Ndaomanu;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah dengan BPJS Ketenagakerjaan;

3. Saksi ERWAN ALFON FANGGIDAE, S.H., M.HUM

- Bahwa saksi menerangkan mengenal Para Penggugat, mereka adalah anak dari P.J. Saudale;
- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan terkait perkara tanah yang letaknya diKelurahan Oebufu dahulu Desa Oebufu, saksi tahu karena saksi lahir dan besar di tempat tersebut;
- Bahwa sejak saksi dilahirkan tahun 1958, saksi bersama orang tua tinggal disitu, kemudian pada tahun 1964 mereka pindah ke Asrama Tentara yang disebut Teplan karena Bapak saksi adalah Tentara;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanahnya yaitu:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah keluarga Ngonggoek;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan;

Halaman 23 dari 40Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah P.J.Saudale alias Peu;
- Sebelah Barat berbatasan dengan kali kecil atau kali mati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah milik P.J. Saudale karena waktu itu siapa yang minta kepada Fetor diberikan untuk usaha berkebun dan lain-lain;
- Bahwa setahu saksi P.J. Saudale menggarap tanah dan mendirikan sebuah rumah di atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut merupakan tanah milik P.J.Saudale;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti tentang kepemilikan tanah oleh P.J. Saudale tapi diberitahu oleh Bapak saksi bahwa tanah-tanah disitu diperoleh dari Fetor Amabi;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah P.J. Saudale sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa tanah milik saksi juga merupakan pembagian dari Fetor, karena Bapak saksi mempunyai hubungan baik dengan Fetor Amabi dan Fetor Saubaki;
- Bahwa pada tahun 1965 saksi pindah ke Denpasar, dan P.J.Saudale atau Peu masih tinggal disitu;
- Bahwa pada tahun 1980 saksi kembali ke Kupang, namun saksi tidak tahu lagi bagaimana keadaan P.J.Saudale apakah masih tinggal di tanah sengketa tersebut, namun setahu saksi tanah tersebut pemiliknya adalah P.J. Saudale karena saksi lahir dan besar disitu;
- Bahwa pada waktu pindah ke Asrama Tentara di Kuanino, usiasaksi berumur 4 tahun;
- Bahwa saksi mengenal P.J. Saudale karena sejak kecil saksi selalu ke rumahnya;
- Bahwa pada tahun 1965 P.J. Saudale masih tinggal disitu, namun setelah itu sudah tidak ada komunikasi lagi dengan saksi;
- Bahwa dasar saksi menerangkan bahwa pemilik tanah objek sengketa adalah P.J.Saudale, karena saksi tahu dan melihat P.J.Saudale tinggal disitu dan ada rumahnya;
- Bahwa pada waktu itu di sebelah utara tanah tersebut tidak ada Nakliu disitu;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah karena sejak kecil saksi tinggal disitu dan saksi diberitahu oleh orang tua saksi;
- Bahwa saksi lihat sekarang di atas tanah tersebut ada bangunan fisik tapi tidak tahu kapan dibangun;



- Bahwa batas-batas tanah yang saksi terangkan merupakan batas tanah milik P.J.Saudale dan saat ini saksi sudah tidak tahu lagi batas-batasnya karena posisi saat ini sudah berbeda ;
- Bahwa saksi tidak tahu persis berapa luas tanah milik P.J. Saudale;
- Bahwa luas tanah P.J. Saudale lebih luas dari yang sekarang;
- Bahwa nama istri dari P.J. Saudale adalah Ruth Dethan;
- Bahwa nama anak-anak dari P.J. Saudale ada yang biasa dipanggil Yosten Saudale, tapi nama adik-adiknya saksi lupa;
- Bahwa mengenai tanah yang digarap kemudian dibuat rumah oleh P.J. Saudale yang diperoleh dari Fetor Amabi, saksi mengetahuinya dari cerita Bapak saksi;
- Bahwa pada tahun 1960-an saksi tidak tahu apakah P.J. Saudale mempunyai kedudukan dalam masyarakat atau bukan;
- Bahwa saksi P. J. Saudale sudah meninggal dunia tapi saksi tidak tahu kapan meninggalnya, sedangkan istrinya saksi tidak tahu dimana;
- Bahwa saksi mengenal Sofia Saudale yaitu anak kandung dari P. J. Saudale, namun saksi tidak tahu Sofia Saudale sekarang berada dimana;
- Bahwa setahu saksi ada Keluarga Ndaumanu yang tinggal disekitar tanah sengketa , tepatnya di bagian belakang;
- Bahwa saksi tahu dimana Kantor BPJS tanah tempat berdirinya Kantor BPJS termasuk tanah milik P. J. Saudale;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas, pihak Tergugat II dan III dalam perkara ini juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi di persidangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

Saksi HERLY STEVENSON SINE, STP.

- Bahwa saksi menerangkan mengenal Para Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan para Penggugat tersebut serta tidak ada hubungan kerja dengan mereka. Selain itu saksi juga mengenal Tergugat I namun tidak ada hubungan keluarga sedarah maupun semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengannya;
- Bahwa saksi bekerja pada Kantor Notaris dan pada Tahun 2003;
- Bahwa benar Akta Jual Beli No. 24/XII/KOB/2003 diterbitkan tahun 2003 dan dibuat oleh Notaris Roberto Valentino Mambaitfeto, S.H., M.Kn;

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam akta tersebut terjadi jual beli antara pihak-pihak yang ada didalam akta yaitu Dra. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu, SM.Th bersama suaminya, dengan Pak I Gusti Ngurah Suartika, SE., yang mewakili pihak BPJS;
- Bahwa yang menjadi objeknya adalah tanah di Kelurahan Oebufu;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanahnya 2.787 m²;
- Bahwa terkait dengan batas-batas tanah mengacu pada sertifikat yang ada;
- Bahwa pada waktu pembuatan sertifikat tanah tersebut tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa nilai pembelian obyek tanah sesuai kwitansi yang ada berjumlah Rp. 730.000.000,-(tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk penerbitan akta jual beli, persyaratannya sudah lengkap;
- Bahwa dokumen yang dilengkapi untuk diterbitkannya Akta Jual Beli tersebut yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Dra. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu, SM.Th;
- Bahwa objek Hak Guna Bangunan tersebut terletak di Kelurahan Oebufu;
- Bahwa objek jual beli tersebut meliputi sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke lokasi;
- Bahwa di dalam sertifikat tidak tertulis ada bangunan;
- Bahwa asal usul Hak Guna Bangunan (HGB) saksi tidak tahu tanahnya diperoleh dari siapa, tapi waktu itu sertifikatnya sudah ada atas nama Dra. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu, SM.Th;
- Bahwa poses balik nama yaitu atas nama Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) tahun 2003 sampai dengan tahun 2033 ;
- Bahwa proses balik nama selesai dalam tahun itu juga yaitu tahun 2003;
- Bahwa tidak ada pengumuman dalam melakukan proses balik nama;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada data dari Badan Pertanahan mengenai adanya pihak lain dalam objek tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa dalam proses verifikasi tidak ada masalah dan dianggap sudah lolos verifikasi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat II dan III, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan III juga menghadirkan 2 (dua) orang ahli di persidangan yang masing-masing dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/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)



1. Ahli HUSNI KUSUMA DINATA, S.H., M.H.

- Bahwa Ahli merupakan ahli di Bidang Hukum Agraria dari Universitas Nusa Cendana (UNDANA) dan akan memberikan keterangan tentang hak-hak keperdataan;
- Bahwa sebelum berlaku undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria masih berlaku KUHPerdata yang berkaitan dengan obyek tanah, kemudian berlaku Undang-undang Pokok Agraria dan Hukum Perdata;
- Bahwa dalam aspek Hukum Perdata dikenal dengan Hak Absolut dan Hak Relatif yang mana Hak Absolut merupakan hak mutlak dan sempurna, sedangkan Hak Relatif timbul dari hukum perikatan;
- Bahwa dalam Undang-undang Pokok Agraria ada 2 (dua) hal yakni beralih dan dialihkan. Beralih yaitu karena adanya peristiwa hukum atas peralihan contohnya kematian seseorang menghasilkan suatu warisan, sedangkan dialihkan adalah karena suatu perbuatan hukum seperti hibah, jual beli dan sebagainya;
- Bahwa untuk pembeli yang beritikad baik, hukum memberikan perlindungan atas pembelian tanah yang dilakukan sesuai ketentuan aturan hukum;
- Bahwa dalam konteks jual beli tanah, pembeli beritikad buruk harus dibuktikan;
- Bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sistem pendaftaran tanah dalam PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah menjadi PP No 24 Tahun 1997 mengenai sistem pendaftaran tanah merupakan langkah yuridis sebagai bentuk perlindungan terhadap setiap warga Negara;
- Bahwa Ahli proses pendaftaran tanah dapat menggunakan Akta Notariil untuk memperoleh sertifikat tanah;
- Bahwa batasan 5 tahun yang dimaksud Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 artinya memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang telah memperoleh sertifikat dari gangguan pihak-pihak yang berkeberatan, maka hal itu untuk menjamin kepastian hukum;
- Bahwa Hak atas tanah yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik dapat dialihkan ke Sertifikat Hak Guna Bangunan karena itu adalah Hak keperdataan setiap orang sebagaimana diatur dalam PP No 40 Tahun 1996 tentang HGB, HGU dan Hak Pakai Atas Tanah;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa sejak terbitnya UUPA masyarakat harus mendaftarkan tanahnya sesuai PP No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan produknya terbit sertifikat atas tanah;
- Bahwa Hak Milik merupakan hak terkuat dan apabila ingin diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha atau Hak lainnya maka sepenuhnya hukum memperbolehkan;
- Bahwa suatu proses pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan yaitu sistem ajudifikasi yang dilakukan dengan pengukuran dan tahapan lainnya untuk mendapatkan suatu pengakuan hak berupa sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa peranan fungsional adat masih diakui dalam Undang-undang Agraria masih diakui;
- Bahwa menurut ahli tentang persyaratan yang mewajibkan tentang hak-hak adat yang diakui oleh UUPA batasan waktunya yaitu sepanjang dikuasai dengan itikad baik;
- Bahwa yang berkaitan dengan penguasaan tanah berdasarkan penguasaan Hak Adat berdasarkan bukti-bukti atau ada pihak-pihak lain yang mengatakan bahwa itu adalah tanah adat dari suku tertentu;
- Bahwa untuk diakui sebagai hak milik maka harus didaftarkan lalu dilakukan pengukuran, kemudian memperoleh pengakuan melalui sertifikat tanah;
- Bahwa tanah adat dimiliki oleh banyak orang;

2. Ahli Dr. Yohanes Golot Tuba Helan, S.H., M.H.,

- Bahwa Ahli merupakan ahli di bidang Hukum Administrasi Negara (HAN) dari Universitas Nusa Cendana (UNDANA);
- Bahwa sistem pembagian kekuasaan dalam Negara ini salah satunya kekuasaan eksekutif yang dikepalai oleh Presiden, kemudian Presiden memiliki lembaga Kementerian dan lembaga non kementerian yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional sehingga ketika Negara akan membagi tanah, maka yang bertugas adalah Badan Pertanahan Nasional pusat atau di daerah;
- Bahwa kita mempunyai Undang-undang undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria disitu menjadi landasan yang dikepalai oleh Presiden dan lembaga-lembaga yang ada dibawahnya;
- Bahwa kepemilikan masyarakat adat tetap didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, dan ketika dibagi menjadi perorangan dan apabila untuk mendapat kekuatan hukum perlu didaftarkan ke BPN, sehingga ada semacam surat pendaftaran atau sertifikat, sedangkan

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



kalau hanya dari masyarakat adat saja kepemilikannya tidak sempurna dan tidak berkekuatan hukum;

- Bahwa proses penurunan hak milik menjadi hak guna bangunan diperbolehkan menurut Keputusan Menteri Agraria No 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan;
- Bahwa Tanah yang dimiliki secara komunal tetap perlu didaftarkan ke BPN dan ada ketentuan-ketentuannya yang mengacu pada ketentuan pemerintah walaupun itu adalah tanah adat atau tanah ulayat, dan apabila sudah menjadi hak perorangan maka haknya menjadi hilang;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli yang diajukan oleh Tergugat II dan III, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat II dan III, dan Tergugat IV mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 24 Juni 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan dipertimbangkan, dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari 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 maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat beberapa poin / materi eksepsi, yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II dan III mengenai:

1. Gugatan Penggugat Melampaui Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Absolut*);
2. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*);
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Sedangkan Eksepsi Tergugat IV yaitu mengenai batas-batas tanah perkara tidak jelas atau kabur (*obscurlibel*);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Replik dari Penggugat atas materi Eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan dan tidak menyentuh pada materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan III, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Melampaui Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Menimbang, bahwa Tergugat II dan III pada pokoknya mendalilkan eksepsi ini berdasarkan Posita dari gugatan Penggugat pada angka 5 halaman 4 yang menyebutkan "*Sertifikat HGB nomor 9 tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat*". Tergugat II dan III mendalilkan bahwa yang berhak mengeluarkan Sertifikat HGB sebagaimana dimaksud oleh Penggugat adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, dimana BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika Penggugat mempersoalkan bahwa Sertifikat tersebut "harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat", maka yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan para Penggugat tersebut diatas ternyata gugatan para Penggugat adalah mengenai sengketa hak kepemilikan atas tanah seluas ± 2.700 meter² yang terletak di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dimana Para Penggugat menyatakan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut karena tanah tersebut merupakan milik dari Pewaris mereka yaitu P.J. Saudale, dan dalam hal ini para Penggugat berkedudukan sebagai ahli warisnya;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan hak atas tanah maka kehadiran Pengadilan Tata Usaha Negara adalah untuk menjamin agar tindakan negara yang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah sepatutnya dilakukan sesuai hukum yang berlaku, atau dengan kata lain Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam hal ini dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan haruslah tidak cacat hukum, baik itu berupa cacat wewenang, cacat prosedur, dan/atau cacat substansi ataupun melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);



Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan bahwa merekalah yang berhak atas tanah sengketa aquo karena pewarisan, dan atas dalil para Penggugat tersebut, para Tergugat mendalilkan bahwa mereka juga berhak atas objek sengketa aquo karena jual beli, sehingga mengenai hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah menyangkut hak atas tanah, maka sejatinya kepemilikan akan sesuatu merupakan bagian dari hukum perdata. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 499 jo. Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa setiap barang dapat menjadi objek hak milik, dan tanah merupakan barang tidak bergerak dan oleh karena itu termasuk dalam objek yang dapat dijadikan hak milik;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk menentukan siapa pihak yang paling berhak atas objek sengketa dalam perkara ini adalah ranah perdata, maka Majelis Hakim berpendapat hal tersebut adalah kompetensi dari peradilan umum, yang dalam hal ini Pengadilan Negeri Kupang berwenang untuk mengadili, sebagaimana ditentukan dalam pasal 25 ayat (2) UU No.48 Tahun 2009 menyebutkan Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai kompetensi absolut haruslah dinyatakan ditolak;

2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

Menimbang, bahwa Tergugat II dan III pada pokoknya mendalilkan eksepsi ini berdasarkan Posita dari gugatan Penggugat pada angka 1 halaman 3 yang menyebutkan "*Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris P.J. Saudale yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo*". Selanjutnya, Tergugat II dan III mendalilkan bahwa ahli waris yang sah menurut hukum perdata harus dibuktikan secara tertulis berupa adanya Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 954 KUHPerdata (BW). sedangkan Penggugat dalam hal ini tidak menunjukkan dasar hukum dan/atau keterangan otentik yang menyatakan bahwa dirinya sebagai Ahli Waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris, sehingga secara formil Penggugat tidak

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menjadi Ahli Waris pada gugatan perkara;

Menimbang, bahwa dalam teori hukum acara perdata dikenal adanya "*legitima persona standi in judicio*" yang maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka adalah hak setiap orang untuk mengajukan suatu gugatan apabila merasa mempunyai sesuatu hak, dan sebagai konsekuensi hukumnya, ia yang berkedudukan sebagai Penggugat harus dapat membuktikan dalil-dalil mengenai haknya tersebut, sehingga nantinya dapat dinilai mengenai benar atau tidaknya terdapat hubungan hak antara Penggugat dengan objek yang digugat, demikian sebaliknya ia yang berkedudukan sebagai Tergugat wajib membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama. Selanjutnya Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur bahwa "*Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.*" Dengan demikian, untuk menentukan apakah seseorang atau lebih merupakan ahli waris atau bukan tidak semata-mata dilihat dari ada atau tidaknya penetapan ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris;

Menimbang, meskipun dalam hal ini para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dari P.J. Saudale tanpa adanya penetapan ahli waris, tidak secara otomatis menyebabkan para Penggugat tidak memiliki *legal standing* selama para Penggugat dapat membuktikan dalilnya tersebut melalui alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai *legal standing* haruslah dinyatakan ditolak;

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Menimbang, bahwa Tergugat II dan III pada pokoknya mendalilkan eksepsi ini berdasarkan Posita dari gugatan Penggugat pada angka 6 dan 7 halaman 4 yaitu "*Tergugat I menjual tanah HGB kepada Tergugat II jelas tidak*

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



sesuai dengan tujuan dalam pengurus dan penerbitan sertifikat, sehingga jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah". Selanjutnya, Tergugat II dan III mendalilkan bahwa proses jual beli dilaksanakan melalui pihak Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn yang berkantor di Jalan El Tari No. 32 Kupang, sehingga keberadaan Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn merupakan pihak yang sangat penting untuk ditarik dan/atau dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, namun Para Penggugat tidak memasukan Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn dalam gugatannya sebagai pihak, sehingga gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara ini adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah, dimana Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris yang sah dari P.J. Saudale dan merasa berhak atas tanah seluas ± 2.700 meter² yang terletak di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang ternyata di atasnya juga telah terbit Sertifikat HGB Nomor 9 tahun 2003. Sehingga terkait perlu atau tidaknya didudukkan pihak lain dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam menentukan seberapa pentingnya pihak lain untuk ikut didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, hanya dapat ditentukan setelah dibuktikan benar atau tidaknya terdapat kaitan yang sedemikian mendasar/eratnya kedudukan pihak lain terhadap persengketaan terkait objek sengketa, yang apabila tanpa dilibatkannya pihak tersebut, maka gugatan mengenai sengketa kepemilikan tanah dalam perkara ini menjadi tidak tuntas, dan untuk hal yang demikian itu hanya dapat diputuskan setelah mempertimbangkan dan menilai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai *plurium litis consortium* haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat IV pada pokoknya mendalilkan para Penggugat menyebutkan batas-batas tanah perkara secara tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat para



Penggugat telah secara jelas menyebutkan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, sebagaimana diuraikan dalam Posita gugatan angka 1 yaitu "...tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas dengan batas-batas: Timur dengan Tanah Para Penggugat dan Tanah KORNELIS USBOKO, Barat dengan Tanah Para Penggugat, Utara dengan Tanah Para Penggugat yang dikuasai C. NAKLIU, Selatan dengan jalan W.J. Lalamentik,...", sedangkan Tergugat IV dalam jawabannya tidak menguraikan lebih lanjut batas-batas yang seperti apa yang dianggap tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat IV mengenai gugatan *obscuur libel* haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka cukup beralasan untuk menyatakan menolak untuk seluruhnya eksepsi yang dikemukakan oleh para Tergugat (Tergugat II, III, dan IV);

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah seluas \pm 2.700 meter² yang terletak di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang adalah milik dari P.J. Saudale, di mana Para Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 Tahun 2003 di atas tanah objek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah para Penggugat adalah yang berhak atas objek sengketa berupa tanah seluas \pm 2.700 meter² yang terletak di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa "*Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat serta saksi-saksi, sedangkan para Tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut juga telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi, serta ditambah dengan menghadirkan ahli-ahli;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris yang sah dari Pewaris yang bernama P.J. SAUDALE (Ayah dari para Penggugat) yang telah meninggal dunia di Kupang pada tanggal 3 Maret 1994. Selanjutnya para Penggugat mendalilkan bahwa semasa hidupnya P.J. Saudale memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan (Tergugat III) ;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan awal mula P.J SAUDALE memiliki tanah objek sengketa tersebut yaitu sejak tahun 1956 dimana P.J SAUDALE membuka lahan sebagai kebun sekaligus untuk mendirikan bangunan rumah tinggal, yang selanjutnya pada tanggal 10 Juli 1970 mendapat pengakuan hak dari Fettor J. Amabi yakni Pejabat / Fungsionaris Adat yang oleh masyarakat Kota Kupang maupun Pemerintah Swapraja Kupang dahulunya mengakui kewenangan dan peranannya selaku Fettor dalam pengaturan, pembagian dan legitimasi hak atas tanah-tanah hak adat di Kota Kupang dan penegasan hak oleh Fettor ini diketahui pula oleh Kepala Desa Oebufu, M.B.Leonak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap dalil-dalil para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa kepemilikan para Penggugat bermula ketika P. J. Saudale pada tanggal 10 Juli 1970 setelah mendapat pengakuan hak dari Fettor J. Amabi yakni Pejabat / Fungsionaris Adat yang oleh masyarakat Kota Kupang maupun Pemerintah Swapraja Kupang, halmana dahulu hak-hak ke-fettor-an adalah berasal dari raja, sehingga oleh karenanya objek sengketa perkara a quo dikenal dengan istilah tanah swapraja, yang mana kemudian dengan berlakunya UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, terhadap tanah-tanah *eks swapraja* tersebut di *Landreform* dengan tujuan agar terwujud suatu rangkaian kegiatan dalam bidang pertanahan yang bersifat menyeluruh, terarah, terpadu dan berkesinambungan di dalam penataan pemilikan, penguasaan, penggunaan dan peralihan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat secara adil dan merata, sehingga oleh

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu ketentuan-ketentuan kepemilikan dan penguasaan tanah dengan adanya UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 haruslah menurut ketentuan negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, dengan diberlakukannya ketentuan konversi sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) atau sejak tanggal 24 September 1960, maka terhadap hak milik yang diperoleh setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), didalam pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia menentukan bahwa mengenai hak milik haruslah didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, dan adanya ketentuan konversi tersebut, pada dasarnya merupakan upaya untuk memberikan pengakuan dan penegasan terhadap hak-hak lama, dan juga merupakan suatu upaya untuk menciptakan kepastian hukum;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P.3 dan bukti P.1, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-1 yang menerangkan jika Fettor J. Amabi ada memberi tanah (sebagian diantaranya objek sengketa) kepada P.J Saudale, yang kemudian berdasarkan bukti P.3 tersebut, P.J Saudale pada tanggal 1 Oktober 1964 telah memohon kepada Menteri Pertanian dan Agraria yang disekitar Kupang ini untuk mendapatkan hak pakai atau milik atas tanah tersebut, hal ini menunjukkan bahwa P.J Saudale mengetahui jika ada ketentuan mengenai tanah *eks swapraja*, sehingga seharusnya untuk menyatakan dirinya berhak atas tanah *eks swapraja* tersebut terlebih dahulu P. J Saudale haruslah mendaftarkan haknya sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo dengan mengacu kepada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dimana pada intinya ***jika seseorang mengakui memiliki dan menguasai tanah haruslah meningkatkan haknya dan setelah terpenuhi persyaratan maka lahirnya hak yang ditandai dengan didaftarnya hak tersebut dalam buku tanah dan dengan terbitnya sertifikat***, dengan demikian P.J. Saudale tidak hanya memohon saja namun harus disertai dengan memenuhi syarat-syarat yang dimaksud untuk pendaftaran tanah

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



tersebut, akan tetapi ternyata pengakuan oleh fettor J. Amabi baru ada pada tanggal 10 Juli 1970 (bukti P.1);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dikarenakan alat bukti surat (bukti P.1 s/d P.3) yang diajukan bukan merupakan bukti kepemilikan, dan juga tidak terungkap fakta jikalau P.J Saudale ataupun para Penggugat setelah memohon untuk mendapatkan hak atas tanah telah melakukan peningkatan hak terhadap tanah yang diperoleh dari fettor J. Amabi, sehingga sekalipun benar dalil para Penggugat mengenai asal mula perolehan tanah objek sengketa tersebut, akan tetapi dengan adanya ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang merupakan peraturan yang menyertai dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana diuraikan di atas, maka hak atas tanah lama secara hukum berubah menjadi tanah negara;

Menimbang, bahwa kemudian berkaitan dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 Tahun 2003 di atas objek tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”* Dengan demikian, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi:

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara perbuatan tersebut dengan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I untuk mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9 Tahun 2003 di atas tanah objek sengketa, akan dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I ataupun Kuasanya tidak pernah hadir serta tidak pula mengajukan alat bukti apapun di persidangan, sehingga dengan demikian untuk mengurai fakta-fakta yang relevan dengan perkara a quo Majelis Hakim mendasarkan pada bukti-bukti dari Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang diajukan di persidangan;

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian untuk membuktikan mengenai penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II dan Tergugat III yang berasal dari Tergugat I adalah bahwa objek perkara a quo sebelumnya milik dari Sergius Roselinus Ndaomanu, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 104/1979 dengan luas 2.787 M², yang kemudian beralih atas nama Tergugat I karena pewarisan pada tanggal 5 November 2003 (bukti T.5 dan T.6);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dan III telah mengajukan bukti T.1, di mana bukti T.1 tersebut menerangkan bahwa Tergugat I menjual objek perkara a quo kepada PT Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) yang kemudian dalam perkembangannya berubah menjadi Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (dalam perkara a quo adalah Tergugat II dan Tergugat III), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, yang kemudian tanah tersebut digunakan oleh Tergugat II untuk mendirikan Kantor BPJS Ketenagakerjaan Cabang Kota Kupang (Tergugat III) yang juga merupakan bagian dari BPJS sebagaimana dimaksud dalam UU No. 24 tahun 2011 (bukti T.7);

Menimbang, bahwa oleh karena pembeli PT. Jamsostek adalah berbentuk Badan Usaha yang membeli tanah dengan hak milik yang memiliki pengecualian yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sehingga perolehan kepemilikan sebagai badan usaha haruslah mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T-3, T.IV-1 dan T.IV-2 pembelian tanah (objek dalam perkara a quo) oleh PT. Jamsostek harus berdasarkan ketentuan sebagaimana pertimbangan diatas, maka adapun tindakan Tergugat I (penjual) yang adalah pemegang hak milik (T.5) membalik nama SHM No. 104 tahun 1997 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu (Tergugat I) yang selanjutnya beralih atas nama PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) (Tergugat II dan III) sebagaimana bukti T.2 adalah semata-mata untuk kepentingan jual beli diantara Tergugat I dengan PT. Jamsostek (sekarang Tergugat II dan III), dikarenakan PT. Jamsostek sebagai badan usaha untuk memiliki hak atas tanah hanya dapat diberi hak antara lain :

- a) Hak Guna Usaha (Pasal 30 UUPA)
- b) Hak Guna Bangunan (Pasal 36 UUPA)
- c) Hak Pakai (Pasal 42 UUPA);

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian perubahan status tanah objek sengketa yang semula melekat hak atas tanah berupa Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan juga telah diatur didalam pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 yang menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah :

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah hak pengelolaan;
- c) Tanah hak milik;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu (Tergugat I) yang selanjutnya beralih atas nama PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) (Tergugat II dan III) adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat penguasaan tanah oleh Tergugat II dan Tergugat III memiliki alas hak yang jelas dan oleh karena itu, Majelis Hakim meyakini bahwa Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (Para Penggugat), sehingga penguasaan tanah objek sengketa yang kemudian digunakan untuk mendirikan kantor dari Tergugat III juga didasarkan pada alas hak yang jelas;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi bukti-bukti lainnya dari para pihak yang tidak relevan dengan pembuktian atas objek perkara, dan oleh karenanya gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak dan para Penggugat berada pada pihak yang kalah maka kepadanya akan dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat Pasal 283 RBg, Pasal 1865 KUH Perdata, dan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 181.000,- (dua juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari Jumat, tanggal 05 Juli 2019, oleh: **IKRARNIEKHA ELMAYAWATI FAU, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Y. TEDDY WINDIARTONO, S.H., M.Hum,** dan **FRANSISKA DARI PAULA NINO, S.H., M.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota dengan dibantu oleh **WILHELMINA ERA, SH** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, dihadiri oleh kuasa hukum para Penggugat dan kuasa hukum para Tergugat II dan III, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Y. Teddy Windiariono, S.H., M.hum

Ikrarniekha El. Fau, S.H., M.H.

Fransiska D. Paula Nino, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wilhelmina Era, SH

Rincian Biaya perkara :

B. Pendaftaran/P N B P	: Rp. 30.000,-
B. ATK	: Rp. 70.000,-
B. PANGGILAN	: Rp. 2.080.000,-
B. PEMERIKSAAN SETEMPAT	: Rp. 500.000,-
B. PNBP PANGGILAN	: Rp. 25.000,-
METERAI	: Rp. 6.000,-
REDAKSI	: Rp. 10.000,-

JUMLAH	: Rp 2. 181.000,- (dua juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah)
---------------	---

Halaman 40 dari 40Putusan Perdata Gugatan Nomor 288/Pdt.G/2019/PN Kpg