



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**  
Perdata No : 207/Pdt.G/2012/PN. KPG

"DEMI KEADILAN BERDASARAKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini perkara antara :

MARTHA LASSA BANFATIN, Umur 69 tahun, Pekerjaan Pensiunan PNS, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat RT 2 RW 1 Kelurahan Karang Siri Kecamatan Kota Soe Kabupaten Timor Tengah selatan

Dengan ini memberikan Kuasa Kepada DAUD LENDE MAWO, SH, Advokat beralamat di Jl. Salak Gang Manggis II Kelurahan Oefura Kecamatan Maulafa Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 November 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register perkara No 207/Pdt.G/2012/PN.KPG tanggal 7 Desember 2012 untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

## BERLAWANAN DENGAN

1. UMBU RAUTA GAJI, S.Sos, Umur 38 Tahun, Pekerjaan Guru, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat RT 2 RW 1 Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo Kota Kupang, selanjutnya disebut TERGUGAT I
2. YOLARATNA KASE, Umur 34 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat RT 2 RW 1 Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo Kota Kupang, selanjutnya disebut TERGUGAT II

Keduanya memberikan kuasa kepada 1. LUIS BALUN ,SH, 2. WILLEM EREN M. KAUSE, SH 3. YAHUDA SUAN, SH. Ketiganya Advokat/Pengacara yang berkantor pada Advokat/Law Office A.LUIS BALUN, SH & PARTNER, beralamat di Jl. Jend. Sudirman Gang TB Suci Kuanino No 4 RT 17 RW 3 Kelurahan Nunleu Kecamatan Kota Raja Kupang

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL di Jakarta, Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI NTT di Kupang, Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KUPANG di Kupang, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT



- Telah Mendengar kedua pihak yang berperkara.
- Penggugat dan Tergugat sama-sama tidak mengajukan surat bukti
- Telah mendengar Saksi-Saksi dari pihak Penggugat - Tergugat

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, Bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 20 November 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 17 Desember 2012, dengan No. Reg Perkara No.207/Pdt.G/PN.KPGt telah mengajukan **Gugatan** terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah kering yang terletak di RT 002/ RW 001, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang luasnya 980 M2 dengan batas-batasnya :
  - ⇒ Sebelah Timur dengan jalan Setapak
  - ⇒ Sebelah Utara dengan Drs. A. Kamlasi (Alm)
  - ⇒ Sebelah Selatan dengan Drs. Frans Max Oematan, M.Si
  - ⇒ Sebelah Barat dengan Simon Oematan.
2. Bahwa asal muala tanah sengketa adalah milik Bernadus Oematan yang dimiliki sejak dahulu, kemudian mengalihkan sebagian kepada Drs. Frans Max Oematan, M.Si sebagai anak kandungnya pada tahun 1993;
3. Bahwa sesudah tanah sengketa beralih kepada Drs. Frans Max Oematan, M.Si dari Bernadus Oematan sebagai Ayah kandungnya, maka pada tahun 1994 telah melakukan tukar menukar tanah miliknya dengan tanah Gabriel Lassa (Alm) yang terletak di RT 008/RW 004 Kelurahan Karang Siri, Kecamatan Kota SoE, Kabupaten Timor Tengah Selatan;
4. Bahwa setelah terjadi tukar – menukar tanah hak milik baik yang ada di Kupang (Tanah Sengketa) dengan tanah yang ada di SoE antara kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan/persetujuan bersama maka masing-masing pihak menguasai tanah sampai saat ini.
5. Bahwa pada saat terjadi tukar menukar tanah maka diatas tanah sengketa sudah ada rumah semi permanen beratap seng milik Drs. Efraim Lassa (Alm) Sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Gubernur Propinsi Nusa Tenggara Timur atas permintaannya sehingga Bernadus Oematan memberikan ijin atau kesempatan untuk tinggal sementara sambil mencari tempat tinggal yang tetap tetapi ternyata tidak pernah pindah sampai meninggal dunia pada tahun 1993;



6. Bahwa oleh karena Drs. EFRAIM LASSA (Alm) tinggal sendiri diatas tanah sengketa tanpa istri anak (tidak kawin) maka ada beberapa anak yang berasal dari SoE Kabupaten Timor Tengah Selatan yang datang Kuliah di Kupang tinggal bersama-sama sampai selesai kuliah termasuk Tergugat II;
7. Bahwa pada tahun 1996 Tergugat II datang dari SoE Kabupaten Timor Tengah Selatan untuk kuliah di Kupang dan tinggal bersama dengan Drs. EFRAIM LASSA (Alm) dalam rumah diatas tanah sengketa sampai selesai kuliah pada tahun 2001;
8. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tergugat I menikah dengan Tergugat II masih tetap tinggal diatas tanah sengketa walaupun tergugat I tempat tugasnya atau mengajar sebagai guru di SMA Negeri I Kabupaten Sumba Tengah tetapi tidak mau keluar dan tetap mempertahankan tanah sengketa hingga saat ini;
9. Bahwa seharusnya tergugat I setelah menikah dengan Tergugat II harus segera keluar dari atas tanah sengketa karena bukan tanah milik Tergugat II melainkan tanah milik Penggugat;
10. Bahwa rumah semi permanen yang para tergugat tinggal sekarang yang ada diatas sengketa dan bahkan sudah direhap oleh para tergugat adalah rumah bekas peninggalan Drs. EFRAIM LASSA (Alm) bukan rumah yang dibuat sendiri oleh para tergugat, sehingga kemudian dianggap sebagai rumah milik pribadi padahal rumah tersebut sudah menjadi milik penggugat;
11. Bahwa demikian pula anak para tergugat yang meninggal dunia dikuburkan di atas tanah sengketa tepatnya didepan rumah tanpa sepengetahuan atau seijin dari penggugat sebagai pemilik tanah yang sah oleh karena itu maka para tergugat harus segera keluar dari tanah sengketa serta memindahkan batu kubur yang ada di atasnya;
12. Bahwa pada tahun 2004 GABRIEL LASSA (Alm) telah meninggal dunia sebagai tanah warisan karena penggugat, maka akhirnya tanah sengketa menjadi milik penggugat sebagai aliwaris, namun semasa hidupnya bertempat tinggal di RT 008/RW 004, Kelurahan Karang Siri, Kecamatan Kota SoE, Kabupaten Timor Tengah Selatan, sehingga selama ini tidak tinggal di atas tanah sengketa untuk mengelola atau menggarapnya sendiri;
13. Bahwa pada tahun 2009 penggugat telah mendaftarkan tanah sengketa ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang untuk selanjutnya diproses penerbitan sertifikat sebagai bukti hak milik tanah atas nama penggugat dan bahkan pada saat pengukuran tanah tersebut oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan



- Nasional Kota Kupang para tergugat juga ikut menyaksikan atas pengukuran tanah sengketa tetapi tidak ada keberatan apapun;
14. Bahwa oleh karena itu penggugat sudah mempunyai sertifikat hak milik Nomor 1280 serta surat ukur nomor 36/Naikoten 1/2009 atas nama penggugat yang diterbitkan pada tanggal 1 Desember 2009 dan tanah sengketa tersebut di RT 002/RW 001, Kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang luasnya dengan batas-batas sebagaimana dalam poin 1 gugatan ini.
15. Bahwa demikian pula turut tergugat harus dapat memberikan penjelasan terhadap proses penerbitan sertifikat hak milik nomor 1280/2009 dengan surat ukur nomor 36/Naikoten 1/2009 atas nama penggugat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang;
16. Bahwa oleh karena sudah sekian lama tanah sengketa dikuasai atau dimanfaatkan oleh para tergugat maka penggugat ingin tinggal sendiri untuk mengolah, sehingga penggugat telah melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan para tergugat untuk memberitahukan agar tergugat keluar dari atas tanah sengketa tetapi namun demikian atas teguran atau himbauan penggugat sama sekali tidak diindahkan atau dihiraukan oleh para Tergugat walaupun secara berulang kali penggugat menegur untuk keluar dan mengosongkan tanah sengketa;
17. Bahwa para tergugat tidak keluar dari atas tanah sengketa dengan alasan karena tanah sengketa adalah tanah warisan turun temurun dari nenek moyang, padahal para tergugat bukan keturunan dari GABRIEL LASSA (Alm) sebagai suami sah penggugat, sehingga mempunyai hak untuk memperoleh warisan terhadap tanah sengketa, sedangkan para tergugat berasal dari keturunan atau marga lain, dengan demikian maka yang paling berhak untuk mewarisi tanah sengketa sebagai aliwaris adalah Penggugat yang menjadi istri sah dari GABRIEL LASSA (Alm), untuk itu para tergugat tidak mempunyai hak untuk mempertahankan tanah sengketa sebagai tanah warisan sebab tidak ada alasan hukum yang mendasar;
18. Bahwa di atas tanah sengketa ada banyak pohon-pohon yang sudah besar milik penggugat sebab pada saat terjadi tukar menukar tanah sengketa pohon-pohon tersebut sudah ada hingga sampai dengan saat ini;
19. Bahwa selama ini yang membayar pajak terhadap tanah sengketa adalah Penggugat sebagai pemilik tanah, sedangkan para tergugat tidak pernah membayar pajak, hal ini akan dibuktikan oleh Penggugat sebagai pemilik tanah



yang sah menurut hukum, pada saat pembuktian di persidangan, sehingga para tergugat tidak ada alasan hukum untuk menguasai tanah sengketa oleh karena itu segera harus keluar dan mengosongkan tanah sengketa;

20. Bahwa oleh karena para tergugat tinggal dan menguasai tanah sengketa tanpa alasan tergugat harus segera keluar dari atas tanah sengketa serta memindahkan atau membongkar batu kubur yang ada diatas tanah, sehingga tanah sengketa dalam keadaan bebas dan kosong;
21. Bahwa perbuatan para tergugat yang menguasai tanah sengketa dan tidak menyerahkan kembali kepada penggugat sebagai pemilik tanah yang sah menurut hukum serta tidak memindahkan atau membongkar batu kubur yang ada di atas tanah tanpa dasar hukum serta tidak memindahkan atau membongkar batu kubur yang ada diatas tanah tanpa dasar hukum yang jelas maka perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
22. Bahwa apabila para tergugat tetap tinggal dan tidak mau keluar atas tanah sengketa maka penggugat selain mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kupang maka penggugat juga akan melaporkan para tergugat di Polresta Kupang atas tindak pidana penyerobotan untuk diproses secara hukum pidana;
23. Bahwa untuk menjamin tuntutan penggugat dalam gugatan ini maka penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang untuk melakukan penyitaan terhadap harta benda para tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak;
24. Bahwa hal yang mengkuwatirkan para tergugat akan menjual, menggadaikan atau memindahtangankan kepada orang lain terhadap tanah sengketa maka penggugat melalui gugatan ini memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri untuk memerintahkan juru sita melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah sengketa.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang kiranya dapat berkenan untuk memanggil kedua belah pihak yang berpekar agar menghadap di persidangan pengadilan Negeri Kupang serta memeriksa perkara ini dengan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Gabriel Lassa (Alm)



3. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak di RT 002/RW 001, kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Kota Kupang yang luasnya 980 M2 dengan batas-batasnya :

⇒ Sebelah Timur dengan jalan Setapak

⇒ Sebelah Utara dengan Drs. A. Kamlasi (Alm)

⇒ Sebelah Selatan dengan Drs. Frans Max Oematan, M.Si

⇒ Sebelah Barat dengan Simon Oematan.

Adalah sah milik penggugat.

4. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik nomor 1280 dan serta surat ukur nomor:36/Naikoten 1/2009 tertanggal 1 Desember 2009 atas nama penggugat dalam hak milik Penggugat;
5. Perbuatan para tergugat yang menguasai dan memiliki tanah sengketa serta tidak bersedia menyerahkan kembali kepada penggugat tanpa alasan hukum yang mendasar adalah perbuatan melawan hukum;
6. Memerintahkan kepada para tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa agar segera keluar sehingga menyerahkan kembali tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan bebas dan kosong bila perlu bantuan polisi;
7. Memerintahkan kepada para tergugat untuk memindahkan atau membongkar batu kubur yang ada diatas tanah sengketa ke tempat lain;
8. Menyatakan hukum rumah semi permanen yang para tergugat tinggal di atas tanah sengketa bekas peninggalan dari Drs. EFRAIM LASSA (Alm) menjadi milik penggugat;
9. Menghukum para tergugat untuk menjalankan terlebih dahulu putusan ini walaupun verstek atau banding;
10. Menyatakan hukum sita jaminan (Conservatoer beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kupang terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
11. Menghukum para tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, Bahwa pada hari persidangan pertama yang telah ditetapkan untuk Penggugat Hadir Kuasanya ,Tergugat hadir kuasanya





Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, baik oleh Majelis Hakim maupun melalui proses mediasi dengan menunjuk seorang mediator, yaitu T. Beny Eko Supriadi, SH, MH Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, berdasarkan kesepakatan para pihak.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yang berperkara telah diusahakan dan dianjurkan untuk berdamai namun usaha tersebut tidak berhasil, maka perkara diserahkan kepada Majelis Hakim untuk diproses melalui persidangan perkara perdata.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator, upaya perdamaian tidak berhasil dilakukan, oleh karenanya persidangan dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan terhadap gugatannya dan oleh sebab itu pula, Penggugat berketetapan pada surat gugatannya.

Menimbang, Bahwa gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya.

Menimbang, Bahwa atas gugatan Penggugat, **para Tergugat telah mengajukan jawaban** secara tertulis pada tanggal 7 Maret 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

**EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK :**

Bahwa yang tinggal dalam sebuah rumah semi permanen yang berada diatas tanah sengketa saat ini tidak hanya Tergugat II tapi juga ada beberapa orang yang adalah anak-anak dari keluarga besar LASSA;

Dengan demikian karena Penggugat tidak menyertakan atau menarik semua orang yang tinggal dan menetap dalam rumah sengketa maka menjadikan gugatan a quo cacat formil (*Error in persona*) dalam bentuk **PLURIUM LITIS CONCERTIUM**;

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

⇒ Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi di atas, mohon secara mutatis mutandis dianggap terbaca kembali sebagai jawaban dalam pokok perkara ini;

⇒ Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;



**JAWABAN TERGUGAT I DAN II TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT**

**DALAM POKOK PERKARA**, sebagai berikut :

- **Bahwa dalil pada Gugatan Penggugat point 1, 2, 3 dan 4**  
(*Kami kutip*); ...
  1. Bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah kering yang terletak di RT.002/RW.001, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang luasnya 980 M2 dengan batas-batasnya :
    - ⇒ Sebelah Timur dengan jalan setapak
    - ⇒ Sebelah Utara dengan Drs. A. Kamiasi (*Alm*)
    - ⇒ Sebelah Selatan dengan Drs. Frans Max Oematan, M.Si
    - ⇒ Sebelah Barat dengan Simon Oematan.
  2. Bahwa asal mula tanah sengketa adalah milik Bernadus Oematan yang dimiliki sejak dahulu, kemudian sebagian kepada Drs. Frans Max Oematan, M.Si sebagai anak kandungnya pada tahun 1993.
  3. Bahwa sesudah tanah sengketa beralih kepada Drs. Frans Max Oematan, M.Si dari Bernadus Oematan sebagai ayah kandungnya, maka pada tahun 1994 telah melakukan tukar menukar tanah miliknya dengan tanah Gabriel Lassa (*Alm*) yang terletak di RT.008/RW.004, Kelurahan Karang Siri, Kecamatan Kota Soe, Kabupaten Timor Tengah Selatan.
  4. Bahwa setelah terjadi tukar menukar tanah hak milik baik yang ada di Kupang (*Tanah sengketa*) dengan tanah yang ada di SoE antara kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan/persetujuan bersama maka masing-masing pihak menguasai tanah sampai pada saat ini.

**JAWABAN TERGUGAT I DAN II ATAS DALIL GUGATAN PENGGUGAT**

**Point 1, 2, 3 dan 4 diatas**, sebagai berikut :





⇒ Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut adalah **“Tidak Benar”** yang **“benar”** Tanah tersebut awalnya adalah milik almarhum Bapak Bernadus Oematan.

⇒ Bahwa Tanah tersebut diminta dan disetujui almarhum bapak Bernadus Oematan agar dibangun rumah tinggal yang layak oleh almarhum Bapak Effraim Lassa, bapak Marthen Lassa dan Bapak Thofilus Tne pada tahun 1978.

Bahwa setelah anak almarhum Bapak Bernadus Oematan yakni Drs. F. M. Oematan, M.Si ditempatkan sebagai Pegawai Negeri Sipil pada PEMDA TSS, berlangsung kesepakatan agar terjadi tukar guling tanah milik almarhum Bapak Bernadus Oematan di Naikoten I Kupang (lokasi saat ini) dengan tanah milik almarhum Bapak Effraim Lassa di So'e, Nifuboko yang diawasi oleh almarhum bapak Gabriel Lassa beserta istrinya ibu Martha Lassa Banfatin, dengan pertimbangan tanah hasil tukar guling yang berlokasi di RT.03/RW.01 Kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang dipersiapkan di wasiatkan secara lisan agar dijadikan aset bagi keluarga yang mau melanjutkan pendidikan di Kota Kupang.

Tukar guling tanah sesuai rencana tidak sempat berlangsung karena pada tanggal 1 Desember 1993 almarhum bapak Effraim Lassa meninggal dunia. Jasad almarhum dimakamkan di tanah miliknya yang diawasi oleh almarhum bapak Gabriel Lassa dan istrinya Martha Lassa Banfatin dengan alasan dijadikan bukti pemilikan tanahnya dan mudah dilihat serta dirawat oleh anak-anak yang pernah diasuh almarhum.

Bahwa bidang tanah obyek sengketa tersebut yang telah secara melawan hukum oleh Penggugat an. MARTHA LASSA BANFATIN telah mengurus Sertifikat Hak Milik No, 1280 (SHM. 1280) yang terletak di RT 002/RW 001, Kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang luasnya 980 M<sup>2</sup> dengan batas-batasnya :

- ⇒ Sebelah Timur dengan jalan setapak;
- ⇒ Sebelah Utara dengan Drs. A. Kamlasi (Alm);
- ⇒ Sebelah Selatan dengan Drs. Frans Max Oematan, M.Si;
- ⇒ Sebelah Barat dengan Simon Oematan;

Atas namanya adalah bidang tanah keluarga LASSA yang diawasi istrinya Ibu Martha Lassa Banfatin, dengan pertimbangan tanah hasil tukar guling yang berlokasi di RT.03/RW.01 Kelurahan Naikoten 1, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang



dipersiapkan aset bagi keluarga LASSA yang mau melanjutkan pendidikan di Kota Kupang “Bukan” untuk dimiliki oleh Martha Lassa Banfatin, sekarang PENGGUGAT.

⇒ **Bahwa Dalil pada Gugatan Penggugat Point 5, 6, 7 dan 8 (kami kutip) ;**

1. Bahwa pada saat terjadi tukar menukar tanah maka diatas tanah sengketa sudah ada rumah semi permanen beratap seng milik Drs. Efraim Lassa (Alm) sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Gubernur Propinsi Nusa Tenggara Timur atas permintaannya sehingga Bernadus Oematan memberikan ijin atau kesempatan tinggal sementara sambil mencari tempat tinggal yang tetap tetapi ternyata tidak pernah pindah sampai meninggal dunia pada tahun 1993.
2. Bahwa oleh karena Drs. EFRAIM LASSA (Alm) tinggal sendiri di atas tanah sengketa tanpa isteri anak (tidak kawin) maka ada beberapa anak yang berasal dari SoE Kabupaten Timor Tengah Selatan yang datang kuliah di Kupang tinggal bersama-sama sampai selesai kuliah termasuk tergugat II.
3. Bahwa pada tahun 1996 tergugat II datang dari SoE Kabupaten Timor Tengah Selatan untuk kuliah di Kupang dan tinggal bersama dengan Drs. EFRAIM LASSA (Alm) dalam rumah diatas tanah sengketa sampai selesai kuliah pada tahun 2001.
4. Bahwa selanjutnya pada tahun 2003 tergugat I menikah dengan Tergugat II masih tetap tinggal di atas tanah sengketa walaupun tergugat I tempat tugasnya atau mengajar sebagai guru di SMA Negeri 1 Kabupaten Sumba Tengah tetapi tidak mau keluar dan tetap mempertahankan tanah sengketa hingga saat ini.

⇒ **Jawaban Tergugat I dan II atas Dalil Gugatan Penggugat Point 5, 6, 7 dan 8 diatas sebagai berikut :**



Bahwa setelah adanya tukar guling dengan Bernadus Oematan maka Tanah tersebut kemudian dibangun rumah tinggal yang layak dan dihuni almarhum bapak Effraim Lassa bersama anak-anak asuhannya pada tahun 1980. almarhum semasa hidupnya tidak/belum pernah menikah sehingga tidak memiliki istri dan anak kandung namun punya rasa peduli untuk menyatakan dukungan dalam memperbaharui masa depan anak-anak Keluarga Besar Lassa; termasuk almarhum Gabriel Lassa yang tidak memiliki hubungan genetika dengan almarhum Effraim Lassa.

Bahwa dalam perjalanan waktu anak-anak Soe yang menetap di rumah Effraim Lassa seperti al. Gabriel Lassa dengan Martha Banfatin (Penggugat) dalam pergaulannya telah hamil maka almarhum Effraim Lassa yang secara tulus mengurus mereka untuk menikah.

Bahwa Tergugat II tinggal di rumah semi permanen yang dibuat dan dibangun oleh EFFRAIM LASSA (Alm) merupakan kesepakatan keluarga besar LASSA karena Tergugat II adalah cucu dari EFFRAIM LASSA (Alm).

Bahwa Tergugat I an. UMBU RAUTA GAJI,S.Sos; telah adalah suami Tergugat II dan telah menetap dan tinggal di Sumba Tengah ± 4 Tahun dan Tergugat I tidak memiliki kaitan sama sekali dengan obyek sengketa dalam Gugatan.

⇒ **Bahwa dalil pada Gugatan Penggugat point 9, 10, dan 11 (Kami Kutip)**

1. Bahwa seharusnya tergugat I setelah menikah dengan tergugat II harus segera keluar dari atas tanah sengketa karena bukan tanah milik tergugat II melainkan tanah milik penggugat.
2. Bahwa rumah semi permanen yang para tergugat tinggal sekarang yang ada di atas tanah sengketa dan bahkan sudah direhap oleh para tergugat adalah rumah bekas peninggalan Drs. Effraim Lassa (Alm) bukan rumah yang dibuat sendiri oleh para tergugat, sehingga kemudian dianggap sebagai rumah milik pribadi padahal rumah tersebut sudah menjadi milik penggugat.



3. Bahwa demikian pula anak para tergugat yang meninggal dunia dikuburkan di atas tanah sengketa tepatnya di depan rumah tanpa sepengetahuan atau seijin dari penggugat sebagai pemilik tanah yang sah oleh karena itu maka para tergugat harus segera keluar dari tanah sengketa serta memindahkan batu kubur yang ada di atasnya.

**Jawaban Tergugat I dan II atas Dalil Gugatan Penggugat Point 9, 10 dan 11 diatas sebagai berikut :**

Bahwa Tergugat II adalah cucu dari Effraim Lassa dan tinggal di rumah almarhum Effraim Lassa tindakan dan perbuatan yang jujur karena dikehendaki oleh keluarga besar Lassa, termasuk ketika adanya penguburan diatas tanah milik Effraim Lassa tersebut.

Bahwa Penggugat Martha Lassa Banfatin **“Bukan”** merupakan turunan lurus atau menyamping dari almarhum Effraim Lassa maka tindakan Penggugat secara diam-diam dan tidak ada etiket baik dalam mengurus SHM. 1280 an. Martha Lassa – Banfatin merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

⇒ **Bahwa dalil pada Gugatan Penggugat point 12, 13, 14, 15, 16, 17 dan 18**  
(kamu kutip) ;

1. Bahwa pada tahun 2004 GABRIEL LASSA (Alm) telah meninggal dunia sebagai suami sah penggugat, maka akhirnya tanah sengketa menjadi milik penggugat sebagai tanah warisan karena penggugat istri sah dari GABRIEL LASSA dengan sendirinya sebagai ahli waris, namun semasa hidupnya bertempat tinggal di RT 008/ RW.004, Kelurahan Karang Siri, Kecamatan Kota Soe, Kabupaten Timor Tengah Selatan, sehingga selama ini tidak tinggal di atas tanah sengketa untuk mengolah atau mengarapnya sendiri.



2. Bahwa pada tahun 2009 penggugat telah mendaftarkan tanah sengketa ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang untuk selanjutnya diproses penerbitan sertifikat sebagai bukti hak milik tanah atas nama penggugat dan bahkan pada saat pengukuran tanah tersebut oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang para tergugat ikut menyaksikan atas pengukuran tanah sengketa tetapi tidak ada keberatan apapun.
3. Bahwa oleh karena itu penggugat sudah mempunyai sertifikat hak milik nomor 1280 serta surat ukur nomor 36/Naikoten 1/2009 atas nama penggugat yang diterbitkan pada tanggal 1 Desember 2009 dan tanah sengketa tersebut terletak di RT 002/RW 001, Kelurahan Naikoten, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang luasnya dengan batas-batas sebagaimana dalam poin 1 gugatan ini.
4. Bahwa demikian pula turut tergugat harus dapat memberikan penjelasan terhadap proses penertiban sertifikat hak milik Nomor 1280/2009 dengan surat ukur Nomor 36/Naikoten 1/2009 atas nama penggugat sesuai dengan ketentuan Undang-undang.
5. Bahwa oleh karena sudah sekian lama tanah sengketa dikuasai atau dimanfaatkan oleh para sengketa dikuasai atau dimanfaatkan oleh para tergugat maka penggugat ingin tinggal sendiri untuk mengolah, sehingga penggugat telah melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan para tergugat untuk memberitahukan agar para tergugat keluar dari atas tanah sengketa tetapi namun demikian atas teguran atau himbauan penggugat sama sekali tidak diindahkan atau dihiraukan oleh para tergugat walaupun secara berulang kali penggugat menegur untuk keluar dan mengosongkan tanah sengketa.
6. Bahwa para tergugat tidak keluar dari atas tanah sengketa dengan alasan karena tanah sengketa adalah warisan secara turun temurun dari nenek moyang, padahal para



tergugat bukan keturunan dari GABRIEL LASSA (Alm) sebagai suami sah penggugat, sehingga mempunyai hak untuk memperoleh warisan terhadap tanah sengketa, sedangkan para tergugat berasal dari keturunan atau marga lain, dengan demikian maka yang paling berhak untuk mewarisi tanah sengketa sebagai alih waris adalah penggugat yang menjadi istri sah dari GABRIEL LASSA (Alm), untuk itu para tergugat tidak mempunyai hak untuk mempertahankan tanah sengketa sebagai tanah warisan sebab tidak ada alasan hukum yang mendasar.

7. Bahwa diatas tanah sengketa ada banyak pohon-pohon yang sudah besar milik penggugat sebab pada saat terjadi tukar menukar tanah sengketa pohon-pohon tersebut sudah ada hingga sampai dengan saat ini.

**Jawaban Tergugat I dan II atas Dalil Gugatan Penggugat Point 12, 13, 14, 15, 16, 17 dan 18 diatas sebagai berikut :**

Bahwa berhubung Penggugat mengkleim ia adalah ahli waris dari GABRIEL LASSA, disini menunjukkan etiket tidak baik Penggugat karena tanah ini adalah milik dari Effraim Lassa yang ditukar gulingkan dengan tanah milik Bernadus Oematan; Dan tanpa sepengetahuan Tergugat I yang sudah bertugas dan tinggal di Sumba Tengah maupun Tergugat II yang sedang bertugas di Atambua maupun keluarga Lassa yang ada di Soe dan Kupang.

Dengan demikian pembuatan SHM No. 1280 an. Martha Lassa-Banfatin (Penggugat) merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum karena telah memberikan keterangan yang tidak benar mengenai silsilah keluarga Lassa dalam proses penerbitan sertifikat tanah tersebut pada tahun 2009.

⇒ **Bahwa dalil pada Gugatan Penggugat point 19, 20, dan 21** (kami kutip);

1. Bahwa selama ini yang membayar pajak terhadap tanah sengketa adalah penggugat sebagai pemilik tanah, sedangkan para tergugat tidak pernah membayar pajak,





hal ini akan dibuktikan oleh penggugat sebagai pemilik tanah yang sah menurut hukum pada saat pembuktian di persidangan, sehingga para tergugat tidak ada alasan hukum untuk menguasai tanah sengketa oleh karena itu harus segera keluar dan mengosongkan tanah sengketa.

2. Bahwa oleh karena para tergugat tinggal dan menguasai tanah sengketa tanpa alasan hukum yang jelas dan bahkan bukan sebagai pemilik tanah yang sah, maka para tergugat harus segera keluar dari atas tanah sengketa serta memindahkan atau membongkar batu kubur yang ada diatas tanah sehingga tanah sengketa dalam keadaan bebas dan kosong.
3. Bahwa perbuatan para tergugat yang menguasai tanah sengketa dan tidak menyerahkan kembali kepada penggugat sebagai pemilik tanah yang sah menurut hukum serta tidak memindahkan atau membongkar batu kubur yang ada di atas tanah tanpa dasar hukum yang jelas maka perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

**Jawaban Tergugat I dan II atas Dalil Gugatan Penggugat Point 19, 20, dan 21 diatas sebagai berikut :**

Bahwa setiap warga negara Indonesia yang baik tentu harus membayar pajak dan kalau pajak itu dibayar diatas tanah yang didapat dengan etiket tidak baik tentu akan membayar secara sembunyi-sembunyi biar bisa ditunjukkan bahwa ia telah membayar pajak. Dan resi pembayaran pajak itu bukan menunjukkan bukti hak milik dari si pembayar tetapi itu merupakan kewajiban warga negara Indonesia yang taat pajak.

Karena Penggugat telah menerbitkan SHM No. 1280 dengan etiket tidak baik atas bidang tanah milik Effraim Lassa, maka tentu sertifikat tersebutpun adalah Cacat Hukum.



⇒ **Bahwa dalil pada Gugatan Penggugat point 22, 23 dan 24** (kami kutip);

1. Bahwa apabila para tergugat tetap tinggal dan tidak mau keluar dari atas tanah sengketa maka penggugat selain mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kupang, maka penggugat juga akan melaporkan para tergugat di Polresta Kupang atas tindakan Pidana penyerobotan untuk diproses secara hukum pidana.
2. Bahwa untuk menjamin tuntutan penggugat dalam gugatan ini maka penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang untuk melakukan penyitaan terhadap harta benda para tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.
3. Bahwa hal menguatirkan para tergugat akan menjual, menggadaikan, atau memindah tangankan kepada orang lain terhadap tanah sengketa maka penggugat melalui gugatan ini memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang untuk memerintahkan juru sita melakukan sita jaminan (Conservatoer Beslag) terhadap tanah sengketa.

**Jawaban Tergugat I dan II atas Dalil Gugatan Penggugat Point 22, 23, dan 24 diatas sebagai berikut :**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat I dan II tidak dapat dikualifikasi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melanggar hak orang maupun tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena rumah dan bidang tanah obyek sengketa yang ditempati bukan saja oleh Tergugat II tapi masih ada beberapa orang dari Soe di lokasi Soe dan turunan Effraim Lassa (Alm).

Tentang Sita Jaminan bahwa permohonan Penggugat untuk dilakukan sita jaminan atas obyek sengketa patut ditolak, karena : obyek sengketa yang dimohonkan bukan milik Penggugat tetapi keluarga besar Lassa.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang melalui Majelis Hakim kiranya dapat berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan penggugat ditolak /tidak dapat diterima seluruhnya.
3. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik No. 1280 adalah cacat hukum.

### ATAU :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, Bahwa terhadap jawaban yang diberikan Tergugat , Penggugat telah menyampaikan Repliknya dipersidangan yang bertanggal 13 Maret 2013

Menimbang, Bahwa atas Repliknya Penggugat, Tergugat juga telah mengemukakan dupliknya yag bertanggal 18 April 2013

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selanjutnya mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy surat-surat yang diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan serta diberi tanda :

- P.1. : Sertifikat Hak Milik No 1280 GS No 36/Naikoten I/2009 atas nama Martha Lassa Banfatin
- P.2. : **Surat Pelepasan hak atas tanah dari Drs. Frans Maxi Oematan kepada Gabriel Lassa tanggal 11 Juni 1994**
- P.3 : Pendaftaran Warga Bagi Orang-orang Kristen Indonesia di SOE No 17 Tanggal 6-5-1970
- P.4 : Kutipan akta Kematian Gabriel Lassa tgl 22-11-2004
- P.5 : **Surat Pernyataan tanggal 15 April 2009 : Tentang Drs. FM. Oematan, MSI membangun rumah rumah di tanah di Kel. Karang Sirih Kec.Soe, tanah hasil tukar guling tanahnya di Kel. Naikoten I Kec. Oebobo Kupang tahun 1994 kepada Gabriel Lassa,**
- P.6 : **Surat keterangan ahli waris tanggal 19 maret 2013 menyatakan bahwa Martha Lassa banfatin adalah ahli waris dari almarhum suaminya yang bernama Gabriel Lassa**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.7 : Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995 **tanah di Naikoten I atas Nama Gabrial**

**Lassa**

P.8 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 1996 tanah di Naikoten I atas nama Frans M.

Oematan

P.9 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 1998 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

Lassa

P.10 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 1999 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.11 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2000 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.12 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2001 **tanah di Karang Sirih atas nama**

**Gabrial lassa**

P.13 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2003 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.14 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2004 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.15 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2005 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.16 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2006 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.17 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2007 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.18 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2008 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.19 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2009 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.20 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2010 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.21 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2011 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

P.22 : Pajak Bumi dan bangunan tahun 2012 tanah di Naikoten I atas nama Gabrial

lassa

Menimbang, Bahwa **Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi** ke persidangan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **Drs. Frans Maxi Oematan, M.Si**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa objek perkara yang terletak di RT 2 RW 1 kelurahan Naikoten I Kupang seluas kurang lebih 1244 m<sup>2</sup> dulunya milik saksi yang ditukar gulingkan dengan tanah suami penggugat yang bernama Gabriel Lassa di Soe seluas kurang lebih 1200 m<sup>2</sup> pada tanggal 11 Juni 1994 ( surat bukti P.2 Jo surat bukti P.5)
- Bahwa batas-batas tanah saksi di Naikoten yang ditukar gulingkan adalah :

Timur dahulu pagar sekarang Gang

Utara dengan A. Kamlasi

Selatan dengan tanah saksi

Barat dengan tanah Simon Oematan

- Bahwa tukar guling tanah tersebut dibuat secara tertulis dengan diketahui Camat (surat bukti P.2)
- Bahwa objek perkara kini dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa diatas tanah perkara. Ada bangunan semi permanen milik effraim lassa
- Bahwa effraim Lassa tinggal diatas tanah di Naikoten I (objek perkara aquo) atas izin saksi
- Bahwa ketika Effraim Lassa pergi meninggalkan rumah di atas tanah sengketa aquo, rumah tersebut diserahkan kepada saksi selaku pemilik tanah.
- Bahwa saat tukar guling tanah milik saksi di Naikoten I tersebut, termasuk rumah semi permanen tersebut.
- Bahwa saat Effraim Lassa sakit di Kupang , saksi diminta Effraim Lassa menghubungi Gabriel Lassa di Soe, sehingga Effraim Lassa dibawa ke Soe

2. Saksi **Erezon Nobert Oematan** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :



- Bahwa tanah sengketa terletak di RT 2 RW 1 kelurahan Naikoten I kecamatan Kota Raja Kota Kupang seluas 1244 m2 yang berbatas dengan :

Timur dengan Jalan setapak/ gang

Utara dengan tanah Frans Oematan

Selatan dengan tanah A. Kamiasi

Barat dengan tanah Simon Oematan

- Bahwa tanah objek perkara sudah ada surat-suratnya berupa surat pelepasan hak atas tanah atas nama Gabriel Lassa dan sudah bersertifikat
- Bahwa Penggugat adalah istri sah Gabriel Lassa
- Bahwa **tanah perkara asalnya dari Frans Maxi Oematan yang dikutar gulingkan dengan tanah Gabriel Lassa di Soe (surat bukti P.2 Jo surat bukti P.5)**
- Bahwa tanah sengketa dulunya merupakan tanah Frans Maxi Oematan yang di dapat dari warisan orang tua saksi (saksi dan frans maxi bersaudara) dan orang tua saksi setuju tanah tersebut di tukar gulingkan dengan tanah Gabriel Lassa di Soe
- Saat tukar guling objek perkara, saksi baru berumur 9 tahun
- Bahwa saksi kenal dengan Effraim Lasa, dan dia pernah tinggal diatas tanah objek sengketa aquo
- Bahwa **sewaktu pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa aquo, rumah dalam keadaan kosong dan terkunci**

3. Saksi **Nicodemus Seko** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa tanah saksi di Soe berbatas sepadan tanah Gabriel Lasa, dimana tanah Gabriel Lasa di sebelah Selatan tanah saksi
- Bahwa **Frans Maxi Oematan sekarang tinggal di sebelah rumah Gabriel Lassa di Soe (lihat surat bukti P.5)**
- Bahwa Gabriel Lassa ada tukar guling tanah dengan Maxi Oematan
- Bahwa Maxi Oematan tinggal di Soe, tanahnya yang di Kupang diserahkan kepada Gabriel Lassa.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, **Tergugat**

**I dan II mengajukan surat-surat bukti** yang telah diberi matrai dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan berupa :

T.1, II. 1 : Kartu keluarga Yakobus A. Bonet tgl 4-3-1999, dimana Yolaratna M. Kase masuk dalam anggota Yakobus A. Bonet sebagai saudara kandung Yakobus

T.1, II. 2 : Kartu keluarga Umbu Rauta Gaji tgl 4-11-2008, dimana **Yolaratna M. Kase masuk dalam anggota keluarga, sebagai istri Umbu Rauta gaji**

T.1, II. 3 : Kartu Pemilih Survince I.N. Kase

T.1, II. 4 : Kartu Tanda penduduk Yenas Umbu Jangga

T.1,II. 5 : Kartu Tanda Penduduk Survince I.N Kase

T.1,II. 6 : Kartu Tanda penduduk Oskar Carlens Kase

T.1, II.7: Surat keterangan Domisili Nofran Y. kase

T.1,II.8 : Surat keterangan Domisili Irens Robinson Lassa

T.1,II.9 : Surat keterangan Domisili Yusten D.R. fallo

T.1,II.10: Surat keterangan domisili Irdo Umbu lambi

T.1 II.11:Kartu Tanda penduduk Yolaratna M. Kase

T.1,II.12 : Silsilah keluarga Efraim Lassa (dibuat sendiri oleh T tanpa diketahui kepala marga suku Lassa)

T.1,II.13 :Surat pernyataan Fransius Lassa ttg dia salah satu ahli waris dari Effraim Lasssa

T.1,II.14 :Surat pernyataan Marthen Lassa, bahwa ia salah satu anak asuh Effraim Lassa

T.1,II.15: **Surat Pernyataan Eduard Pitay** tentang rumah objek perkara di tinggali oleh keluarga besar Lassa dan penggugat (saksi Tergugat no 4)

T.1 II..16 : Surat pernyataan Marthen Banfatin tantang tanah objek sengketa adalah milik Effraim Lassa

T.1,II.17 : Pajak Bumi dan bangunan tanah di Naikoten I tahun 2001 atas nama Gabriel Lassa

T.1,II.18 : Pajak Bumi dan bangunan tanah di naikoten I tahun 2013 atas nama Gabriel Lassa

T.1,II.19 : Pajak bumi dan bangunan tanah di Naikoten I tahun 2002 atas nama Gabriel Lassa

T.1,II.20 : Surat pernyataan Jermias anderia pa'y tentang tanah di RT 8 RW 4 kel karang Siri adalah milik Effraim Lassa



Menimbang, Bahwa para **Tergugat juga mengajukan Saksi - Saksi** ke persidangan sebagai berikut :

1. Saksi Musa Mella, BA, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai tukar guling tanah dan tidak tahu letak tanah dimana yang di tukar gulingkan

2. Saksi Alexander Sunbanu dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa tanah sengketa di kuasai oleh Tergugat dan Effraim lasa
- Bahwa tanah sengketa di dapat Efraim lasa dari Maxi Oematan dengan cara tukar guling tanah di Soe
- Bahwa diatas tanah yang ditukar gulingkan ada bangunan rumah Gabrial Lassa
- Bahwa tanah sengketa di kuasai oleh Yolaratna Kase (tergugat II)

3. Saksi Felipus babys dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa sewaktu saksi dating ke kupang tahun 1979, tanah yang kini menjadi objek perkara tanah kosong
- Bahwa pada tahun 1979 yang menempati tanah tersebut adalah Effraim Lassa kemudian dibangun rumah
- Bahwa Efraim Lasa wafat tahun 1992
- Bahwa yang bangun rumah adalah Yolaratna kase (Tergugat II)
- Bahwa Efraim Lasa asalnya dari Soe
- Bahwa Effraim lasa dapat tanah yang kini jadi objek perkara dari Bernadus Oematan, tapi dengan cara apa saksi tidak tahu
- Bahwa, setelah Efraim Lasa meninggal, tanah sengketa di tempati oleh Yolanarta Kase (tergugat II), anak yang tinggal disana bersama Efraim Lasa
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :

Timur dengan tanah Bernadus Oematan

Utara dengan jalan setapak

Selatan dengan pagar

Barat dengan tanah Pitay



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa sudah pernah diukur badan pertanahan Nasional

4. Saksi Eduard Pitay dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa tanah Efraim Lassa berbatasan dengan RT 27 RW 11
- Bahwa saksi beli tanah pada Simon Oematan tahun 2000, yang batas sebelah barat tanah saksi berbatas dengan tanah Simon Oematan, sedangkan batas sebelah timurnya dengan tanah Efraim Lassa
- Bahwa saksi tinggal ditanah saksi sejak tahun 2001
- Bahwa tanah sengketa berbatas dengan :

Timur dengan jalan setapak

Utara dengan tanah kamlasi

Selatan dengan tanah maxi oematan

Barat dengan tanah saksi

- Bahwa saksi tidak tahu efraim Lassa dapat tanah yang kini jadi objek sengketa dengan cara apa
- Bahwa yang menduduki (tingal) di tanah sengketa adalah Yolaratna Kase (Tergugat II)

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai objek sengketa Pengadilan Negeri telah melakukan **pemeriksaan setempat** terhadap objek perkara dengan hasil sesuai Berita Acara Pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 19 Juli 2013 sebagai berikut : objek perkara terletak di RT 3 RW 1 (dulu RT 2 RW 1) kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo kota Kupang, seluas 980 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan tanah A. Kamlasi
- Sebelah Selatan dengan tanah Frans Maxi Oematan
- Sebelah Timur dengan jalan setapak
- Sebelah Barat dengan tanah Simon Oematan

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing dan pada akhirnya karena tidak ada lagi yang akan dikemukakan, mereka mohon putusan ;



Menimbang, bahwa disamping itu segala sesuatu yang dengan tegas disebut dalam Berita Acara Pemeriksaan, untuk mempersingkat dianggap termasuk pula dalam putusan ini ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan kurang pihak, karena yang tinggal dalam rumah semi permanen diatas tanah sengketa saat ini tidak hanya tergugat II tapi ada beberapa orang anak dari keluarga besar Lassa.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa yang tinggal di rumah diatas tanah sengketa adalah Tergugat dan anak-anaknya, sedangkan anak-anak dari keluarga besar Lassa dari Soe adalah orang yang sedang bertamu atau mengunjungi Tergugat, kemudian pulang kembali ke Soe, sedangkan tergugat dalam dupliknya menyatakan bahwa yang tinggal di rumah diatas tanah objek sengketa juga ada anak-anak dari keluarga besar Lassa.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, menurut hemat Majelis Hakim, karena masyarakat di Indonesia memiliki system kekerabatan yang erat dengan keluarga besar, maka sudah lumrah bila ada kerabat yang ikut atau menumpang tinggal apa lagi bila kerabat dari desa menumpang di keluarga yang di kota, dengan alasan kuliah, kerja, dll, namun selaku orang yang menumpang tetaplah tunduk pada aturan rumah tangga dengan orang yang ditumpang.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut hemat majelis Hakim eksepsi tergugat tidak beralasan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah hasil tukar guling tanah Gabriel Lassa (suami penggugat) di Kelurahan Karang Sirih Soe dengan tanah Frans Maxi Oematan di Naikoten I Kupang, sedangkan menurut tergugat adalah tanah dan bangunan semi permanen diatasnya adalah milik Efraim Lassa



Menimbang, bahwa terhadap persoalan diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan diatas akan di pertimbangkan sekaligus dengan petitum gugatan penggugat No 3 tentang Objek sengketa sah milik penggugat, No 4 tentang Sertifikat SHM No 1280 GS No 36/Naikoten I/2009 atas nama Martha Lassa banfatin, milik Penggugat, No 8 tentang rumah semi permanen yang dibangun Efraim Lassa milik Penggugat., yang akan dipertimbangkan seperti pertimbangan dibawah ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.2 tentang surat pelepasan hak atas tanah dari Drs. Frans Maxi Oematan kepada Gabriel Lassa pada tanggal 11 Juni 1994, yang menyatakan bahwa tanah Drs. Frans Oematan yang terletak di RT 2 RW 1 Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kupang selatan (kini di RT 3 RW 1 Kelurahan Naikoten I kec. Oebobo Kota Kupang) dengan ukuran 32 m x 34 m yang berbatas dengan (sama dengan saat pemeriksaan setempat tgl 19 Juli 2013)

- Barat dengan tanah Simon Oematan
- Timur dengan jalan setapak
- Utara dengan tanah Drs. A. Kamiasi
- Selatan dengan tanah Drs. Frans Maxi Oematan

Menimbang, bahwa surat bukti P.2 ini sejalan dengan surat bukti P.5 tentang surat pernyataan dari Drs. Frans Maxi Oematan yang menyatakan bahwa Frans maxi oematan membangun rumah tinggal di atas tanah milik Gabriel Lassa di kelurahan karang Sirih kecamatan Kota Soe sesuai tukar menukar tanah Frans Maxi Omatan di kelurahan Naikoten I kecamatan oebobo Kota Kupang, dan ini sesuai pula dengan keterangan saksi sendiri di persidangan yang menerangkan bahwa objek perkara aquo di Kelurahan Naikoten I Kota Kupang dulunya milik saksi yang ditukar gulingkan dengan tanah Gabriel Lassa di kelurahan Karang Sirih Kota soe, dimana tanah di naikoten I ditukar gulingkan berikut bangunan rumah semi permanent yang ada diatasnya. Bahwa rumah semi permanen tersebut dibangun oleh Efraim Lassa dengan seizin Frans Maxi oematan sebagai pemilik tanah, dan sewaktu Efraim Lassa pergi keluar rumah diatas tanah sengketa aquo, rumah tersebut diserahkan Effraim Lassa kepada Frans Maxi oematan selaku pemilik tanah.



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Erezon Nobert Oematan yang merupakan saudara dari Frans Maxi oematan menyatakan bahwa tanah objek perkara asalnya dari Frans maxi oematan yang ditukar gulingkan dengan tanah Gabriel Lassa di Soe, dan saat serah terima tanah di Naikoten I Kupang, rumah diatas tanah objek sengketa aquo dalam keadaan kosong dan terkunci.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Nicodemus Seko, bahwa Frans Maxi Oematan sekarang tinggal di sebelah rumah Gabriel Lassa di Soe.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pelepasan hak atas tanah oleh Drs. Frans Maxi Oematan tanggal 11 Juni 1994 itulah, oleh Penggugat selaku istri dari Gabriel Lassa mensertifikatkan tanah di Naikoten I Kupang ( objek perkara aquo) dan keluarlah sertifikat Hak Milik No 1280 GS No 36/ Naikoten I/2009 atas nama Penggugat ( Martha Lassa Banfatin).

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.4 Akta kematian Gabriel Lassa, surat bukti P.6 surat keterangan ahli waris yang menyatakan bahwa Martha Lassa Banfatin adalah istri syah dari Gabriel Lassa.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi tergugat Felipus babys yang menyatakan bahwa tanah sengketa sudah pernah di ukur Badan Pertanahan Nasional.

Menimbang, bahwa menurut Tergugat tanah objek sengketa adalah milik tergugat dari para Tergugat yang didapat dari Efraim Lassa yang tukar guling tanah Efraim Lassa di Nifuboko kota Soe dengan tanah Bernadus Oematan di Naikoten I Kupang.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bahtahannya, para tergugat tidak menampilkan surat bukti mengenai tukar guling tanah tersebut, tapi hanya menampilkan surat bukti berupa Kartu keluarga, KTP atau surat keterangan domisili, kartu pemilih dan surat pernyataan.serta Pajak Bumi dan Bangunan tanah di Naikoten I Kupang (objek perkara aquo) atas nama Gabriel Lassa.

Menimbang, bahwa Tergugat pengajuan surat bukti T.1.II No 20 dan T.1.II No 13 - 16 yang merupakan surat pernyataan .

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 3428 K/Pdt/1985 tanggal 5 Pebruari 1990 menyatakan bahwa :” surat bukti yang hanya merupakan suatu pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan dibawah sumpah di muka pengadilan” dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan bahwa :” surat bukti yang merupakan pernyataan berlaku dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian”. ( Drs. Hari sasangka, SH.MH dan Ahmad Rifai, SH, “ Perbandingan HIR dengan RBG disertai dengan **Yurisprudensi MA.RI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata**”, penerbit CV Mandar Maju, tahun 2005, Hlm 106)

Menimbang, bahwa surat bukti T.1, II No 3 - 11 berupa Kartu pemilih dan KTP atau keterangan Domisili, yang tidak dapat membuktikan soal adanya tukar guling tanah objek perkara antara Efraim Lassa dengan Bernadus Oematan.

Menimbang, bahwa surat bukti T.I,II berupa Silsilah keluarga Efraim Lassa adalah dibuat sendiri oleh Tergugat, tidak diketahui oleh pemuka adat (marga Lassa, sebagai mana pada kaum di suku minang yang diketahui oleh 4 Jinih) sehingga surat bukti ini termasuk pada jenis surat bukti yang berupa pernyataan seperti pada surat bukti No 13 – 16 dan No 20 diatas.

Menimbang, bahwa surat bukti T.1, II No 17- 19 berupa surat Pajak bumi dan bangunan atas tanah di Jl. KP Rt 2 RW 1 Naikoten I Kupang atas nama Gabriel Lassa.

Menimbang, bahwa surat bukti T.I, II No 1 tentang Kartu keluarga Yakobus A. Banet yang didalamnya ada nama Tergugat Yolaratna M. Kase selaku saudara kandung Yakobus A. Banoet, dan surat bukti No 2 Kartu keluarga Umbu Rauta Gaji (suami Tergugat Yolaratna M. Kase).

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi para Tergugat, hanya saksi Alexander Sunbanu yang menerangkan bahwa tanah objek sengketa di dapat Efraim Lassa dari tukar guling tanah Efraim Lasaa di Soe dengan tanah Maxi Oematan di Naikoten I Kupang, sedangkan saksi-saksi lain tidak dapat menerangkan soal tukar guling ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hukum acara dikenal adegium satu saksi bukan saksi (unus testis nulus testis).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim, penggugat berhasil membuktikan bahwa tanah sengketa dan bangunan rumah semi permanen diatasnya adalah hasil tukar guling tanah suami penggugat yang bernama Gabriel Lassa di kelurahan Karang Sirih Kecamatan Kota Soe dengan tanah Frans Maxi Oematan di Naikoten I kecamatan Oebobo Kota Kupang pada tanggal 11 Juni 1994, dan telah di sertifikatkan pada tahun 2009 dengan sertifikat No 1280 GS No 36 Naikoten I / 2009 atas nama Martha Lassa Banfatin.

Menimbang, bahwa terhadap petitum No 5 tentang para tergugat menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, No 6 tentang mengosongkan objek sengketa dan No 7 tentang membongkar kuburan yang ada diatas tanah sengketa.

Menimbang, bahwa terhadap petitum No 5, 6, 7 diatas, karena penggugat berhasil membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Gabriel Lassa suami sah penggugat Martha Lassa Banfatin sedangkan para tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya, maka perbuatan para tergugat menguasai objek perkara adalah perbuatan melawan hukum, dan memerintahkan kepada para tergugat objek sengketa kepada penggugat dalam keadaan bebas dan kosong, serta memerintahkan para tergugat untuk memindahkan atau membongkar makam yang ada diatas tanah sengketa.

Menimbang, bahwa karena para tergugat berada di pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara.

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;

**MENGADILI**



***DALAM EKSEPSI***

Menyatakan eksepsi para tergugat tidak dapat diterima

***DALAM POKOK PERKARA***

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa penggugat Martha Lassa banfatin adalah ahli waris dari Gabriel Lassa (suami sah Martha Lassa Banfatin)
3. Menyatakan bahwa tanah seluas 980 m2 yang terletak di RT 3 RW 1 Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :  
  
Sebelah Utara berbatas dengan tanah A. Kamiasi  
  
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Frans Maxi Oematan  
  
Sebelah Timur berbatas dengan jalan setapak  
  
Sebelah barat dengan tanah Simon Oematan  
  
Adalah tanah milik Martha Lassa Banfatin.
4. Menyatakan bahwa sertifikat hak milik No 1280, GS No 36/ Naikoten II/ 2009 tanggal 1 Desember 2009 atas nama Martha Lassa Banfatin adalah milik penggugat Marta Lassa banfatin
5. Menyatakan bahwa rumah semi permanen yang ada diatas tanah objek sengketa adalah milik Penggugat Martha Lassa banfatin
6. Menyatakan bahwa perbuatan para tergugat menguasai tanah dan rumah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum
7. Memerintahkan kepada para tergugat atau pihak-pihak yang menguasai objek perkara aquo untuk meyerahkan tanah dan rumah objek sengketa dalam keadaan bebas dan kosong kepada Penggugat



8. Memerintahkan kepada para tergugat untuk memindahkan atau membongkar kuburan yang ada diatas tanah sengketa ke tempat lain diluar tanah sengketa
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.151.000,- (Tiga juta seratus lima puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng
10. Menolak gugatan lain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis, Pengadilan Negeri Klas I.A Kupang pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2013 oleh kami AKHMAD LAKONI HARNIE, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, KHAIRULLUDIN, SH. MH dan AGUS KOMARUDIN, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2013 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada persidangan yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh hakim-hakim anggota, PIETER MELLA sebagai panitera pengganti, dihadapan Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. KHAIRULLUDIN, SH. MH  
SH, MH

AKHMAD LAKONI HARNIE,

2. AGUS KOMARUDIN, SH

PANITERA PENGGANTI

PIETER MELLA