



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Jermi Pingak**, berkedudukan di Jln. Mentimun, RT.016/RW.005, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bildad Torini M. Thonak, S.H, dkk, Advokat/Pengacara beralamat di Rt.011 Rw.002 Kelurahan Nunle'u, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Januari 2023, yang telah di daftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 7 Februari 2023, di bawah Register Nomor 121/LGS/SK/Pdt/2023 ;

Lawan:

**Yusuf Djenmakani**, berkedudukan di Jln. Shopping Center, RT.11/RW.03, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lesly Anderson Lay, S.H., dkk, Advokat/Pengacara beralamat di Jl. Alfonsius Nisoni No. 14 Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 2023 yang telah di daftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 14 Agustus 2023 dalam Register Nomor 619/LGS/SK/Pdt/2023/PN. Kpg;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 Agustus 2023 dalam Register Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 2770/Kelurahan Oebobo dan Surat Ukur Nomor: 219/1996, yakni seluas 445 M<sup>2</sup> atas nama JERMI PINGAK yang **dahulunya** terletak di Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo (Dahulu Kecamatan Kupang Selatan), Kota Kupang-NTT dan **Sekarang** terletak di Jln. Shopping Center, RT.11/RW.03, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT dengan Batas – batas, sebagai berikut:
  - Bagian Utara sesuai Sertipikat berbatasan dengan Pekarangan milik Petrus Hetingwati sekarang berbatasan dengan Taufik Tahir Ambao;
  - Bagian Selatan berbatasan dengan Pekarangan milik J. A. Saudale;
  - Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Bagian Barat berbatasan dengan Jalan Desa.

Selanjutnya disebut tanah sengketa dalam perkara ini.

2. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Penjual atas nama Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak, dimana jual beli tersebut dilakukan secara Tunai dan Terang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Emmanuel Mali, SH.,MH sesuai Akta Jual Beli Nomor: 330/2016, Tertanggal 10 Mei 2016 dan Sertipikat Hak Milik tanah tersebut telah dibalik nama atas nama Penggugat/Jermi Pingak selaku Pembeli;
3. Bahwa jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor: 330/2016 Tertanggal 10 Mei 2016 antara Penggugat dengan Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak tersebut dilakukan secara Tunai dan Terang karena dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sehingga patut dilindungi Penggugat sebagai Pembeli Beritikad Baik;
4. Bahwa setelah dibeli tanah tersebut tidak langsung ditempati dan/atau dikuasai oleh Penggugat, sehingga Tergugat secara melawan hukum dan hak tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat telah menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen di atasnya;
5. Bahwa Pihak Penggugat telah melakukan teguran beberapa kali kepada Tergugat dengan melibatkan aparat pemerintah akan tetapi, Tergugat tidak mengindahkannya malah melanjutkan pembangunan rumah tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa perbuatan Tergugat mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya serta telah menguasainya dengan cara membangun rumah tersebut adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
7. Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut telah merugikan Penggugat baik secara materil dan immateril karena Penggugat kehilangan kesempatan untuk menguasai tanah dimaksud, sehingga patut dan pantas Tergugat dihukum membayar kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran bahwa tanah sengketa akan dijual atau dialihkan atau dijaminkan kepada pihak lain, maka dianggap perlu agar tanah sengketa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*);
9. Bahwa berdasarkan alasan – alasan yang telah diuraikan di atas, dimohon agar Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang/ Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas I A Kupang yang menyidangkan perkara ini dapat memutuskan dengan amar, sebagai berikut:

### MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak sesuai Akta Jual Beli Nomor: 330/2016, Tertanggal 10 Mei 2016, **adalah Sah menurut Hukum**;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 2770/Kelurahan Oebobo dan Surat Ukur Nomor: 219/1996, yakni seluas 445 M<sup>2</sup> atas nama JERMI PINGAK yang dahulunya terletak di Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo (Dahulu Kecamatan Kupang Selatan), Kota Kupang-NTT dan Sekarang terletak di Jln. Shopping Center, RT.11/RW.03, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, dengan Batas – batas, sebagai berikut:
  - Bagian Utara sesuai Sertipikat berbatasan dengan Pekarangan milik Petrus Hetingwati sekarang dengan Taufik Tahir Ambao;
  - Bagian Selatan berbatasan dengan Pekarangan milik J. A. Saudale;
  - Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Bagian Barat berbatasan dengan Jalan Desa.

Halaman 3 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah milik Penggugat berdasarkan Jual Beli.

4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menguasai tanah sengketa dengan cara membangun rumah di atasnya tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat, untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dengan suka rela maupun dengan eksekusi paksa;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
7. Menyatakan bahwa sita jaminan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

## Atau,

Apabila Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya '

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing telah hadir kuasa hukumnya ;

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 Rahmat Aries. Sb, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### A. Dalam Eksepsi

Bahwa setelah mempelajari isi gugatan Penggugat tertanggal 2 Agustus 2023, maka secara hukum dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formal sebagaimana suatu ajaran yuridis formal yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan dan/atau gugatan Penggugat tidak menunjukkan kualitas hukumnya sebagai gugatan yang sempurna, khususnya berhubungan dengan :

1. **Gugatan Penggugat Error In Persona**; dengan alasan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 4, Penggugat mendalilkan bahwa *"setelah dibeli tanah tersebut tidak langsung ditempati/atau dikuasai oleh Penggugat, sehingga Tergugat secara melawan hukum dan hak tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat telah menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen di atasnya"*;
  - 2) Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang mengada-ada sebab kenyataannya Tergugat tidak menguasai tanah sengketa. Bangunan permanen yang berada di tanah sengketa bukanlah milik Tergugat, tetapi milik Fandi Djenmakani, anak dari Ferdinan Djenmakani;
  - 3) Bahwa dasar Penggugat dengan menarik Tergugat dalam perkara *a quo* karena menurut Penggugat *Tergugat secara melawan hukum dan hak tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat telah menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen di atasnya*, tetapi pada kenyataannya Tergugat tidak menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen di atasnya; adalah dasar yang salah, sebab bangunan permanen di tanah sengketa adalah milik Fandi Djenmakani, anak dari Ferdinan Djenmakani;
  - 4) Bahwa dengan demikian Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah sengketa, dan karena itu sudah jelas gugatan Penggugat salah sasaran, salah orang alias *Error In Persona*; Fakta ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan *" bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*;
  - 5) Bahwa atas fakta dan landaasan hukum tersebut, maka senyatanya gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena *Eror In Persona* sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Para Pihak yang digugat tidak lengkap;** dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- 1) Bahwa tanah sengketa telah dikuasai oleh orang tua Tergugat Ferdinan Djenmakani sejak tahun 1960 secara terus menerus, yang hingga saat sekarang ini penguasaannya dilanjutkan oleh ahli warisnya;
  - 2) Bahwa ahli waris dari Ferdinan Djenmakani bukanlah Tergugat seorang diri, tetapi masih ada ibu kandung Tergugat dan saudara-saudara Tergugat lainnya;

Halaman 5 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa oleh karena Penggugat menggugat Tergugat seorang diri, maka secara formil gugatan Penggugat kurang pihak karena ibu kandung Tergugat dan saudara-saudara Tergugat lainnya juga harus ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*; Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2438 K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982 yang menyatakan “ *gugatan tidak dapat diterima oleh karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak berperkara*”; Yang diperkuat juga dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 503 K/Sip/1974 yang menyatakan “ *karena yang berhak atas tanah sengketa adalah seluruh ahli waris maka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara*”;
- 4) Bahwa walaupun tanah sengketa telah dikuasai oleh orang tua Tergugat Ferdinan Djenmakani sejak tahun 1960 secara terus menerus, yang hingga saat sekarang ini penguasaannya dilanjutkan oleh ahli warisnya, ternyata diketahui bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Penjual atas nama Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak dimana jual beli tersebut dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli (Vide posita gugatan angka 2);
- 5) Bahwa dengan dibuatkan Akta Jual Beli maka secara hukum adanya prestasi yang telah lahir dari perjanjian tersebut yakni pemegang hak terdahulu menyerahkan haknya atas bidang tanah tersebut beserta segala yang ada di atasnya, dan selanjutnya Penggugat sebagai pembeli menyerahkan uang yang jumlahnya telah disepakati;
- 6) Bahwa oleh Penggugat dalam gugatannya tidak menggugat pihak yang patut pula digugat dalam hal ini pemegang hak terdahulu yakni Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak atau ahli warisnya karena bidang tanah sengketa tersebut sudah dibayar tetapi Penggugat tidak dapat menguasai dan memilikinya, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak lengkap pihak;
- 7) Bahwa atas fakta-fakta tersebut dimana Penggugat tidak menarik semua ahli waris dari Ferdinan Djenmakani dan pemegang hak tanah sengketa terdahulu Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Kurang Pihak dan/atau Para Pihak yang digugat tidak lengkap sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 6 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*), karena batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat tidak jelas atau salah, yang dapat ditunjukkan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tentang batas-batas tanah sengketa sebagai berikut :
  - ✓ Utara, dengan pekarangan Petrus Hetingwati sekarang Taufik Tahir Mbao;
  - ✓ Selatan, dengan pekarangan J.A. Saudale;
  - ✓ Timur, dengan Jalan Desa;
  - ✓ Barat, dengan Jalan Desa;
- 2) Bahwa batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat tersebut, khusus pada batas bagian Utara menurut Penggugat berbatasan dengan pekarangan Petrus Hetingwati sekarang Taufik Tahir Mbao seharusnya dan yang sebenarnya berbatasan dengan tanah warisan milik keluarga Djenmakani; Demikian juga batas pada bagian Selatan menurut Penggugat berbatasan dengan pekarangan J.A. Saudale, seharusnya dan yang sebenarnya berbatsan dengan tanah milik Samsul Bahri;
- 3) Bahwa Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya yang telah menjadi Yurisprudensi tetap antara lain Putusan MA RI Nomor : 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1973, Putusan MA RI Nomor : 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 telah memberikan abstrak hukum bahwa surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima;
- 8) Bahwa dalam perkara ini, terkait batas-batas tanah sengketa pada bagian Utara dan bagian Selatan yang didalilkan Penggugat tidak jelas dan salah, maka sudah jelas gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan bapa bagian materi tentang Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku sebagai Jawaban dalam Pokok Perkara;

Halaman 7 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara kecuali yang secara tegas diakui dan dibenarkan oleh Tergugat sendiri;
3. Bahwa berkaitan dengan dalil gugatan Penggugat angka 1, patutlah DITOLAK, karena tanah sengketa adalah bidang tanah warisan yang ditinggalkan oleh orang tua Tergugat Alm. Ferdinan Djenmakani, yang mana oleh telah orang tua Tergugat menguasai sejak tahun 1960 secara terus menerus, dan hingga saat sekarang ini penguasaannya dilanjutkan oleh ahli warisnya;
4. Bahwa pengakuan Penggugat bahwa tanah sengketa diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Penjual atas nama Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak dimana jual beli tersebut dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli, dan Sertifikat Hak Milik tersebut telah dibalik nama atas nama Penggugat sebagaimana posita gugatan angka 2 adalah tidak benar dan patut DITOLAK, sebab bidang tanah tersebut bukan milik Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak tetapi milik keluarga Djenmakani; Sangatlah tidak berdasar, jika bidang tanah yang secara nyata dikuasai oleh orang tua Tergugat secara terus menerus sejak tahun 1960 tersebut secara diam-diam pada tahun 1996 telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain in litis Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak;
5. Bahwa atas fakta tersebut maka Penggugat telah membeli tanah dari orang yang tidak berhak, sehingga dikualifikasikan sebagai beritikad buruk, dan karena itu Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, sehingga tidak patut dilindungi oleh hukum;
6. Bahwa argumentasi sebagaimana tersebut diatas memiliki dasar pembenaran oleh karena Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak senyatanya tidak menguasai tanah sengketa, lalu secara diam-diam telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama dirinya, selanjutnya oleh Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak mengoper tanah sengketa kepada Penggugat, dan kemudian melukan balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga sesuai pengakuan Penggugat bahwa setelah Penggugat membeli tanah sengketa penggugat tidak langsung menguasai;
7. Bahwa bangunan berupa rumah permanen yang terbangun ditanah sengketa bukanlah milik Tergugat tetapi milik saudara Tergugat yakni Fandy Djenmakani, lalu senyatanya bangunan tersebut telah ada sebelum Penggugat membeli tanah sengketa a quo;

Halaman 8 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas atas uraian fakta-fakta tersebut maka gugatan Penggugat angka 2, angka 3 dan angka 4, patutlah DITOLAK seluruhnya, karena tidak benar dan mengada-ada;
9. Bahwa sejak orang tua menguasai tanah sengketa sejak tahun 1960 lalu dilanjutkan penguasaannya oleh ahli warisnya tidak ada teguran baik lisan maupun tertulis, dan pihak pemerintah setempat juga tidak pernah memanggil Tergugat untuk berbicara tentang tanah sengketa a quo, oleh karenanya dalil Penggugat angka 5 adalah dalil yang mengada-ada sehingga beralasan untuk DITOLAK;
10. Bahwa oleh karena tanah sengketa adalah milik keluarga Djenmaki, lalu bangunan rumah permanen yang ada di tanah sengketa bukan milik Tergugat tetapi milik Fandi Djemakani yang penguasaannya atas dasar warisan, sehingga senyata Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum; dan karena itu dalil Penggugat angka 6 patutlah DITOLAK;
11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka senyatanya pula Penggugat tidak mengalami kerugian baik materil maupun imateril, dan karena itu dalil Penggugat angka 7, patutlah DITOLAK;
12. Bahwa berkaitan dengan dalil Penggugat angka 8, uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas secara mutatis mutandis menjadi jawaban untuk dalil Penggugat angka 8, sehingga beralasan untuk DITOLAK;

Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, kiranya telah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

✓ **Dalam Eksepsi;**

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

✓ **Dalam Pokok Perkara**

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Terima kasih.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 16 Oktober 2023 dan terhadap replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 30 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Fotocopy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Jermi Pingak yang selanjutnya disebut sebagai Bukti P-1;

2. Fotocopy sesuai asli Akta Jual beli Nomor 330/2016 tanggal 10 Mei 2016 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;

3. Fotocopy sesuai Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2770 tanggal 27 Juni 1996 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;

4. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 11 Maret 1999 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;

5. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 22 Januari 2000 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;

6. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 08 Pebruari 2001 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;

7. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2002 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;

8. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2003 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;

9. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2004 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;

10. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2005 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;

Halaman 10 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

11. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2006 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2007 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-12;
13. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2008 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-13;
14. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 12 Pebruari 2009 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-14;
15. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2010 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-15;
16. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2011 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-16;
17. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Januari 2012 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-17;
18. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 2 Mei 2014 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-18;
19. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 09 Maret 2015 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-19;
20. Fotocopy sesuai asli surat Pajak Daerah Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan Tahun 2016 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 28 September 2016 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-20;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy sesuai asli surat Pajak Daerah Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan Tahun 2017 atas nama Ernajati Sofitje Jeane Pingak tanggal 24 Mei 2017 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-21;
22. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Jermi Pingak tanggal 1 Januari 2018 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-22;
23. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Jermi Pingak tanggal 2 Januari 2019 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-23;
24. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Jermi Pingak tanggal 10 Pebruari 2020 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-24;
25. Fotocopy sesuai asli surat Pajak Daerah Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan Tahun 2021 atas nama Jermi Pingak tanggal 20 September 2021 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-25;
26. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama Jermi Pingak tanggal 1 Maret 2022 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-26;
27. Fotocopy sesuai asli surat Pemberitahuan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Jermi Pingak tanggal 3 April 2023 yang selanjutnya disebut sebagai bukti P-27;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sdan dapat di terima sebagai bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 2 orang saksi yaitu : saksi **Yakobis Oktovianus** dan saksi **Vicktor E Taeko**, dan 1 orang ahli yaitu **Oktovianus S Eoh,SH.MS**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya termuat lengkap dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan salil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai asli Surat pernyataan dari Petrus Hietingwati tanggal 22 Agustus 1973 selanjutnya disebut sebagai bukti T-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat yang memberikan keterangan sebagai berikut: tidak keberatan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat ;

2. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan dari Fandi Yona Djenmakani tanggal 30 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai bukti T2;

2. Fotocopy sesuai asli Putusan Nomor 175/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 9 Januari 2020 selanjutnya disebut sebagai bukti T-3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat yang memberikan keterangan sebagai berikut: tidak keberatan, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat ;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yaitu saksi **Yakobis Oktovianus dan saksi Budiyanto Pa**, dan saksi yang telah di dengar keterangannya di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai mana tertuang dalam berita ada sidang ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek terpekara pada Hari Jumat tanggal 8 Desember 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

## **Versi Penggugat :**

Batas Selatan :berbatasan dengan tanah milik J.A Saudale

Batas Utara : Dahulu tanah kosong milik Petrus Hetingwati kemudian di beli oleh Taufik Tahir Ambao

Batas Barat : berbatasan dengan jalan

Batas timur : berbatasan dengan Jalan

Luas tanah sengketa menurut Penggugat adalah 445 M3

## **Versi Tergugat :**

Halaman 13 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas Utara : berbatasan dengan Zadrak Boling dan tanah warisan almarhum  
Lorens Djenmakani ;

Batas Selatan : berbatasan dengan Samsul Bahri

Batas Barat : berbatasan dengan Jalan;

Batas Timur : berbatasan dengan Jalan;

- Menurut tergugat lokasi tanah yang menjadi sengketa bukan tanah miliknya, lokasi tempat tinggal tergugat jauh dari lokasi tanah sengketa dan tergugat tidak menguasai lokasi tanah sengketa ;
- hadir pula dalam pemeriksaan setempat seorang yang bernama Ferdinan Djenmakani yang menyatakan bahwa lokasi sengketa adalah tanah miliknya bukan milik dari tergugat Yusuf Djenmakani;
- Lokasi tanah sengketa terletak di RT 011 RW 003 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- tergugat tidak tahu luas tanah sengketa;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

#### 1. **Gugatan Penggugat Error In Persona;** dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 4, Penggugat mendalilkan bahwa *"setelah dibeli tanah tersebut tidak langsung ditempati/atau dikuasai oleh Penggugat, sehingga Tergugat secara melawan hukum dan hak tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat telah menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen diatasnya"*;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang mengada-ada sebab kenyataannya Tergugat tidak menguasai tanah sengketa. Bangunan permanen yang berada di tanah sengketa bukanlah milik Tergugat, tetapi milik Fandi Djenmakani, anak dari Ferdinan Djenmakani;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar Penggugat dengan menarik Tergugat dalam perkara *a quo* karena menurut Penggugat *Tergugat secara melawan hukum dan hak tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat telah menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen diatasnya*, tetapi pada kenyataannya Tergugat tidak menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan permanen diatasnya; adalah dasar yang salah, sebab bangunan permanen di tanah sengketa adalah milik Fandi Djenmakani, anak dari Ferdinan Djenmakani;
- Bahwa dengan demikian Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah sengketa, dan karena itu sudah jelas gugatan Penggugat salah sasaran, salah orang alias *Error In Persona*; Fakta ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan “ *bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*”;
- Bahwa atas fakta dan landaasan hukum tersebut, maka senyatanya gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena *Error In Persona* sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### 4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Para Pihak yang digugat tidak lengkap; dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa tanah sengketa telah dikuasai oleh orang tua Tergugat Ferdinan Djenmakani sejak tahun 1960 secara terus menerus, yang hingga saat sekarang ini penguasaannya dilanjutkan oleh ahli warisnya;
- Bahwa ahli waris dari Ferdinan Djenmakani bukanlah Tergugat seorang diri, tetapi masih ada ibu kandung Tergugat dan saudara-saudara Tergugat lainnya;
- Bahwa oleh karena Penggugat menggugat Tergugat seorang diri, maka secara formil gugatan Penggugat kurang pihak karena ibu kandung Tergugat dan saudara-saudara Tergugat lainnya juga harus ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*; Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2438 K/Sip/1980 tanggal 23 Maret 1982 yang menyatakan “ *gugatan tidak dapat diterima oleh karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak berperkara*”; Yang diperkuat juga dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 503 K/Sip/1974 yang menyatakan “ *karena yang berhak atas tanah sengketa adalah seluruh ahli waris maka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara*”;

Halaman 15 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa walaupun tanah sengketa telah dikuasai oleh orang tua Tergugat Ferdinan Djenmakani sejak tahun 1960 secara terus menerus, yang hingga saat sekarang ini penguasaannya dilanjutkan oleh ahli warisnya, ternyata diketahui bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Penjual atas nama Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak dimana jual beli tersebut dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli (Vide posita gugatan angka 2);
- Bahwa dengan dibuatkan Akta Jual Beli maka secara hukum adanya prestasi yang telah lahir dari perjanjian tersebut yakni pemegang hak terdahulu menyerahkan haknya atas bidang tanah tersebut beserta segala yang ada di atasnya, dan selanjutnya Penggugat sebagai pembeli menyerahkan uang yang jumlahnya telah disepakati;
- Bahwa oleh Penggugat dalam gugatannya tidak menggugat pihak yang patut pula digugat dalam hal ini pemegang hak terdahulu yakni Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak atau ahli warisnya karena bidang tanah sengketa tersebut sudah dibayar tetapi Penggugat tidak dapat menguasai dan memilikinya, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak lengkap pihak;
- Bahwa atas fakta-fakta tersebut dimana Penggugat tidak menarik semua ahli waris dari Ferdinan Djenmakani dan pemegang hak tanah sengketa terdahulu Nyonya Ernajati Sofitje Jeane Pingak atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Kurang Pihak dan/atau Para Pihak yang digugat tidak lengkap sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**5. Gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel), karena batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat tidak jelas atau salah, yang dapat ditunjukkan sebagai berikut :**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tentang batas-batas tanah sengketa sebagai berikut :  
Utara, dengan pekarangan Petrus Hetingwati sekarang Taufik Tahir Mbao;  
Selatan, dengan pekarangan J.A. Saudale;  
Timur, dengan Jalan Desa;  
Barat, dengan Jalan Desa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat tersebut, khusus pada batas bagian Utara menurut Penggugat berbatasan dengan pekarangan Petrus Hetingwati sekarang Taufik Tahir Mbao seharusnya dan yang sebenarnya berbatasan dengan tanah warisan milik keluarga Djenmakani; Demikian juga batas pada bagian Selatan menurut Penggugat berbatasan dengan pekarangan J.A. Saudale, seharusnya dan yang sebenarnya berbatasan dengan tanah milik Samsul Bahri;
3. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam beberapa putusannya yang telah menjadi Yurisprudensi tetap antara lain Putusan MA RI Nomor : 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1973, Putusan MA RI Nomor : 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 telah memberikan abstrak hukum bahwa surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima;
4. Bahwa dalam perkara ini, terkait batas-batas tanah sengketa pada bagian Utara dan bagian Selatan yang didalilkan Penggugat tidak jelas dan salah, maka sudah jelas gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*), sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, dan eksepsi yang dimaksud oleh Tergugat sudah terkait pula mengenai materi pokok perkara, maka berdasarkan pasal 162 Rbg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat haruslah ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat/Kuasanya dan Tergugat/Kuasanya telah datang menghadap di persidangan dan telah mengajukan hal-hal seperti telah dipertimbangkan di atas ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka Majelis hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan syarat formil gugatan penggugat;

**Menimbang, bahwa syarat formil dari suatu gugatan yaitu tentang obyek gugatan ;**

Menimbang, bahwa tentang obyek gugatan sebagai salah satu syarat formil gugatan akan dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa telah memiliki sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 2770/Kelurahan Oebobo dan Surat Ukur Nomor 219/1996, yakni seluas 445 M2 atas nama Jermi Pingak dahulu terletak di Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo (dahulu Kecamatan Kupang Selatan) Kota Kupang-NTT dan sekarang terletak di Jalan Shopping Centre Oebobo, RT 11, RW 03, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, NTT dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : sesuai sertifikat berbatasan dengan pekarangan milik Petrus Hetingwati sekarang berbatasan dengan Taufik Tahir Ambao ;

Sebelah Timur : berbatas dengan Jalan Desa ;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Desa ;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Pekarangan milik J.A. Saudale;

Menimbang, bahwa untuk memastikan kebenaran suatu objek sengketa baik mengenai luas, letak, maupun batas batas dari suatu tanah yang menjadi objek sengketa untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 8 Desember 2023 untuk melihat secara langsung objek sengketa ;

Menimbang, bahwa ketentuan dan/atau keharusan untuk melakukan pemeriksaan setempat dalam suatu perkara perdata adalah sangat rasional oleh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena akan didapatkan kejelasan baik itu mengenai luas, letak maupun batas batas dari suatu tanah yang menjadi sengketa, sehingga diharapkan sengketa dapat diselesaikan dengan putusan yang tepat, adil dan benar, serta tidak memunculkan masalah pada masa berikutnya, seperti misalnya terjadi kekeliruan yang akan merugikan pihak yang tidak terlibat/bukan pihak dalam perkara karenanya tanahnya diserobot secara yuridis disebabkan oleh putusan yang menentukan tanah atau objek yang salah bukan milik dari para pihak yang berperkara atau dapat pula timbul kesulitan atau masalah apabila akan dilakukan eksekusi terhadap tanah atau objek sengketa tersebut, apabila telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa mengenai tanah sengketa yang menjadi objek sengketa diadakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tersebut diperoleh fakta fakta sebagai berikut :

1. Bahwa benar objek sengketa adalah satu bidang tanah yang sebagiannya dijadikan lahan parkir beberapa alat berat atau kendaraan milik Tergugat dan saudara-saudaranya;
2. Bahwa di atas objek sengketa ada rumah dari ponakan Tergugat yang bernama Fandi Djenmakani di ujung batas sebelah selatan dan sebelah barat ;
3. Bahwa Fandi Djenmakani adalah anak dari saudara Tergugat yang bernama Ferdinan Djenmakani ;
4. Bahwa di atas Objek sebelah Selatan selain ada rumah dari Fandi Djenmakani ada juga sebuah kios milik keponakan dari Ferdinan Djenmakani dan sebuah Bak Penampungan Air ;
5. Bahwa benar didalam tanah sengketa tersebut batas batasnya yaitu :
  - Utara berbatasan dengan : Zadrak Boling, dan tanah milik Keluarga Djenkani ( Lorens Djenmakani almarhum) ;
  - Selatan berbatasan dengan : tanah milik Samsul Bahri ;
  - Timur berbatasan dengan : Jalan Desa ;
  - Barat berbatasan dengan : Jalan Desa ;
6. Bahwa benar dalam gugatan penggugat dicantumkan batas sebelah utara adalah dahulu tanah kosong milik Petrus Hetingwati sekarang berbatasan dengan Taufik Tahir Ambao dan sebelah selatan adalah J.A. Saudale,

Halaman 19 dari 22 Halaman Putusan Nomor 207/Pdt.G/2023/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

sedangkan kenyataan di lokasi objek sengketa tersebut pada batas sebelah Utara adalah dengan Zadrak Boling dan Tanah Warisan Almarhum Lorens Djenmakani dan sebelah selatan adalah dengan Samsul Bahri (sebagaimana tergambar dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat) ;

7. Bahwa benar dalam pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa ada keberatan yang diajukan oleh Ferdinand Djenmakani dan Fandi Djenmakani karena tidak di sertakan sebagai pihak dalam objek sengketa tersebut karena yang menguasai objek sengketa bukan Yusuf Djenmakani (Tergugat) melainkan Fandi Djenmakani yang adalah anak dari Ferdinan Djenmakani yang di suruh oleh Ferdinan Djenmakani untuk menjaga tanah objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya fakta pemeriksaan setempat menunjukkan bahwa tanah sengketa sebagaimana didalilkan oleh penggugat terletak di Jalan Shopping Centre, RT. 010/RW.04, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang jelas tidak sama/berbeda dengan dalil gugatan penggugat yang ada dalam gugatan penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim baik batas sebelah Selatan, dan batas bagian Utara dari tanah sengketa sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka telah terdapat ketidakjelasan atau kekaburan batas-batas tanah sengketa yaitu ketidaksesuaian batas-batas tanah sengketa yang tercantum dalam gugatan para penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat. Terhadap hal ini maka yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu dalam putusan Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 dalam perkara antara Tanao alias Duanna Nuddin lawan Mustafa menyatakan : karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai para tergugat ternyata tidak sama batas-batasnya dengan yang tercantum dalam gugatan para Penggugat, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi di atas maka gugatan penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam RBg dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini serta Musyawarah Majelis Hakim;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.310.000,-**(satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) ;**

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024, oleh kami, Sarlota Marselina Suek, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H. dan Akhmad Rosady, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor Pengadilan Negeri Kupang tanggal 2 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, di bantu oleh Lidia Marlies Florence Mboeik, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd./

Ttd./

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Sarlota Marselina Suek, S.H.

Ttd./

Akhmad Rosady, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lidia Marlies Florence Mboeik, S.H.

## Perincian biaya :

|                               |   |                  |
|-------------------------------|---|------------------|
| 1. Materai .....              | : | Rp 10.000,00;    |
| 2. Redaksi .....              | : | Rp 10.000,00;    |
| 3. Proses .....               | : | Rp 100.000,00;   |
| 4. PNBP .....                 | : | Rp 20.000,00;    |
| 5. Panggilan .....            | : | Rp 340.000,00;   |
| 6. Pemeriksaan setempat ..... | : | Rp 800.000,00;   |
| 7. Pendaftaran .....          | : | Rp 30.000,00;    |
| Jumlah .....                  | : | Rp 1.310.000,00; |

( satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah )

### Disclaimer

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