



PUTUSAN

Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Magdalena Lesiangi Hailitik, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Umur 58 Tahun, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Hans Kapitan RT. 015, RW. 007, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LORENSIUS MEGA MAN, SH., ISRAEL KUDANG LAISKODAT, S.H., DOMINGGUS NAISANU, S.H., ANTONIUS KLAU, S.H.**, Para Advokad dari Kantor Pengacara & Mediator **LORENSIUS MEGA, S.H., & Partners**, yang beralamat di Jalan Emaus R 42 RW 05, Kelurahan Liiliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang di bawah Register No. 177/LGS/SK/PDT/2020/PN.KPG, Tanggal 10 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Hendrik W. Seubelan, Pekerjaan Pensiunan PNS, Umur 68 Tahun, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di RT. 014, RW. 004, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 13 Maret 2020 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Isteri dan ahli waris yang sah dari Almarhum Anthon Lesiangi berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor: 03/1978, tertanggal 23 Maret 1998 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang atas nama Dominggus Frans, BA dan Surat Keterangan ahli waris tertanggal 08 Desember 2011 yang disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Kelapa Lima Dra. Marselina Nahak dan dikuatkan oleh Camat Kelapa Lima David Johannes, BA;
2. Bahwa semasa hidupnya sejak tahun 1979 Almarhum Anthon Lesiangi telah mengelola, menguasai serta memiliki sebidang tanah seluas 518 M2 (lima ratus delapan belas meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi Tanah Nomor : 408/1981, yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M2 sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Milik H.W. Seubelan;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan dahulu Tanah Desa Oetete Sekarang dengan SD Inpres Oetete III;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik L. Muskanan dan tanah Milik Des. R. Giri;
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.

Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA

3. Bahwa oleh karena itu **PENGGUGAT** memiliki dasar hukum dan hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **TERGUGAT**.

II. FAKTA HUKUM

1. Bahwa Almarhum Anthon Lesiangi adalah Pegawai Negeri Sipil di Pemda tingkat II Kupang sekarang Kabupaten Kupang, sejak tahun 1981 sampai dengan masa pensiun tahun 1999;
2. Bahwa Almarhum Anthon Lesiangi telah Meninggal dunia pada Tanggal 02 Desember 2011 di Kupang berdasarkan Kutipan Akta Kematian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 719/DKPS.KK/2011 tertanggal 23 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Kupang;

3. Bahwa tentang obyek sengketa yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M² sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang merupakan tanah kapling yang diberikan oleh Pemda Tingkat II Kupang adalah **tanah Negara yang diusahakan sendiri oleh Alm. Anthon Lesiangi sejak tahun 1979**;
4. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 1982 dikeluarkan **Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor : 500/146/KPG/HMB/KADIT/82**, yang diterbitkan dan ditandatangani oleh A.N. Gubernur Kepala daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur, Kepala Direktorat Agraria atas nama M. D. Sidik pada tanggal 20 Agustus 1982 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama : Anton Lesiangi. berdasarkan Surat Permohonan tanggal 13 Juni 1981 dari Sdr. Anton Lesiangi untuk memperoleh sebidang tanah dengan luas 518 M², karena tanah yang dimohonkan itu adalah tanah Negara dan pemberian hak atas tanah sesuai dengan asas-asas kebijaksanaan pemerintah, maka permohonan pemohon dikabulkan;
5. Bahwa karena permohonan Pemohon tersebut telah dikabulkan maka sejak tahun 1982 Tanah Milik Alm. Anton Lesiangi telah mendapatkan status hukum, yang jelas dan juga telah dikuasai secara sah dan diketahui masyarakat setempat;
6. Bahwa sebagai ahli waris yang sah atas obyek sengketa ini Penggugat juga **tidak pernah** menjual, menghibahkan, ataupun melakukan perbuatan hukum lain untuk peralihan hak tanah tersebut kepada pihak lain.

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT.

1. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat bersama dengan anak Penggugat datang Ke tanah Objek Sengketa dan ternyata diatas tanah Objek Sengketa sudah ada bangunan kos-kos dan satu bangunan Kios;
2. Bahwa setelah Penggugat telusuri ternyata bangunan kos-kosan dan bangunan kios adalah milik Tergugat oleh karena itu Penggugat mendatangi Tergugat untuk menanyakan legal standing dari TERGUGAT terkait dengan penguasaan tanpa ijin atas tanah obyek sengketa, kemudian Tergugat menyampaikan bahwa semasa hidup almarhum

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Anton Lesiangi telah menjual tanah Objek sengketa kepada Tergugat namun pada saat itu Tergugat tidak menunjukkan kepada Penggugat dokumen Jual Beli antara Tergugat dengan almarhum Anton Lesiangi meskipun sudah didesak oleh Penggugat dan anak dari Penggugat;

3. Bahwa sejak tahun 2017 sampai dengan saat gugatan ini diajukan oleh penggugat telah melaporkan perbuatan dari Tergugat tersebut kepada Lurah Oetete dengan maksud pihak kelurahan dapat memanggil pihak Tergugat untuk dilakukan Mediasi namun sangat disayangkan sampai dengan gugatan ini diajukan pihak kelurahan oetete tak kunjung memanggil Tergugat untuk melakukan mediasi sesuai dengan laporan/pengaduan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Bahwa terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat maka telah terbukti secara jelas dan terang benderang bahwa perbuatan tersebut adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
5. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM maka sudah sepantasnya apabila Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak darinya dihukum untuk menyerahkan kembali seluruh tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya;
6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGGUGAT yang dapat diperhitungkan secara imateril maupun materil;
7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) karena Penggugat tidak bisa menguasai dan mengusahakan tanah milik Penggugat;
8. Bahwa selain kerugian materiil diatas, Penggugat juga mengalami kerugian imateril karena telah kehilangan rasa kenyamanan saat ke lokasi tanah tersebut, sulit dihitung namun untuk memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah);

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



9. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat tersebut telah dikuasai tanpa izin dan alas hak yang jelas maka kepada Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak mubazir maka kami mohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kals IA Kupang agar dapat Melatakan sita jaminan atas tanah Objek sengketa untuk mencegah Tergugat mengalihkan objek sengketa dialihkan ketangan pihak ketiga;
11. Bahwa oleh karena itu Gugatan ini mempedomani Pasal 191 RBg dan Pasal 180 HIR, maka dimohonkan majelis hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*Verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Bahwa atas dasar itu Para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa **PENGUGAT** adalah Isteri yang sah dari Almarhum Anthon Lesiangi berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 03/1978, tertanggal 23 Maret 1998 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang atas nama Dominggus Frans, BA;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Anthon Lesiangi berdasarkan Surat Keterangan ahli waris tertanggal 08 Desember 2011 yang disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Kelapa Lima Dra. Marselina Nahak dan dikuatkan oleh Camat Kelapa Lima David Johannes, BA;
4. Menyatakan secara hukum **Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor : 500/ 146/KPG/HMB/ KADIT/82**, yang diterbitkan dan ditandatangani oleh A.N. Gubernur Kepala daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur, Kepala Direktorat Agraria atas nama M. D. Sidik pada tanggal 20 Agustus 1982 tentang

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak Milik Atas Nama : Anton Lesiangi. adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan secara hukum Gambar Situasi Tanah Nomor : 408/1981 adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dengan luas 518 M2 (lima ratus delapan belas meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi Tanah Nomor : 408/1981, yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M2 sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang adalah harta peninggalan dari Almarhum Anton Lesiangi sehingga merupakan milik dari Penggugat dengan batas-batasnya sebagai berikut:
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Milik H.W. Seubelan;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan dahulu Tanah Desa Oetete Sekarang dengan SD Inpres Oetete III;
Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik L. Muskanan dan tanah Milik Des. R. Giri;
Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.
7. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah milik Para Penggugat dan menyerahkan kepada Para Penggugat dan apabila perlu dengan menggunakan kekuatan Kepolisian.
8. Menghukum dan menyatakan Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), dan kerugian Imateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada penggugat apabila gugatan penggugat telah mempunyai hukum tetap;
9. Menyatakan Hukum bahwa sita jaminan dari Pengadilan Negeri Kupang Klas IA adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/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)



SUBSIDAIR :

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, **Ex aequo et bono.**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dipersidangan yaitu Penggugat hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya, dan Tergugat hadir dipersidangan diwakilkan oleh Kuasa Hukumnya Otlief.J.R Wewo,S.H,M.Hum, Sartje Seubelan,S.H, George Dieter Nakmofa,S.H,M.H, dan Jeremia Alexander Wewo,S.H, M.H merupakan advokat yang berkantor di Jl. Jend. Sudirman No.136 Kuanino-Kupang NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/PDT-OJR/III/2020, tanggal 23 Maret 2020 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang dibawah Register Nomor:210/ LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fransiskus Wilfrirdus Mamo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 April 2020, 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 Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

PENGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK ATAU TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (GEMIS AAN HOE DANIG HEID)

1. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan *sebagai ahli waris yang sah atas obyek sengketa ini, penggugat juga tidak pernah menjual, menghibahkan, ataupun melakukan perbuatan hukum lain untuk peralihan hak tanah tersebut kepada pihak lain* sangatlah tidak dibenarkan dan tidak masuk akal, karena pada saat suami penggugat Alm Anton Lasiangi melakukan perjanjian jual beli dengan Ibrahim Usman, penggugat adalah calon ahli waris dari *obyek gugatan a quo*, sehingga tidak benar bahwa penggugat adalah ahli waris dari *obyek gugatan a quo*. Dengan demikian maka



tergugat menolak secara tegas dalil penggugat adalah ahli waris dari *obyek gugatan a quo*;

2. Bahwa status penggugat sebagai ahli waris yang sah itu terjadi setelah Alm. Anton Lesiangi meninggal dunia, dengan begitu pintu waris terhadap penggugat terbuka;
3. Bahwa dari status sebagai ahli waris yang sah tersebut tentu penggugat berhak terhadap barang/benda yang ada **sesudah** status sebagai ahli waris diberikan kepada penggugat dan tidak berhak terhadap barang/benda yang ada **sebelum** status sebagai ahli waris diberikan kepada penggugat;
4. Bahwa barang/benda yang ada sebelum penggugat berstatus sebagai ahli waris yang sah ialah sebidang tanah seluas 518m² (lima ratus delapan belas meter persegi), yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Pekarangan Hendrik W. Seubelan
Selatan : Tanah Desa Oetete, sekarang SD Inpres Oetete III
Timur : Pekarangan CH. Muskanan dan Drs. A Giri
Barat : Jalan;
5. Bahwa selanjutnya sebidang tanah tersebut dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat ini disebut *obyek gugatan aquo*;
6. Bahwa pada tanggal 28 Maret 1992 telah terjadi jual-beli yang didalamnya Alm. Anton Lesiangi (sebagai Pihak Pertama/Penjual) suami dari penggugat dengan Ibrahim Usman (sebagai Pihak Kedua/Pembeli). Objek jual-beli tersebut ialah sebidang tanah seluas 518m² (lima ratus delapan meter persegi), yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Pekarangan Hendrik W. Seubelan
Selatan : Tanah Desa Oetete, sekarang SD Inpres Oetete III
Timur : Pekarangan CH. Muskanan dan Drs. A Giri
Barat : Jalan;
7. Bahwa jual beli tersebut, dilaksanakan dihadapan notaris Silvester Joseph Manbaitetto, S.H yang merupakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang serta dituangkan dengan perjanjian jual-beli yang sesuai dengan akta jual beli No.30/III/KKS/1992;
8. Bahwa jual-beli objek tanah yang dilakukan oleh Alm. Anton Lesiangi (Pihak Pertama) suami Penggugat dengan Ibrahim Usman (Pihak Kedua) sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta jual beli No.30/III/KKS/1992 ini, membuktikan bahwa proses peralihan hak objek tanah tersebut memiliki kekuatan dan sah secara hukum;

9. Bahwa pada tanggal 8 April 1992 Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang (waktu itu Kota Kupang masih wilayah Kabupaten Kupang) menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.113/1992 atas nama Ibrahim Usman;
10. Bahwa setelah diterbitkannya sertifikat tersebut, maka kepemilikan terhadap status tanah *a quo* telah menjadi milik Ibrahim Usman dan sah secara hukum;
11. Bahwa pada tanggal 24 Juli 1995 telah terjadi jual-beli yang didalamnya Ibrahim Usman (Pihak Pertama/Penjual) dengan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian (Pihak Kedua/Pembeli/Istri Tergugat). Objek jual-beli tersebut ialah sebidang tanah sebidang tanah seluas 518m² (lima ratus delapan belas meter persegi), yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Pekarangan Hendrik W. Seubelan
Selatan : Tanah Desa Oetete, sekarang SD Inpres Oetete III
Timur : Pekarangan CH. Muskanan dan Drs. A Giri
Barat : Jalan;
12. Bahwa jual beli tersebut, dilaksanakan dihadapan notaris Silvester Joseph Manbaitetto, S.H yang merupakan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang serta dituangkan perjanjian jual-beli yang sesuai dengan akta jual-beli No.25/VIII/KKS/1995;
13. Bahwa jual-beli objek tanah yang dilakukan oleh Ibrahim Usman (Pihak Pertama) dengan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian (Pihak Kedua) sesuai dengan akta jual beli No.25/VIII/KKS/1995 ini, membuktikan bahwa proses peralihan hak objek tanah tersebut memiliki kekuatan dan sah secara hukum;
14. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 1995 Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang (waktu itu Kota Kupang masih wilayah Kabupaten Kupang) dengan merujuk akta jual-beli No.25/VIII/KKS/1995 tertanggal 24 Juli 1995, telah berpindah pemilik sertifikat tersebut menjadi milik Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian;
15. Bahwa dari uraian 1-14, walaupun penggugat adalah ahli waris yang sah sesuai dengan Surat Keterangan Waris 08 Desember 2011, tetapi benda atau barang yang berhak dikuasai penggugat ialah benda atau barang yang

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



ada setelah Alm. Anton Lesiangi meninggal dunia, bukan benda/barang yang ada semasa Alm. Anton Lesiangi hidup;

16. Bahwa dari uraian 1-14, barang/benda yang didalilkan oleh Penggugat yaitu *objek gugatan a quo* telah dilaksanakan jual-beli yang sah antara Alm. Anton Lesiangi (Suami Penggugat) dengan Ibrahim Usman. Kemudian, *obyek gugatan a quo* dilaksanakan jual-beli lagi antara Ibrahim Usman dengan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian;
17. Bahwa penggugat tidak berhak/ tidak punya kualitas untuk mengajukan *gugatan a quo*, karena **PADA WAKTU DILAKSANAKANNYA JUAL-BELI OLEH ALM. ANTON LESIANGI DENGAN IBRAHIM USMAN DAN IBRAHIM USMAN DENGAN MAGDALENA JEANNE SEUBELAN-SAHERTIAN, PENGGUGAT MASIH BERSTATUS SEBAGAI CALON AHLI WARIS BUKAN SEBAGAI AHLI WARIS.**

KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT

1. Bahwa sebagaimana yang terurai dalam halaman 1 (satu) gugatan penggugat yang menyatakan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Hendrik W. Seubelan (tergugat), hal ini sangatlah tidak masuk akal dan tidak dapat diterima oleh tergugat oleh karena tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan penggugat kepada tergugat. Dengan demikian dalil dari penggugat patutlah ditolak secara keseluruhan;
2. Bahwa hal ini terbantahkan dengan jual-beli obyek *gugatan a quo* yang didalamnya sebagai para pihak yakni Alm. Anton Lesiangi (Pihak Pertama/Penjual) dengan Ibrahim Usman (Pihak Kedua/Pembeli) dalam jual-beli pertama dan Ibrahim Usman (Pihak Pertama/Penjual) dengan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian (Pihak Kedua/Penjual) dalam jual-beli kedua;
3. Bahwa hal terbantahkan berikutnya ialah pemilik *obyek gugatan a quo* bukanlah tergugat melainkan Magdalena Jeanne Seubelan dan telah sesuai dengan sertifikat hak milik No.113 tertanggal 3 Agustus 1995;
4. Bahwa walaupun Hendrik W. Seubelan (tergugat) dan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian adalah pasangan suami-istri tetapi kepemilikan *objek gugatan a quo* adalah milik Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian;
5. Bahwa dari uraian 1-4, tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan penggugat dalam gugatan *a quo*. Untuk itu, **PENGGUGAT TELAH KELIRU**

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



MENARIK PIHAK DALAM TERGUGAT, dengan demikian argumentasi dari penggugat patutlah ditolak secara keseluruhan.

PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa *obyek gugatan a quo* awalnya telah dikuasai dan menjadi milik Alm. Anton Lesiangi, setelah itu waktu berjalan *obyek gugatan a quo* telah dilaksanakan jual-beli yang didalamnya sebagai para pihak yakni Alm. Anton Lesiangi (Pihak Pertama/Penjual) dengan Ibrahim Usman (Pihak Kedua/Pembeli) dalam jual-beli pertama dan Ibrahim Usman dengan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian dalam jual-beli kedua;
2. Bahwa dari uraian point 1 (satu), tergambar jelas terdapat pihak-pihak yang seharusnya masuk dalam *pihak tergugat dan turut tergugat gugatan a quo*;
3. Bahwa walaupun pihak-pihak yang telah diuraikan dalam point 1 (satu) dimasukkan dalam *tergugat dan turut tergugat*, proses kepemilikan *obyek gugatan a quo* adalah sah dan benar karena sesuai dengan hukum serta dalam melaksanakan proses tersebut tidak terdapat paksaan dari pihak manapun agar bersedia melepas *obyek gugatan a quo*;
4. Bahwa mengutip pendapat Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, halaman. 439:
Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
5. Bahwa dari uraian 1-4 tersebut, gugatan penggugat tidak dibenarkan dan *obyek gugatan a quo* tidak perlu dipersengketakan karena **PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang tergugat telah kemukakan pada bagian eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.

1. Bahwa dalil penggugat pada point III, perbuatan melawan hukum, mempertanyakan tentang keabsahan/legalitas *obyek gugatan a quo* yang telah dikuasai oleh tergugat sangatlah tidak masuk akal dan ditolak secara tegas oleh tergugat, karena *obyek gugatan a quo* telah menjadi milik Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian (istri tergugat) berdasarkan sertifikat



hak milik No.311 tertanggal 3 Agustus 1995 dengan merujuk akta jual-beli 24 Juli 1995;

2. Bahwa dalil penggugat pada point III.perbuatan melawan hukum telah terbantahkan dengan sendirinya, karena istri tergugat memiliki sertifikat hak milik yang telah melalui proses yang sah secara hukum;
3. Bahwa kekuatan hukum sertifikat hak milik dalam suatu objek tanah menjadi kekuatan yang sempurna melebihi bukti atau alat bukti yang lainnya. Menurut *Pasal 285 RBg akta otentik adalah bukti yang lengkap dan sempurna*, artinya isinya dianggap benar sampai dengan dibuktikan sebaliknya, dengan demikian siapa yang menyanggah bukti otentik maka ia harus mampu membuktikan sebaliknya apabila ingin mematahkan bukti otentik;
4. Bahwa dalil penggugat yang mempertanyakan pembangunan bangunan-bangunan dalam *obyek gugatan a quo* terbantahkan dengan sendirinya, karena istri tergugat Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian memiliki surat izin mendirikan bangunan No. 503.648.1/9632/IMB/CK/2001 yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Daerah Kota Kupang tanggal 31 Juli 2001;
5. Bahwa dari surat ijin mendirikan bangunan tersebut, tentu sangatlah beralasan menurut hukum bahwa *obyek gugatan a quo* yang atas nama istri tergugat memiliki *legal standing*;
6. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan *perbuatan yang telah dilakukan oleh tergugat terbukti secara jelas dan terang benderang merupakan perbuatan melawan hukum*, sangatlah tidak masuk akal dan tidak beralasan menurut hukum. Hal ini karena tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan penggugat yang menyebabkan kerugian dialami oleh penggugat.
7. Bahwa dalil-dalil yang dibangun oleh penggugat dan menjadi bangunan hukum oleh penggugat dalam mengajukan gugatan **SANGATLAH TIDAK MASUK AKAL** dan **SANGAT TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM**.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Perdata Nomor:94/PDT.G/2020/PN.Kpg untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi tergugat untuk seluruhnya
- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk vekkard*)

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Mei 2020 dan atas Replik/Tanggapan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik/Tanggapan tertanggal 19 Mei 2020, yang selengkapnya termuat dalam berkas perkara a quo ;

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

1. Bukti P-1 : Foto copy Kutipan Akta Perkawinan Nomor 03/ 1978 tanggal 23 Maret 1998 ;
2. Bukti P-2 : Foto copy Kutipan Akta Kematian Alm, Anton Lesiangi Nomor 719/DKPS.KK/2011, tanggal 23 Desember 2011 ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor 500/146/KPG/HMB/KADIT/82, tanggal 20 Agustus 1982 ;
4. Bukti P-4 : Foto copy Surat Gambar Situasi Nomor 408/1981, tanggal 28 Agustus 1981 ;
5. Bukti P-5 : Foto Copy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 08 Desember 2011 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-5 Penggugat hanya dapat menunjukkan foto copy bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi JONIAS TAEDINI ,
 - Bahwa saksi kenal dengan Anton Lesiangi almarhm / suami dari Penggugat sekitar tahun 1958 ;
 - Bahwa sejak tahun 1953 saksi tinggal di Oetete, dan saksi melihat objek sengketa dalam perkara ini masih kosong ;

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, kebun milik Anton Lesiangi alm, berbatasan dengan sekolah SMA ;
- Bahwa Anton Lesiangi dahulu menjabat sebagai Kepala Desa sekitar tahun 1980-an dan juga Anton Lesiangi adalah seorang PNS ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu :
Sebelah barat berbatasan dengan Jalan ;
Sebelah utara berbatasan dengan Sekolah ;
Sebelah Selatan berbatasan dengan Penggugat ;
Sebelah Timur berbatasan dengan Muskanan dan Giri ;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara Anton Lesiangi Alm dengan Ibrahim Usman ;
- Bahwa saksi tidak tahu Sertifikat Hak Milik Objek sengketa tersebut atas nama Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi , Anton Lesiangi Alm dapat tanah dari Pemerintah yang dikuasanya secara tetap tahun 1958-an dengan cara berkebun dan menanam sayur ;
- Bahwa pada tahun 1957 – 1958 Anton Lesiangi sebagai pedagang ;
- Bahwa saksi pernah dengar cerita langsung dari Anton Lesiangi bahwa tanah miliknya tidak dijual tapi diberikan Sebagian kepada Hendrik Seubelan, yang letaknya batas dengan SMA ;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan objek tanah sengketa adalah kurang lebih 300 M₂ ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sekitar tahun 1990-an saksi melihat Hendrik Seubelan / Tergugat membuat rumah dilokasi yang dekat dengan objek sengketa dalam perkara aquo ;
- Bahwa untuk bangunan kos-kosan yang ada didalam lokasi objek sengketa , saksi tidak tahu sejak kapan dibangun;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah Ketika dibangun kos-kosan tersebut ada keberatan dari pihak Anton Lesiangi ;
- Bahwa Anton Lesiangi telah meninggal dunia, tetapi tahun berapa itu yg saksi tidak tahu ;
- Bahwa rumah penjaga sekolah SD Oetete itu sepengetahuan saksi berada di luar objek sengketa, oleh karena dahulu saksi mendengar kalau ibu giri/ guru Sd Oetete tersebut meminta ijin dari Anton Lesiangi ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar nama Ibrahim Usman;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah dari objek sengketa ini;

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, bangunan Kios yang ada di lokasi sengketa adalah milik Tergugat Hendrik Seubelan ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi ROBERT ANTONIUS MUSKANAN

- Bahwa saksi kenal bapak Anton Lesiangi karena dahulu dia sebagai Tamukung/ Kepala Desa di Oetete ;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa dalam perkara ini, oleh karena tanah objek sengketa berbatasan dengan tanah milik saksi dibagian Timur ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu :
Timur berbatasan dengan saksi dan keluarga Giri ;
Barat berbatasan dengan Jalan meranti ;
Utara berbatasan dengan Tanah Hendrik Seubelan/ Tergugat dan SMA Negeri I Kupang ;
Selatan berbatasan dengan SD Negeri Oetete 3 ;
- Bahwa saksi sejak lagir tinggal di Oetete dekat objek sengketa tersebut sejak tahun 1969 sampai sekarang ;
- Bahwa saksi juga mengenal bapak Hendrik Seubelan/ Tergugat saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa adalah dahulu milik Anton Lesiangi, dalam keadaan kosong lalu menyuruh anak-anak untuk buat pagar / kawat duri ;
- Bahwa bagian utara dari objek sengketa saat ini adalah batas dengan bangunan rumah Tergugat Hendrik Seubelan ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa dijual belikan kepada orang lain;
- Bahwa saat ini diatas objek sengketa terdapat bangunan milik Tergugat Hendrik seubelan ;
- Bahwa rumah penjaga sekolah SD Negeri Oetete tersebut berada diluat objek sengketa, dan sepengetahuan Anton Lesiangi sudah berikan kepada pihak sekolah ;
- Bahwa untuk bangunan kos-kosan yang ada didalam lokasi objek sengketa , saksi tidak tahu sejak kapan dibangun;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah Ketika dibangun kos-kosan tersebut ada keberatan dari pihak Anton Lesiangi ;
- Bahwa Anton Lesiangi telah meninggal dunia, tetapi tahun berapa itu yg saksi tidak tahu ;

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah penjaga sekolah SD Oetete itu sepengetahuan saksi berada di luar objek sengketa, oleh karena dahulu saksi mendengar kalau ibu guru/ guru Sd Oetete tersebut meminta ijin dari Anton Lesiangi;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama Ibrahim Usman, sekarang dalam persidangan ini baru saksi mendengar ;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah dari objek sengketa ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bangunan Kios yang ada di lokasi sengketa adalah milik Tergugat Hendrik Seubelan ;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan apa sehingga Tergugat Hendrik Seubelan membangun Kios dan Kos-Kosan di tanah kosong milik Anton Lesiangi;
- Bahwa Pak Anton Lesiangi telah meninggal dunia, sekitar tahun 2018, saksi tidak tahu persis tahun tersebut, oleh karena pada waktu itu saksi masih bolak balik Kupang-Atambua ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan bantahan-bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendrik W. Seubelan;
2. Bukti T-2 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
3. Bukti T-3 : Foto copy Surat Nikah Nomor 742 antara Hendrik W. Seubelan dan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian, tanggal 26 September 1977 ;
4. Bukti T-4 : Foto Copy Akta Jual-Beli Nomor 30 /III/KKS/1992, tanggal 28 Maret 1992 antara Anton Lesiangi dan Ibrahim Usman ;
5. Bukti T-5 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 25 / VII/KKS/1995, Tanggal 24 Juli 1995 antara Ibrahim Usman dan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
6. Bukti T-6 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 113 Kel. Oetete, atas nama Magdalena Jeanne Seubelan-Sahtertian ;
7. Bukti T-7 : Fotokopi Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503.648.1/9632/IMB/CK/2001, TANGGAL 31 Juli 2011 atas nama Magdalena J. Seubelan-S ;
8. Bukti T-8 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994 beserta bukti pembayaran pajak

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;

9. Bukti T-9 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
10. Bukti T-10 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
11. Bukti T-11 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
12. Bukti T-12 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
13. Bukti T-13 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
14. Bukti T-14 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
15. Bukti T-15 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
16. Bukti T-16 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
17. Bukti T-17 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 beserta bukti pembayaran pajak

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/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

dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;

18. Bukti T-18 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
19. Bukti T-19 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
20. Bukti T-20 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
21. Bukti T-21 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
22. Bukti T-22 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
23. Bukti T-23 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
24. Bukti T-24 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
25. Bukti T-25 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
26. Bukti T-26 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 beserta bukti pembayaran pajak

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/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

dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;

27. Bukti T-27 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
28. Bukti T-28 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
29. Bukti T-29 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
30. Bukti T-30 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
31. Bukti T-31 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
32. Bukti T-32 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
33. Bukti T-33 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 beserta bukti pembayaran pajak dengan nama wajib pajak Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian ;
34. Bukti T-34 : Foto copy Surat kutipan akta perkawinan Hendrik W. Seubelan dan Magdalena Jeanne Sahertian ;
35. Bukti T-35: Foto copy Surat tanda terima pengembalian surat pemberitahuan objek pajak bumi dan bangunan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kupang ;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



36. Bukti T-36 : Foto copy Surat permohonan mutasi obyek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kupang ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat mengajukan 4 orang saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Soleman Detaq** ;

- Bahwa saksi pernah menjadi Lurah di Kelurahan Oetete tahun 1995-2000;
- Bahwa Saksi kenal dengan Alm. Anton Lesiangi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian;
- Bahwa Saksi kenal dengan Alm. Anton Lesiangi karena Alm. Anton Lesiangi pernah menjadi Lurah di Kelurahan Oetete tahun 1993 – 1995 ;
- Bahwa Saksi mengetahui Alm. Anton Lesiangi pernah menjadi Kepala Desa Oetete;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat untuk mutasi obyek dan subyek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimohonkan oleh Ibu Jeanne Seubelan-Sahertian dengan obyek pajak yakni obyek gugatan;
- Bahwa Saksi sebelum menandatangani surat mutasi, terlebih dahulu mengecek dokumen yang dilampirkan yaitu fotocopy sertifikat, fotocopy kartu tanda penduduk pemilik, fotocopy kartu tanda penduduk pembeli, fotocopy akta jual beli atas nama Ibrahim Usman, fotocopy kwitansi pembelian, fotocopy pajak bumi dan bangunan tahun 1991 dan 1992 (**BUKTIT.35 dan BUKTIT.8-T.33**)
- Bahwa Saksi pernah melewati obyek gugatan dan memang sudah terdapat bangunan yang berdiri diatas obyek gugatan
- Bahwa Saksi selama menjadi Lurah di kelurahan Oetete tidak pernah mendapatkan surat keberatan atau somasi dari Alm. Anton Lesiangi atau istrinya.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **Iskandar Adoe** ;

- Bahwa Saksi tinggal di Jalan Meranti sejak tahun 1968;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Alm. Anton Lesiangi dan Alm. Anton Lesiangi bekerja sebagai juru tulis pada Perusahaan Bachtiar di Kampung Solor yang sekarang merupakan Kelurahan LLBK;
- Bahwa Saksi juga mengetahui Alm. Anton Lesiangi pernah menjadi Kepala Desa Oetete;
- Bahwa Saksi mengetahui tidak pernah dibuat kebun oleh Alm. Anton Lesiangi karena daerah tersebut airnya susah;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Alm. Anton Lesiangi waktu itu tinggal bersama istrinya bernama Eng di Jalan Turi yang sekarang depan perumahan BPKP;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas obyek gugatan yaitu :
Barat berbatasan dengan Jalan.
Timur berbatasan dengan Jalan gang.
Utara berbatasan dengan Hendrik Seubelan/ Tergugat ;
Selatan berbatasan dengan sekolah Dasar Oetete;
- Bahwa saksi bekerja sebagai anggota Polri dari tahun 1968-1990 (pensiun) yang ditugaskan di daerah perbatasan dan setelah pensiun baru saksi pulang ke Kupang dan tinggal menetap di Jalan Meranti, dekat dengan objek sengketa ;
- Bahwa pada tahun 1995 ketika saksi sudah tinggal menetap di Kupang di jalan meranti dekat objek sengketa, baru saksi lihat ada bangunan Kios dan Kos-Kosan yang dibangun oleh Tergugat Hendrik Seubelan ;
- Bahwa sejak saksi tinggal menetap di Kupang tersebut, saksi tidak pernah melihat Alm. Anton Lesiangi mendatangi obyek gugatan ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada surat keberatan/somasi dari Alm. Anton Lesiangi atau istrinya tentang obyek sengketa karena saksi sebagai pamong desa maupun sebagai RW.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi **Marthen Luther Bessie** ;

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi dalam perkara sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi dahulu bekerja di Kantor Notaris Silvester Manbaitfeto, SH sejak tahun 1984;
- Bahwa saksi mengundurkan diri sejak tahun 2004;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam pembuatan Akta Jual Beli pada tahun 1992 atas obyek sengketa pertama antara Almarhum Anton

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lesiangi dan dengan Ir.Ibrahim Usman dan jual beli yang kedua antara Ir.Ibrahim Usman dengan Magdalena Jeanne Seubelan Sahertian ;

- Bahwa pada waktu ke Notaris untuk melakukan perikatan jual beli, almarhum Anton Lesiangi dan Ir. Ibrahim Usman telah memenuhi persyaratan-persyaratannya ;
- Bahwa yang menjadi persyaratan dalam pengurusan Akta jual beli tersebut adalah Kartu Tanda Penduduk dari Almarhum Anton Lesiangi sebagai penjual dan Kartu Tanda Penduduk Ibrahim Usman sebagai pembeli, Sertifikat,dan Akta Jual beli tersebut No.30/III/KKS/1992 tanggal 28 Maret 1992, dengan nilai jual Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat dilakukan Akta Jual Beli tidak dilampirkan dengan Kartu Tanda Penduduk dari istri Almarhum Anton Lesiangi yaitu Magdalena Lesiangi Hailitik yaitu Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Ibrahim Usman dan Magdalena Jeanne Seubelan Sahertian dengan persyaratan-persyaratannya adalah Kartu Tanda Penduduk dari Ibrahim Usman sebagai penjual dan Kartu Tanda Penduduk Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian sebagai pembeli, Sertifikat,dan Akta Jual beli tersebut No.25/VII/KKS/1995 tanggal 24 Juli 1995 dengan nilai jual Rp.7.000.000,-(tujuh juta rupiah);
- Bahwa Akta Jual Beli yang dilakukan oleh almarhum Anton Lesiangi dan Ibrahim Usman tidak perlu surat persetujuan dari istri penjual yaitu Magdalena Lesiangi Halitik sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak pernah ada yang keberatan sejak penandatanganan Akta Jual Beli dari tahun 1992 sampai tahun 2004 ketika saya mengundurkan diri dari Kantor Notaris Silvester Manbaitfeto dari almarhum Anton Lesiangi maupun istri dan anaknya;
- Bahwa Akta Jual Beli antara almarhum Anton Lesiangi dan Ir.Ibrahim Usman terjadi tahun 1992;
- Bahwa pada saat Akta Jual Beli dilakukan istri dari almarhum Anton Lesiangi juga tidak hadir serta Notaris tidak hadir ke obyek karena dulu hanya dokumen saja yang dilampirkan;
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak bekerja di Kantor Notaris Silvester Mainbaitfeto;
- Bahwa seingat saksi luas obyek dalam Akta Jual Beli tersebut 518 m2;

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi setelah penandatanganan akta jual beli di Notaris, istri dari Almarhum Anton Lesiangi dan anaknya tidak pernah mengajukan keberatan atas Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tahu letak tanah yang menjadi obyek sengketa yang sekarang ini yaitu tanah yang terletak di antara sekolah SMA Negeri itu dan Sekolah SD Oetete Negeri 3;
- Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli ke – II Penjual Ibrahim Usman tidak hadir karena telah memberi kuasa kepada Hendrik Seubelan / Tergugat dan pembeli hadir yaitu Magdalena Jeanne Seubelan Sahertian;
- Bahwa Notaris mengetahui kalau kuasa dari penjual dan pembeli ada mempunyai hubungan sebagai suami istri ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

4. Saksi **Herly Sine** ;

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan ini sebagai saksi dalam perkara sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat terkait Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan pak Anton Lesiangi dan istrinya karena saksi baru kerja tahun 1996;
- Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini dahulu pernah dibuatkan Akta Jual Beli di Kantor saksi bekerja yaitu di Kantor Notaris Silvester Manbaitveto;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat kuasa dari tergugat datang ke Kantor Notaris untuk meminta Akta Jual Beli tersebut baru saksi juga melihat data tersebut ;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Silvester Manbaitveto,SH sejak tahun 1996 sampai dengan sekarang sudah di ganti dengan anaknya;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Akta Jual Beli antara almarhum Anton Lesiangi dan Ibrahim Usman dan antara Ibrahim Usman kepada Magdalena Jeanne Seubelan Sahertian karena ada tercatat/tertulis didalam buku bundel Notaris;
- Bahwa Akta jual beli I tersebut dilakukan pada tahun 1992;
- Bahwa Akta jual beli II tersebut dilakukan pada tahun 1995;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada bukti penyerahan uang di Notaris ;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Almarhum Anthon Lesiangi atau istri dan anaknya tidak pernah mengajukan keberatan atas Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam Akta Jual Beli sudah di jelaskan bahwa Akta Jual Beli sudah Sah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui antara almarhum Anton Lesiangi dan Ibrahim Usman ada melakukan penyerahan uangnya di depan Notaris karena saksi baru bekerja tahun 1996;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat pembuatan Akta jual Beli antara almarhum Anton Lesiangi dan Ibrahim Usman di hadapan Notaris tidak ada melakukan penyerahan uang di depan Notaris ;
- Bahwa sesuai data di Notaris, Almarhum Anton Lesiangi sebagai penjual dan Ibrahim Usman sebagai pembeli hadir dan Akta Jeli Beli tersebut No.30/III/KKS/1992 tanggal 28 Maret 1992;
- Bahwa sesuai data pada kantor Notaris, pada saat Akta jual Beli yang Kedua, Kuasa dari penjual Ibrahim Usman yang hadir pada saat itu Hendrik Seubelan dan Ibu Magdalena Jeanne Seubelan Sahertian sebagai pembeli hadir dan Akta Jual Beli tersebut No:25/VII/KKS/1995 tanggal 24 Juli 1995;
- Bahwa Surat kuasa dari Ibrahim Usman kepada Hendrik Seubelan dibuat pada bulan Mei 1995;
- Bahwa saksi mengetahui ada perikatan jual beli karena ada bukti pembayaran berupa kwitansi;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari pihak almarhum Anton Lesiangi dan istri serta anaknya tidak pernah mengajukan keberatan atas Akta Jual Beli tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa adalah berupa tanah seluas 518 M2 (lima ratus delapan belas meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi Tanah Nomor : 408/1981, yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M2 sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Milik H.W. Seubelan;

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : berbatasan dengan dahulu Tanah Desa Oetete Sekarang dengan SD Inpres Oetete III;

Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik L. Muskanan dan tanah Milik Des. R. Giri;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.

Maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan objek sengketa tersebut pada hari Jumat, tanggal 19 Juni 2020 jam 09.00 Wita yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, serta hasil pemeriksaan objek sengketa tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan perkara a quo ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Isteri dan ahli waris yang sah dari Almarhum Anthon Lesiangi berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor: 03/1978, tertanggal 23 Maret 1998 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang atas nama Dominggus Frans, BA dan Surat Keterangan ahli waris tertanggal 08 Desember 2011 yang disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Kelapa Lima Dra. Marselina Nahak dan dikuatkan oleh Camat Kelapa Lima David Johannes, BA;
2. Bahwa semasa hidupnya sejak tahun 1979 Almarhum Anthon Lesiangi telah mengelola, menguasai serta memiliki sebidang tanah seluas 518 M2 (lima ratus delapan belas meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi Tanah Nomor : 408/1981, yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M2 sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Milik H.W. Seubelan;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan dahulu Tanah Desa Oetete Sekarang dengan SD Inpres Oetete III;

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik L. Muskanan
dan tanah Milik Des. R. Giri;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.

Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA

3. Bahwa Almarhum Anthon Lesiangi adalah Pegawai Negeri Sipil di Pemda tingkat II Kupang sekarang Kabupaten Kupang, sejak tahun 1981 sampai dengan masa pensiun tahun 1999;
4. Bahwa Almarhum Anthon Lesiangi telah Meninggal dunia pada Tanggal 02 Desember 2011 di Kupang berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor : 719/DKPS.KK/2011 tertanggal 23 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Kupang;
5. Bahwa obyek sengketa yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M² sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang merupakan tanah kapling yang diberikan oleh Pemda Tingkat II Kupang adalah **tanah Negara yang diusahakan sendiri oleh Alm. Anthon Lesiangi sejak tahun 1979**;
6. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 1982 dikeluarkan **Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor : 500/146/KPG/HMB/KADIT/82**, yang diterbitkan dan ditandatangani oleh A.N. Gubernur Kepala daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur, Kepala Direktorat Agraria atas nama M. D. Sidik pada tanggal 20 Agustus 1982 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama : Anton Lesiangi. berdasarkan Surat Permohonan tanggal 13 Juni 1981 dari Sdr. Anton Lesiangi untuk memperoleh sebidang tanah dengan luas 518 M², karena tanah yang dimohonkan itu adalah tanah Negara ;
7. Bahwa karena permohonan Pemohon tersebut telah dikabulkan maka sejak tahun 1982 Tanah Milik Alm. Anton Lesiangi telah mendapatkan status hukum, yang jelas dan juga telah dikuasai secara sah dan diketahui masyarakat setempat;
8. Bahwa sebagai ahli waris yang sah atas obyek sengketa ini Penggugat juga **tidak pernah** menjual, menghibahkan, ataupun melakukan perbuatan hukum lain untuk peralihan hak tanah tersebut kepada pihak lain.
9. Bahwa pada tahun 2012 Penggugat bersama dengan anak Penggugat datang Ke tanah Objek Sengketa dan ternyata diatas tanah Objek Sengketa sudah ada bangunan kos-kos dan satu bangunan Kios;

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



10. Bahwa setelah Penggugat telusuri ternyata bangunan kos-kosan dan bangunan kios adalah milik Tergugat ;
11. Bahwa pada saat itu Tergugat tidak menunjukkan kepada Penggugat dokumen Jual Beli antara Tergugat dengan almarhum Anton Lesiangi meskipun sudah didesak oleh Penggugat dan anak dari Penggugat, terhadap perbuatan penguasaan objek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK ATAU TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (GEMIS AAN HOE DANIG HEID)**
2. **KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT**
3. **PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

Menimbang, bahwa atas mencermati Eksepsi Tergugat dan dalil-dalil gugatan penggugat tersebut, Majelis Hakim dapat mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Ad. 1 **PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK ATAU TIDAK PUNYA KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (GEMIS AAN HOE DANIG HEID)** Dengan dalih sebagai berikut :
PADA WAKTU DILAKSANAKANNYA JUAL-BELI OLEH ALM. ANTON LESIANGI DENGAN IBRAHIM USMAN DAN IBRAHIM USMAN DENGAN MAGDALENA JEANNE SEUBELAN-SAHERTIAN, PENGGUGAT MASIH BERSTATUS SEBAGAI CALON AHLI WARIS BUKAN SEBAGAI AHLI WARIS.

Menimbang, bahwa dalil bantahan Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dalam Replik dengan menyatakan bahwa pendapat Tergugat adalah sangatlah keliru sebab Penggugat merupakan istri yang sah dari Alm. Anton Lesiangi berdasarkan Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 03/1978, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang atas nama Dominggus Frans, BA. Dan surat keterangan ahli waris tertanggal 08 Desember

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 yang disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Kelapa Lima Dra. Marselina Nahak dan dikuatkan oleh Camat Kelapa Lima David Johanes, BA, maka sudah senyatanya Penggugat adalah ahli waris yang sah dari obyek gugatan a quo.

Menimbang, bahwa **M. Yahya Harahap, S.H.**, di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*.

Menimbang, bahwa dari pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan.

Menimbang, bahwa mencermati dalil gugatan penggugat, yang pada pokoknya menyatakan obyek sengketa yang dahulu terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang seluas 518 M² sekarang terletak di RT 014/ RW 004, Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo, Kota Kupang merupakan tanah kapling yang diberikan oleh Pemda Tingkat II Kupang adalah **tanah Negara yang diusahakan sendiri oleh Alm. Anthon Lesiangi sejak tahun 1979**. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 1982 dikeluarkan **Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor : 500/146/KPG/HMB/KADIT/82**, yang diterbitkan dan ditandatangani oleh A.N. Gubernur Kepala daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur, Kepala Direktorat Agraria atas nama M. D. Sidik pada tanggal 20 Agustus 1982 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama : Anton Lesiangi. berdasarkan Surat Permohonan tanggal 13 Juni 1981 dari Sdr. Anton Lesiangi untuk memperoleh sebidang tanah dengan luas 518 M², karena tanah yang dimohonkan itu adalah tanah Negara ;

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalih tersebut, Penggugat dalam gugatannya menyatakan mempunyai hubungan hukum dengan pemilik objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu Anton Lesiangi, yaitu penggugat sebagai istri sah dari Anton Lesiangi yang dibuktikan dalam bukti surat Penggugat bertanda P-1 tentang Kutipan Akta Perkawinan Nomor 3 / 1978 yang dicatatkan pada Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang tanggal 23 Maret 1998;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalih gugatan penggugat menyatakan Anton Lesiangi telah meninggal dunia, sebagaimana diterangkan dalam bukti surat Penggugat bertanda P-2 tentang Kutipan Akta Kematian Nomor 719/DKPS.KK/2011, tanggal 23 Desember 2011;

Menimbang, bahwa secara formalitas, Penggugat mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan karena Penggugat sebagai orang yang berkepentingan terhadap hak penguasaan objek warisan yang ditinggalkan oleh sang pewaris, selanjutnya apakah sang ahli waris tersebut yaitu Penggugat atau ahli waris lainnya mempunyai alas hak yang sah? menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah bagian dari materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut untuk dikesampingkan dan tidak dapat diterima;

Ad.2. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT

Dengan alasan jual-beli obyek *gugatan a quo* yang didalamnya sebagai para pihak yakni Alm. Anton Lesiangi (Pihak Pertama/Penjual) dengan Ibrahim Usman (Pihak Kedua/Pembeli) dalam jual-beli pertama dan Ibrahim Usman (Pihak Pertama/Penjual) dengan Magdalena Jeanne Seubelan-Sahertian (Pihak Kedua/Penjual) dalam jual-beli kedua. Pemilik obyek *gugatan a quo* bukanlah tergugat melainkan Magdalena Jeanne Seubelan dan telah sesuai dengan sertifikat hak milik No.113 tertanggal 3 Agustus 1995;

Menimbang, bahwa bentuk lain *error in persona* yang terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat tersebut, Pengugat menanggapi pada pokoknya menyatakan bahwa Alm. Anton Lesiangi

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perjanjian jual beli dengan Ibrahim Usman adalah sangat tidak benar karena Alm. Anton Lesiangi semasa hidupnya tidak pernah menjual obyek gugatan a quo kepada siapapun sebab Alm. Anton Lesiangi tidak pernah tertutup soal perkara apapun dengan Penggugat dan Penggugat sebagai istri yang sah pun tidak pernah mengetahui adanya perjanjian jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa mencermati Eksepsi Tergugat tersebut dengan dalih gugatan dan tanggapan/ Replik Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bertanda T-4 tentang Akta Jual Beli Nomor 30 / III/KKS/1992 tanggal 28 Maret 1992, bukti T-5 tentang Akta JUal beli Nomor 25/VIII/KKS/1995, tanggal 24 Juli 1995 serta bukti T-6 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 113, Desa / Kelurahan Oetete, Majelis Hakim berpendapat dalam perbuatan hukum jual beli hingga penentuan pemegang hak milik, bukan 1 (satu) orang saja yaitu Tergugat Hendrik W. Seubelan, namun beberapa orang yang berkepentingan langsung dengan objek sengketa yaitu Magdalena Jeane Seubelan- Sahertian (istri sah dari Tergugat) sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat bertanda T-3 tentang Surat Nikah Nomor 742 tanggal 26 September 1977 dan juga ada pihak lain yang bertindak sebagai pembeli I selanjutnya menjadi Penjual, dengan melakukan perikatan jual beli dengan Istri Tergugat yaitu Ibrahim Usman ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak tersebut menurut Majelis Hakim sangat erat hubungan hukum dengan objek sengketa dalam perkara a quo, namun Penggugat tidak mengikutsertakan kedua pihak tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara aquo, sehingga secara formalitas bentuk penyusunan gugatan penggugat tersebut adalah bukan hanya saja keliru atau error in persona, tetapi juga mengandung kekurangan pihak (**PLURIUM LITIS CONSORTIUM**), hal tersebut dapat berpengaruh besar terhadap pelaksanaan akhir Putusan atau dapat disebut sebagai Putusan Non eksekutable;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Tergugat tersebut beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat tersebut beralasan hukum, maka Eksepsi selanjutnya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya secara tersendiri, karena telah dipertimbangkan dalam eksepsi sebelumnya;

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Menimbang, bahwa atas alasan hukum tersebut, diatas maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Tergugat beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Penggugat keliru menarik pihak Tergugat dalam gugatannya dan juga gugatan penggugat mengandung kekurangan pihak dan terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dan menyatakan mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut sepanjang mengenai formulitas penyusunan gugatan Penggugat, oleh karena itu terkait materi pokok gugatan penggugat Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan cukup beralasan hukum menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka sesuai ketentuan pasal 192 ayat 1 RBG menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata/ Rbg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Tergugat dapat dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp826.000,- (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat, tanggal 11 September 2020, oleh kami, Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Ari Prabowo, S.H. dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 13 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 17 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Erna Ch Dima, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ari Prabowo, S.H.

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

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Erna Ch Dima

Perincian biaya :

- | | | |
|--------------------|---|---------------|
| 1. Materai | : | Rp6.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3. ATK | : | Rp100.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp30.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp150.000,00; |

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **94/Pdt.G/2020/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

6. PNBP Relass		Rp20.000,00
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp500.000,00;
8. PNBP PS	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp826.000,00;</u>
(delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah)		