



PUTUSAN

Nomor 285/Pdt.G/2020/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 :

MARIANA MAAHK NDUN, Tempat Tanggal Lahir Kupang 16 Januari 1956, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Kristen Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan Terakhir SMA, Nomor KTP. 5301065601560001, Alamat RT.14 RW.003, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur-Kabupaten Kupang, dalam hal ini Penggugat memberi Kuasa kepada Harri W.C Pandie, S.H., M.H., Arnold J.F. Sjah, S.H., M.Hum dan Rydo Nickylens Manafe, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Harri W.C. Pandie, S.H., M.H & Partners, yang beralamat di Jalan Timor Raya Km 9, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 30 September 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 670 / LGS / SK / PDT / 2020 / PN Kpg, tanggal 19 Oktober 2020 dan Penggugat juga memberi kuasa kepada Makson Ruben Rihi, S.H dan Tommy M.D Jacob, S.H., Advokat Advokat pada Kantor Advokat Harri W.C. Pandie, S.H., M.H & Partners, yang beralamat di Jalan Timor Raya Km 9, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor : 119/LGS/SK/PDT/2021/PN Kpg, tanggal 15 Maret 2021, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

I a w a n :

1. **MELKI NDUN**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Sopir, bertempat tinggal di RT.27 RW.07, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang, dalam hal ini Tergugat I memberi Kuasa kepada Petrus Ufi, S.H., Narita Krisna Murti, S.H dan Wiggers W. Herewila, S.H., Advokat, yang beralamat di Jalan Yohanis Fanggi KM 12, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 07 Nopember 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 754 / LGS / SK / PDT / 2020 / PN Kpg, tanggal 26 Nopember 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **MUJI SANTOSO**, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Jend. Sudirman No.27, Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini Tergugat II, memberi Kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Adi Kristinten Bullu, S.H dan Joseph Hutapara Passar, S.H., M.H., Advokat, yang beralamat Kantor di Jalan Frans Seda No. 14 A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 702 / LGS / SK / PDT / 2020 / PN Kpg, tanggal 01 Nopember 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang**, berkedudukan di Jl. Frans Seda Kota Kupang, dalam hal ini Tergugat III memberi Kuasa kepada Mikael Agung Melburan, S.H., Rininta Dianawati, S.H dan Charoline K. Padaka, S.H., yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Kupang, Jalan Frans Seda Nomor 72, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/2746-53.71/X/2020, tanggal 23 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 691 / LGS / SK / PDT / 2020 / PN Kpg, tanggal 27 Oktober 2020, Selanjutnya disebut sebagai Pihak **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 Oktober 2020 dalam Register Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat, Alm Hendrik Manuel Ndun dan Alm Nikodemus Ndun telah memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 34, 5 Ha yang terletak di RT.34 RW.09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatas dengan Kali mati;
 - Barat berbatas dengan Jalan Prof. Dr. Herman Yohanis dahulu tanah milik Ndolu Ndun dan Tanah Milik Nalu Ndun;
 - Utara berbatas dengan Keluarga Tobo dan Keluarga Ndolu;
 - Selatan berbatas dengan Jalan dahulu Keluarga Sabaat;
2. Bahwa tanah sebagaimana poin 1 tersebut diatas merupakan tanah Peninggalan dari NALU NDUN (Nenek Penggugat), kemudian setelah NALU NDUN meninggal dunia, maka diusahakan lanjut oleh NITHANEL NDUN (ayah Penggugat), kemudian setelah ayah Penggugat meninggal dunia diusahakan lanjut oleh HENDRIK MANUEL NDUN dan NICODEMUS NDUN (keduanya merupakan Kakak dari Penggugat);
3. Bahwa tanah peninggalan sebagaimana poin 1 tersebut diatas, pada tahun 1986, Seluas kurang lebih 10.000 m2 dihibahkan secara adat sebagai tanah to'o huk kepada Keluarga MESSAKH; dan sisanya sebagian besar tanah tersebut sekitar tahun 1994/1995 tanpa sepengetahuan Penggugat, Alm HENDRIK MANUEL NDUN dan Alm NICODEMUS NDUN mengalihkan dengan cara jual beli kepada orang lain yang akan digugat kemudian;
4. Bahwa akan tetapi pada tahun 2015, tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat dan Ahli waris dari Hendrik Manuel Ndun, Tergugat I MELKI NDUN secara diam-diam mengalihkan kurang lebih 2000 m2 (20 m x 100 m) kepada Tergugat II MUJI SANTOSO dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan tanah milik NALU NDUN (nenek Penggugat dan Hendrik Manuel Ndun);
 - Selatan berbatas dengan tanah Milik NALU NDUN (nenek Penggugat dan Hendrik Manuel Ndun) sekarang dikuasai Penggugat;
 - Timur berbatas dengan Perumahan Yabes;
 - Barat berbatas dengan tanah milik NALU NDUN sekarang sudah dialihkan orang lain kepada Tergugat II, dan akan digugat kemudian; selanjutnya disebut TANAH OBJEK SENGKETA;
5. Bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana posita poin 4 diatas, awalnya tanah kebun yang merupakan satu kesatuan dengan tanah Perumahan YABES seluas kurang lebih 8500 m2 yang diusahakan HENDRIK

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



MANUEL NDUN (Kakak Penggugat), akan tetapi setelah HENDRIK MANUEL NDUN meninggal dunia pada tahun 2012, disepakati antara Penggugat dan Ahli Waris dari Alm Hendrik Manuel Ndun seluas kurang lebih 5000 m2 diberikan kepada YANCE NDUN (anak laki-laki tertua Hendrik Manuel Ndun) untuk dibangun Perumahan YABES, dan sisa seluas kurang lebih 3500 m2 tetap dibuat kebun jagung dan kacang tanah sampai dengan tahun 2015;

6. Bahwa akan tetapi setelah jagung dan Kacang tanah dipanen pada tahun 2015, datanglah Tergugat II dengan membawa EKSAVATOR melakukan pengrusakan pagar kebun dan melakukan galian fondasi pagar dan dilanjutkan dengan pemagaran tembok keliling seluas kurang lebih 2000 m2 (tanah Objek Sengketa) dan ketika Tergugat melakukan kegiatan penggalian tanah Objek Sengketa, ANTONIUS NDUN, ADNAN NDUN (anak Hendrik Manuel Ndun) dan YANCE THOBIAS MESAHA, SH melakukan teguran namun tidak digubris Tergugat II, malah Tergugat II menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I MELKI NDUN anak dari NICODEMUS NDUN, sementara NICODEMUS NDUN tidak memiliki anak;
7. Bahwa karena itu Peralihan atau Jual beli tanah Objek Sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 tersebut diatas yang merupakan tanah peninggalan dari NALU NDUN yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris dari NALU NDUN adalah Tidak Sah dan batal demi hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 diatas adalah merupakan bagian dari tanah seluas kurang lebih 34, 5 Ha dengan batas-batas sebagaimana posita poin 1 diatas yang merupakan tanah peninggalan dari moyang NALU NDUN yang belum dibagi yang merupakan tanah milik bersama dari keturunan NALU NDUN;
9. Bahwa Tergugat I bukan Turunan dari NALU NDUN sehingga tidak berhak melakukan jual beli tanah Objek Sengketa kepada Tergugat II, Bahkan apabila diatas tanah Objek Sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atau Surat Ukur oleh Tergugat III dalam bentuk apapun dinyatakan batal dan Tidak berkekuatan hukum mengikat;



10. Bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat II yang didapat dari Tergugat I MELKI NDUN secara langsung maupun tidak secara langsung atau siapapun yang menguasai tanah objek sengketa yang didapat dari Tergugat I MELKI NDUN secara sukarela harus segera keluar dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong seperti keadaan semula dan bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

11. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian detail tersebut 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 Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Bahwa Peralihan atau Jual beli tanah Objek Sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 tersebut diatas merupakan tanah peninggalan dari NALU NDUN yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris dari NALU NDUN adalah Tidak Sah dan batal demi hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 tersebut diatas adalah bagian dari tanah seluas kurang lebih 34, 5 Ha sebagaimana posita poin 1 diatas yang merupakan tanah peninggalan dari moyang NALU NDUN yang belum dibagi dan merupakan tanah milik bersama keturunan NALU NDUN;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I bukan Turunan dari NALU NDUN sehingga tidak berhak melakukan jual beli tanah Objek Sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 tersebut diatas kepada Tergugat II, Bahkan apabila diatas tanah Objek Sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atau Surat Ukur oleh Tergugat III dalam bentuk apapun dinyatakan batal dan Tidak berkekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkan tanah Objek Sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 diatas yang didapat dari Tergugat I MELKI NDUN secara langsung maupun tidak langsung atau



siapapun yang menguasai tanah objek sengketa yang didapat dari Tergugat I MELKI NDUN secara sukarela harus segera keluar dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong seperti keadaan semula dan bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak yang hadir telah sepakat untuk menunjuk Ikramiekha El. Fau, S.H., M.H., selaku Mediator dan untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk Ikramiekha El. Fau, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 01 Desember 2020, ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal tersebut, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai sehingga proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil/gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil/gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membacakan gugatannya, dan atas hal tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam surat gugatannya dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang subyek hukum atau kurang pihak dikarenakan MAKARIUS KAMBA sebagai Pihak Penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I tidak ditarik dalam perkara ini, hal ini dapat dibuktikan dengan surat pelepasan hak dari MAKARIUS KAMBA kepada MELKI NDUN (Tergugat I);
maka sudah sepantasnya seluruh Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat I dalam Eksepsinya sebagaimana tersebut di atas dapat dianggap sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat I membantah dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang nyata-nyatanya diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

Bahwa Tergugat-I memiliki sebidang tanah dari MAKARIUS KAMBA lewt jual beli sehingga apa yang didalilkan oleh penggugat bahwa secara diam-diam mengalihkan kepada MUJI SANTOSO TERGUGAT II, tidak benar dan mengada-ada karena semua proses peralihan hak dari MAKARIUS KAMBA ke MELKI NDUN Kemudian MELKI NDUN jual lagi ke MUJI SANTOSO semua tindakan itu berdasarkan jual beli yang sah ;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Tergugat-I memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini, berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat-I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima jawaban Tergugat-I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURRIUM LITIS CONSORTIUM*);

1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang subyek hukum atau kurang pihak hal ini telah diketahui oleh Penggugat, bahwa Tergugat-II memperoleh tanah obyek sengketa berasal dari: Sertipikat Hak Milik Nomor: 2101/ Kel. Lasiana, Surat ukur nomor: 82/Lasiana/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 53.71.01.03.01078, dan nomor surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) Nomor objek pajak (NOP): 53.71.010.011.008-0029.0, yang asalnya dari Tuan Melki Ndun/Tergugat-I yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut dilakukan peralihan haknya melalui EMMANUEL MALI, SH.MH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang;

2. GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA;

Seharusnya seluruh anak-anak atau Para ahli waris atau para ahli waris pengganti dari (alm) Nalu Ndun dimasukan sebagai pihak dalam perkara a quo, dan oleh karena masih ada ahliwaris atau para ahliwaris pengganti dari (alm) Nalu Ndun yang tidak dimasukan sebagai pihak, maka sudah sepantasnya seluruh Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O)*;

3. Bahwa oleh karena itu sepatutnya Penggugat seyogianya menarik Para ahli waris dari (alm) Hendrik Manuel Ndun dan Nikodemus Ndun serta EMMANUEL MALI, SH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, sehingga dengan tidak ditariknya/ dimasukkannya Para ahli waris dari (alm) Hendrik Manuel Ndun dan Nikodemus Ndun; serta EMMANUEL MALI, SH, MH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, oleh karena ketidak cermatan Penggugat dalam menentukan pihak yang seharusnya dilibatkan maka dari itu tidak terpenuhinya kepastian hukum itu sendiri karena bertentangan dengan sumber hukum, asas-asas, serta sendi-sendi dasar dalam hukum itu



sendiri, maka Gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat-II dalam Eksepsinya sebagaimana tersebut di atas dapat dianggap sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat-II membantah dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang senyata-nyatanya diakui kebenarannya oleh Tergugat-II serta dapat menguntungkan kepentingan hukum Tergugat-II.
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang telah diuraikan dalam Gugatannya dalam perkara a quo, pada point 1 adalah benar;
4. Penggugat dalam *Fundamentum Petendi* pada point 3 mendalilkan dihibahkan secara adat sebagai tanah to'o huk kepada Keluarga Messakh dengan penjelasan sebagai berikut-----
dst;

Dapat ditanggapi oleh Tergugat- II sebagai berikut :

Bahwa *Fundamentum Petendi* tersebut adalah TIDAK BENAR yang BENAR adalah dapat uraikan sebagai berikut :

- 4.1. Bahwa Tergugat-II memiliki sebidang tanah Hak Milik Nomor: 2101/ Kel. Lasiana, Surat ukur nomor: 82/Lasiana/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 53.71.01.03.01078, dan nomor surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) Nomor objek pajak (NOP): 53.71.010.011.008-0029.0, yang asalnya dari Tuan Melki Ndun/Tergugat-I yang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, adalah sah milik MUJI SANTOSO HADIWIJONO/Tergugat-II;
- 4.2. Bahwa awalnya perolehan tanah obyek sengketa tersebut, Tergugat-II membelinya seluas 1.823 M2 dari Tuan Melki Ndun/Tergugat-I, sehingga pada tahun 2014 Tergugat-II menghadap kepada EMMANUEL MALI, SH, MH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, untuk melakukan transaksi jual beli dan menandatangani AKTA JUAL BELI dihadapan EMMANUEL MALI, SH, MH, Notaris /Pejabat



Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka EMMANUEL MALI, SH, menerbitkan AKTA JUAL BELI Nomor: 476/ 2014 tanggal 19 Mei 2014, sehingga diproses peralihan haknya ke Badan Pertanahan Kota Kupang untuk dan atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO/Tergugat-II yang awalnya berasal dari MELKI NDUN/Tergugat-I, yang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, adalah sah milik MUJI SANTOSO HADIWIJONO, dengan demikian proses peralihan hak tersebut sah dan telah memenuhi syarat sebagaimana yang diamanatkan oleh PP 24 Tahun 1997, sehingga MUJI SANTOSO HADIWIJONO /Tergugat-II adalah pemilik yang sah; Oleh karena Akta Jual Beli tersebut dapat di kualifikasikan sebagai *PARTIJ ACTE* yang merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat, Sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

5. Bahwa Penggugat dalam *Fundamentum Petendi* point 5 sampai dengan point 9 mendalilkan tentang pengelolaan tanah objek sengketa dan pengelolaan yang dilakukan secara turun temurun oleh keluarga Penggugat tersebut adalah sangat tidak berdasar dan seolah-olah mengada-ada fakta sesungguhnya sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan oleh karena itu patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;
6. Bahwa Penggugat dalam *Fundamentum Petendi* pada point 10 tersebut telah terjawab di atas, karena berbagai dalil yang di utarkan dalam *Fundamentum Petendi* hanya atas dasar persangkaan dan khususnya pada point 10 sangat tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Tergugat-II memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara ini, berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat-II untuk seluruhnya;



2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima jawaban Tergugat-II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

A. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN);

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat III) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa a quo baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum secara administrasi dengan tanahnya;

Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa pada awalnya Penggugat, Alm.Hendrik Manuel Ndun dan Alm.Nikodemus Ndun telah memiliki sebidang tanah seluas \pm 34,5 Ha yang terletak di RT 34, RW 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Penggugat tidak menjelaskan bagaimana perolehan tanah tersebut apakah melalui usaha sendiri, jual beli, hibah ataupun pewarisan. Bagaimana Penggugat memperoleh tanah tersebut tidak dijelaskan secara rinci. Penggugat juga menjelaskan bahwa awalnya tanah tersebut diusahakan oleh Ayah Penggugat dan Kakak Penggugat, apakah telah ada pembagian warisan sebelumnya? Apakah ada hibah sebelumnya? Hal tersebut juga tidak



dijelaskan oleh Penggugat sehingga kedudukan Penggugat tidak jelas apakah Penggugat benar-benar memiliki tanah? Apakah memiliki kepentingan terhadap objek sengketa? Itu juga tidak jelas. Penggugat juga harus dapat membuktikan secara hukum bahwa Penggugat memiliki dan berhak atas objek sengketa, jika hanya berdasarkan pernyataan saja maka tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan:

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Apakah pernah menguasai objek sengketa, apakah ada hubungan hukum dengan objek sengketa berupa bukti penguasaan secara tertulis? Apakah ada penguasaan secara terus menerus dengan itikad baik? Apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah milik bersama yang belum dibagi? harus bisa dibuktikan secara jelas oleh Penggugat. Demikian pula dengan status Penggugat dalam hal pewarisan yang di klaim Penggugat. Apakah benar Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Nithanel Ndun (Ayah Penggugat) ? atau Apakah ayah Penggugat juga merupakan ahli waris yang sah dari Nalu Ndun? Nyatanya belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum yang menyatakan hal tersebut. Bahwa keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat bahwa merupakan pemilik tanah objek sengketa tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah;

B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyebutkan bahwa pada awalnya Penggugat, Alm Hendrik Manuel Ndun, Alm Nikodemus Ndun memiliki sebidang tanah seluas $\pm 34,5$ Ha yang terletak di RT 34, RW 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Berapa bagian kah yang menjadi milik Penggugat ?, berapa luas tanah Penggugat? di



bagian sebelah mana kah letak tanah milik Penggugat? Berbatasan dengan apakah tanah milik Penggugat ?. Penggugat sama sekali tidak menguraikan dengan jelas apa yang diklaim sebagai tanah milik Penggugat. Demikian pula dengan dengan tidak disebutkan Sertipikat Hak Milik dalam gugatan ini. Semakin menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;

Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/S/1979 Tanggal 17 April 1979 menyatakan "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*";

Penggugat sudah pasti paham bahwa tugas Tergugat III sebagai instansi adalah berwenang untuk menerbitkan sertipikat, sementara dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebut sertipikat, surat ukur, gambar situasi atau apapun produk yang terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat III. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur karena tidak jelas objek apa yang digugat dan objek sengketa menjadi kabur. Kejelasan surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan *obscur libel*;

C. GUGATAN ERROR IN PERSONA;

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa sebagian tanah objek sengketa telah dijual oleh Alm. Hendrik Manuel Ndun kepada Tergugat II, kemudian pada angka ke 6 halaman 3 Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat II membawa eskavator dan melakukan pengrusakan pagar kebun dst;

Dalam hal ini Tergugat III tidak memiliki kaitan dengan objek sengketa, tidak pernah menguasai, memiliki apalagi mengusahakan tanah tersebut. Dalam gugatan juga Penggugat tidak menyebutkan sertipikat, surat ukur, gambar situasi atau apapun produk yang dikeluarkan oleh Tergugat III sebagai instansi. Sehingga gugatan ini error in persona, Tergugat III tidak memiliki kaitan apapun dengan tanah objek sengketa. Putusan Mahkamah Agung 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”;

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan apa bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa dan hanya mendalilkan saja. Dalam Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24/1997 : “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;
3. Bahwa Tergugat III tidak memiliki keterkaitan hukum dengan objek sengketa maupun dengan Penggugat, tidak menguasai objek sengketa, tidak memiliki, tidak terlibat dalam proses peralihan maupun penerbitan produk karena Penggugat tidak menjelaskan apapun terkait perbuatan apa yang dilanggar oleh Tergugat III;
4. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat III tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalahgunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalahgunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat III dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara



a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menanggapinya dengan mengajukan Replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 25 Nopember 2015, diberi tanda bukti surat P-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Kematian Nomor : Kel. LSN.474.3/52/XI/2015, atas nama Nitanel Ndoen, tanggal 26 Nopember 2015, diberi tanda bukti surat P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 29 Januari 2014, diberi tanda bukti surat P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Foto pemilik tanah batas antara Hendrik Manuel Ndun & Isak Sabaat, terletak di RT. 34 RW. 09, Kelurahan Lasiana & Desa Penfui Timur termasuk didalamnya tanah obyek sengketa, diberi tanda bukti surat P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 atas nama wajib pajak Angke Ndun Rassa, tanggal 02 Januari 2005, diberi tanda bukti surat P-5;
6. Foto copy Surat Pajak Tahun 1954, diberi tanda bukti surat P-6;
7. Foto copy Surat Pajak Tahun 1956, diberi tanda bukti surat P-7;
8. Foto copy Surat Pajak Swapradja Kupang, diberi tanda bukti surat P-8;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Yance Thobias Messakh, S.H dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah tanah yang terletak di RT. 034 RW. 009, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
 - Bahwa batas-batas dari tanah obyek sengketa adalah bagian Timur berbatasan dengan perumahan Yabes dan tanah missi, bagian Barat berbatasan dengan Jalan Prof. Dr. Herman Yohanis, dahulunya tanah milik keluarga Ndolu Ndun dan tanah milik Nalu Ndun, bagian Selatan berbatasan dengan tanah milik Nalu Ndun, ada kos-kosan dan bagian Utara berbatasan dengan tanah milik Nalu Ndun (nenek Penggugat dan Hendrik Manuel Ndun);
 - Bahwa luas tanah sengketa itu kurang lebih 10.000 M2;
 - Bahwa awal kepemilikan tanah obyek sengketa itu merupakan tanah warisan dari orang tua Penggugat;
 - Bahwa Melki Ndun (Tergugat I) tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat, hanya marganya saja yang sama;
 - Bahwa saksi hampir setiap hari pergi ke tanah obyek sengketa tersebut dan hampir setiap hari saksi melewati tanah obyek sengketa itu;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah obyek sengketa sudah ada sertifikatnya apa belum;

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi di bagian Timur, Tergugat II Muji Santoso tidak ada tanah disitu;
- Bahwa setahu saksi Melki Ndun (Tergugat I) itu bapak dari Filipu Ndun dan tinggal jauh di perbatasan, tidak ada hubungannya dengan Penggugat dan dia juga bukan ahli waris dan dia tidak ada hak dengan tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa pada tahun 2015 itu ketika ada bongkar pagar, saat itu yang menguasai tanah obyek sengketa disitu adalah anak-anaknya Hendrik Ndun, dan mereka itu adalah ahli waris langsung atas tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Hendrik Manuel Ndun itu adalah kakak kandung dari Penggugat dan mereka adalah ahli waris yang sah dari tanah sengketa tersebut sedangkan Nicodemus Ndun itu adalah saduara sepupu dari Hendrik Manuel Ndun dan ia bersaudara sepupu dengan Penggugat;
- Bahwa Nicodemus Ndun mempunyai tanah yang belum dibagi-bagi dan berada dibagian belakang dari ibu Nalle dan tanahnya itu berada di luar dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa Hendrik Manuel Ndun sudah almarhum/sudah meninggal;
- Bahwa sebelumnya sekitar tahun 2018, pernah ada digugat, tapi putusannya NO karena batas-batas tanah yang digugat tersebut tidak jelas;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mendapat tanah dibagian Selatan dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa sekitar tahun 2009, ada kegiatan kerja kebun diatas tanah obyek sengketa tersebut, dan pada tahun 2015, Tergugat II. Muji Santoso datang dengan membawa exavator/alat berat dan langsung menggusur tanah tersebut dan waktu itu saksi sempat menegur Tergugat II, karena yang berkebun ditanah itu termasuk saksi dan saudara-saudara lainnya, kalau Penggugat tidak berkebun disitu;
- Bahwa kegiatan berkebun diatas tanah tersebut sejak sekitar tahun 2010 dan waktu itu sekitar tahun 2015 ketika kami berkebun disitu, tidak ada dari pihak manapun yang datang menegur atau melarang kami supaya jangan berkebun di atas tanah tersebut;
- Bahwa sejak saya SMP kelas 3 sekitar tahun 1993, saksi tinggal di atas tanah tersebut dan rumah saksi dekat dengan obyek sengketa;

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 285/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 setahu saksi selain tanah sengketa, Penggugat masih mempunyai tanah disekitar situ, karena tanah itu adalah tanah warisan dari kakeknya Penggugat, dan tanahnya luas sekali, jadi selain tanah sengketa, masih ada lagi tanah-tanah milik Penggugat yang berada disekitar tanah sengketa;
- Bahwa Tergugat II memperoleh tanah tersebut dari Tergugat I (Melki Ndun);
- Bahwa Tergugat I (Melki Ndun) menjual tanah tersebut kepada Tergugat II dengan harga 40 (empat puluh) juta;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Hukum Penggugat mau pun Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Yusuf Tanono dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah tanah yang terletak di RT. 034 RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
- Bahwa luas tanah obyek sengketa sekitar 2000 (dua ribu) meter persegi dengan batas-batas tanah yakni sebelah Timur berbatasan dengan Perumahan Yabes, sebelah Barat berbatasan dengan pagar Sama Jaya, sebelah Selatan berbatasan dengan Keluarga Ndun dan sebelah Utara berbatasan dengan keluarga Ndun;
- Bahwa setahu saksi tanah obyek sengketa itu milik dari keluarga Ndun dan saksi tahu karena pada tahun 2010, saksi pernah menggarap tanah tersebut dengan berkebun disana, dan waktu itu saksi yang bersihkan dan berkebun di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi berkebun dengan menanam tanaman umur pendek seperti jagung, kacang-kacangan dan pisang;
- Bahwa saksi menggarap tanah itu dan berkebun disana atas ijin dari bapak Hendrik Manuel Ndun (almarhum);
- Bahwa anak-anak dari Hendrik Manuel Ndun ada 3 (tiga) orang yaitu Yance Ndun, Adnan Ndun dan Antonius Ndun;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Hendrik Manuel Ndun yaitu dimana Hendrik Manuel Ndun itu adalah kakak kandung dari Penggugat;
- Bahwa saudara dari bapak Hendrik Manuel Ndun yang lainnya saksi tidak tahu, saksi cuma tahu saudara perempuannya saja yaitu Penggugat;

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain saksi yang berkebun di tanah tersebut yaitu bapak Hendrik Manuel Ndun;
- Bahwa saksi mulai menggarap tanah itu dan berkebun disitu sekitar tahun 2010 sampai tahun 2015;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi berhenti berkebun karena ditanah tersebut mau dibangun kos-kosan milik Mama Mariana Ndun (Penggugat) dan kos-kosan tersebut dibangun sekitar tahun 2017 sampai dengan 2018;
- Bahwa pada tahun 2015 ketika saksi berhenti berkebun disitu, ada dilakukan okfol/penimbunan tanah putih di tanah obyek sengketa itu yang disuruh oleh Yance Ndun, dan saksi disuruh untuk menghitung ret tanah putih yang diturunkan di tanah tersebut dengan tujuan untuk membangun kos-kosan milik mama Mariana Ndun (Penggugat);
- Bahwa pada waktu tanah putih diturunkan di lokasi tanah tersebut, tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa Melki Ndun tidak pernah ada di lokasi tanah tersebut dan tidak pernah beraktifitas diatas tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa sekarang ini yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Sama Jaya dan pastinya kapan Sama Jaya menguasai tanah obyek sengketa itu saksi tidak tahu, hanya pada waktu saksi sementara menunggu mobil truk yang akan mengantar tanah putih untuk okfolan, lalu datang bapak Haji Kilat, kemudian datang juga Melki Ndun dan Sama Jaya, masuk ke dalam tanah obyek sengketa, lalu masuklah exavator dan menggali fondasi di tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa tujuannya Sama Jaya membawa exavator ke dalam tanah lokasi obyek sengketa, tapi waktu itu Sama Jaya yang jebol pagar di tanah tersebut karena ketika kami berkebun disitu, saksi ada membuat pagar, dan ketika Sama Jaya datang dan menjebol pagar tersebut, katanya Sama Jaya mau mencaritau, siapa yang melakukan kegiatan ditanah tersebut;
- Bahwa ketika Sama Jaya datang dan menjebol pagar tersebut, waktu itu Yance Ndun, Adnan Ndun dan Matius Ndun ada juga disitu, dan mereka keberatan dan sempat ribut;

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 285/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 Setelah Sama Jaya membawa exavator masuk untuk melakukan penggalian fondasi di tanah tersebut, sejak itulah Sama Jaya sudah menguasai tanah tersebut yang sekarang ini menjadi tanah obyek sengketa;
- Bahwa selama saksi bekerja di tanah tersebut selama hampir 5 (lima) tahun, tidak pernah dari BPN datang dan mengukur tanah tersebut;
- Bahwa pilar-pilar tidak pernah ada sebagai pembatas di tanah tersebut;
- Bahwa dulunya sekitar tahun 1990an, tanah itu kosong, dan akhirnya kami diijinkan untuk berkebun disitu, tapi ada satu rumah besar dan tinggal keluarga Ndun di rumah itu, dan rumah tersebut letaknya di sebelah jalan dibagian Selatan dari tanah obyek sengketa dan rumah itu dekat dengan tanah obyek sengketa yang sekarang ini;
- Bahwa ketika tahun 2015 sewaktu Sama Jaya masuk ke tanah tersebut dan mulai beraktifitas dengan membangun fondasi diatas tanah tersebut, saksi tidak pernah bertanya apa-apa, karena saksi sudah pergi, dan saksi berpikir bahwa sudah ada orang lain yang masuk disitu, saksi juga berpikir mungkin Sama Jaya sudah beli tanah itu, jadi saksi langsung saja pergi;
- Bahwa kos-kosan berada diluar dari tanah obyek sengketa dan berada diluar pagar Sama Jaya;
- Bahwa tanah sengketa sekarang ini sudah dipagar oleh Sama Jaya;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Penggugat memiliki tanah tersebut, karena selain Penggugat, masih ada saudaranya lagi dan mereka kakak beradik, jadi saksi tidak tahu tentang hal itu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik dari Sama Jaya dan siapa namanya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Hukum Penggugat mau pun Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 37/PEM.PH/CLK/III/2012, tanggal 21 Maret 2012, diberi tanda bukti surat T-1;
Menimbang, bahwa bukti surat T.I-1 adalah berupa foto copy dari foto copy;
Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan / sangkalannya, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 476/2014, diberi tanda bukti surat T.II-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 2101, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, atas nama pemegang hak Muji Santoso Hadiwijono, diberi tanda bukti surat T.II-2;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 dan T.II-2 adalah berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Victor E. Taeko, S.H dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan masalah tanah;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai pegawai pada kantor Notaris Emmanuel Mali yang beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 53, Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai pegawai pada Kantor Notaris Emmanuel Mali sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa permohonan jual beli tanah masuk ke kantor Notaris kami pada tahun 2014;
 - Bahwa berkas yang masuk ke kantor Notaris kami yaitu antara Melky Ndun dan pak Muji Santoso dan yang memasukannya adalah Melky Ndun dan pak Muji Santoso;
 - Bahwa setelah berkas permohonan dimasukkan ke kantor kami, lalu kami mengecek ke kantor Badan Pertanahan dan bila tidak ada masalah lalu kita proses Akta Jual Belinya;
 - Bahwa persyaratan yang harus dipenuhi antara lain Sertifikat asli, foto kopi KTP suami dan istri, Akta Nikah Penjual, KK Penjual, Kwitansi pembelian tanah, PBB dan KTP Pembeli;
 - Bahwa langkah-langkah selanjutnya yaitu membawa sertifikat asli untuk di cek ke BPN Kupang, lalu setelah dicek dan tidak bermasalah kemudian dibuatkan suratnya, di cap dan diparaf oleh Kepala Seksi pengukuran, lalu

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembalikan surat tersebut ke kami, dalam hal ini ke Kantor Notaris, untuk dapat dibuatkan AJBnya;

- Bahwa kami tidak perlu turun ke lapangan untuk mengecek kebenaran sertifikat yang bersangkutan, yang dilakukan hanya secara formil dan administratif saja;
- Bahwa saksi kenal dengan Marce Madina Ndun adalah istri dari Penjual, bapak Melki Ndun;
- Bahwa sewaktu penandatanganan AJB di Kantor Notaris, pihak yang hadir yaitu pembeli pak Muji Santoso, Penjual pak Melki Ndun dan istrinya ibu Marce Ndun Ottu;
- Bahwa pak Melki Ndun dan istrinya juga hadir di kantor Notaris, membaca Akta lalu tanda tangani AJBnya;
- Bahwa Dokumen yang kami berikan kepada pembeli yakni salinan dari AJB tersebut;
- Bahwa tidak ada pihak yang datang protes atau melakukan keberatan ke kantor kami pada saat jual beli tersebut;
- Bahwa kami hanya jalani tugas untuk buat Akta Jual Beli tersebut, Kalau dari pihak kantor BPN sudah melakukan pemeriksaan dan dinyatakan benar dan tidak ada masalah, maka kita melanjutkan proses pengurusan AJBnya dan tidak perlu kami harus turun ke lokasi lagi;
- Bahwa syarat pengecekan yaitu buat permohonan dan kemudian diserahkan, apakah sesuai buku tanah atau tidak, dan jika sudah sesuai maka di cap sesuai daftar di kantor BPN;
- Bahwa saksi pernah melihat sertipikat aslinya;
- Bahwa saksi yang proses dan buat AJBnya setelah pengecekan dilakukan di kantor BPN dan dinyatakan tidak bermasalah, maka kami proses dan terbitkan AJBnya;
- Bahwa setelah berkas permohonan dimasukan oleh pemohon, lalu dari kantor notaris kami masukan surat ke kantor BPN untuk dilakukan pengecekan oleh kantor BPN, dimana surat yang kami masukan tersebut mereka melakukan pengecekan, setelah dianggap benar dan tidak bermasalah maka surat tersebut lalu diparaf dan di cap, yang artinya berkas tersebut benar dan tidak bermasalah dan dapat diproses selanjutnya;

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 285/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 kami mengurus untuk AJB sebagaimana dalam surat ukur tertanggal 09 Juli 2013 yang terletak di kelurahan Lasiana dengan luas obyeknya seluas 1.823 meter per segi;
- Bahwa AJBnya dikeluarkan tanggal 19 Mei tahun 2014;
- Bahwa untuk pengikatan AJB, para pihak sudah selesai pembayaran duluan baru mereka datang mengurus administrasinya di kantor kami dan harga jualnya sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sekarang sertifikatnya atas nama pak Muji Santoso;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, baik Kuasa Hukum Penggugat mau pun Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa berupa tanah maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS), dimana mengenai gambar, luas dan batas yang ditunjukkan oleh masing-masing pihak secara lengkap dan terperinci telah tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat yang terlampir dalam berkas perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang utuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mau pun Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kesimpulan masing-masing, sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan dan kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis Hakim menunjuk segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :



1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang subyek hukum atau kurang pihak dikarenakan MAKARIUS KAMBA sebagai Pihak Penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I tidak ditarik dalam perkara ini, hal ini dapat dibuktikan dengan surat pelepasan hak dari MAKARIUS KAMBA kepada MELKI NDUN (Tergugat I) maka sudah sepantasnya seluruh Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard* (N.O);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya Penggugat-lah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya lagi pula adalah cukup jika gugatan ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk* menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi bahwa bidang tanah yang dipersengketakan diperoleh dari Makarius Kamba, maka dalam menilai hubungan hukum, relevansi dan pentingnya kedudukan Makarius Kamba untuk ikut dijadikan pihak dalam perkara ini dikaitkan dengan petitum gugatan, harus-lah dinilai dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat I dinilai masuk pada pokok perkara dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURRIUM LITIS CONSORTIUM*);

1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang subyek hukum atau kurang pihak hal ini telah diketahui oleh Penggugat, bahwa Tergugat-II memperoleh tanah obyek sengketa berasal dari: Sertipikat Hak Milik Nomor: 2101/ Kel. Lasiana, Surat ukur nomor: 82/Lasiana/2013 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 53.71.01.03.01078, dan nomor surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) Nomor objek pajak (NOP): 53.71.010.011.008-0029.0, yang asalnya dari Tuan Melki Ndun/Tergugat-I yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut dilakukan peralihan haknya melalui EMMANUEL MALI, SH.MH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang;
2. **GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA;**
Seharusnya seluruh anak-anak atau Para ahli waris atau para ahli waris pengganti dari (alm) Nalu Ndun dimasukan sebagai pihak dalam perkara a



quo, dan oleh karena masih ada ahliwaris atau para ahliwaris pengganti dari (alm) Nalu Ndun yang tidak dimasukkan sebagai pihak, maka sudah sepantasnya seluruh Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O)*;

3. Bahwa oleh karena itu sepatutnya Penggugat seyogianya menarik Para ahli waris dari (alm) Hendrik Manuel Ndun dan Nikodemus Ndun serta EMMANUEL MALI, SH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, sehingga dengan tidak ditariknya/ dimasukkannya Para ahli waris dari (alm) Hendrik Manuel Ndun dan Nikodemus Ndun; serta EMMANUEL MALI, SH, MH, selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, oleh karena ketidak cermatan Penggugat dalam menentukan pihak yang seharusnya dilibatkan maka dari itu tidak terpenuhinya kepastian hukum itu sendiri karena bertentangan dengan sumber hukum, asas-asas, serta sendi-sendi dasar dalam hukum itu sendiri, maka Gugatan Penggugat sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya Penggugat-lah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya lagi pula adalah cukup jika gugatan ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk* menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi mengenai bahwa bidang tanah yang dipersengketakan peralihan haknya melalui Emmanuel Mali, SH., MH., maka dalam menilai hubungan hukum, relevansi dan pentingnya kedudukan Emmanuel Mali, SH., MH., untuk ikut dijadikan pihak dalam perkara ini dikaitkan dengan petitum gugatan, harus-lah dinilai dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi tersebut dinilai telah masuk pada pokok perkara dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap materi eksepsi mengenai harus semua ahli waris dan ahli waris pengganti dari Alm. Nalu Ndun dan harus menarik Para ahli waris dari (alm) Hendrik Manuel Ndun dan Nikodemus Ndun, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam menggugat dan/atau menuntut agar suatu objek gugatan berupa bidang tanah yang didalilkan sebagai warisan yang belum dibagi yang dikuasai oleh pihak ketiga (bukan sesama ahli waris) dengan tujuan untuk menarik kembali harta tersebut sebagai harta peninggalan / warisan



(boedel) dari Alm. Nalu Ndun, maka tidak semua ahli waris harus didudukkan sebagai pihak, sehingga dalil eksepsi tersebut dinilai tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

A. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN);

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat III) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa a quo baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum secara administrasi dengan tanahnya;

Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa pada awalnya Penggugat, Alm.Hendrik Manuel Ndun dan Alm.Nikodemus Ndun telah memiliki sebidang tanah seluas \pm 34,5 Ha yang terletak di RT 34, RW 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Penggugat tidak menjelaskan bagaimana perolehan tanah tersebut apakah melalui usaha sendiri, jual beli, hibah ataupun pewarisan. Bagaimana Penggugat memperoleh tanah tersebut tidak dijelaskan secara rinci. Penggugat juga menjelaskan bahwa awalnya tanah tersebut diusahakan oleh Ayah Penggugat dan Kakak Penggugat, apakah telah ada pembagian warisan sebelumnya ? Apakah ada hibah sebelumnya ? Hal tersebut juga tidak dijelaskan oleh Pengggat sehingga kedudukan Penggugat tidak jelas apakah Penggugat benar-benar memiliki tanah? Apakah memiliki kepentingan terhadap objek sengketa? Itu juga tidak jelas. Penggugat juga harus dapat membuktikan secara hukum bahwa Penggugat memiliki dan berhak atas objek sengketa, jika hanya berdasarkan pernyataan saja maka tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum “.



Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Apakah pernah menguasai objek sengketa, apakah ada hubungan hukum dengan objek sengketa berupa bukti penguasaan secara tertulis? Apakah ada penguasaan secara terus menerus dengan itikad baik? Apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah milik bersama yang belum dibagi? harus bisa dibuktikan secara jelas oleh Penggugat. Demikian pula dengan status Penggugat dalam hal pewarisan yang di klaim Penggugat. Apakah benar Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Nithanel Ndun (Ayah Penggugat)? atau Apakah ayah Penggugat juga merupakan ahli waris yang sah dari Nalu Ndun? Nyatanya belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum yang menyatakan hal tersebut. Bahwa keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat bahwa merupakan pemilik tanah objek sengketa tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya Penggugat-lah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang hendak digugatnya lagi pula adalah cukup jika gugatan ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk* menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam menilai apa hubungan hukum, relevansi dan kedudukan Tergugat III dalam perkara ini dikaitkan dengan objek yang dipersengketakan dan terhadap petitum gugatan, harus-lah dinilai dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat III dinilai masuk pada pokok perkara dan harus ditolak;

B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyebutkan bahwa pada awalnya Penggugat, Alm Hendrik Manuel Ndun, Alm. Nikodemus Ndun memiliki sebidang tanah seluas ± 34,5 Ha yang terletak di RT 34, RW 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Berapa bagian kah yang menjadi milik Penggugat ?, berapa luas tanah Penggugat? di bagian sebelah mana kah letak tanah milik Penggugat? Berbatasan dengan apakah tanah milik Penggugat ?. Penggugat sama sekali tidak menguraikan dengan jelas apa yang diklaim sebagai tanah milik Penggugat. Demikian pula dengan tidak disebutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik dalam gugatan ini. Semakin menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;

Sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/S/1979 Tanggal 17 April 1979 menyatakan "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*"

Penggugat sudah pasti paham bahwa tugas Tergugat III sebagai instansi adalah berwenang untuk menerbitkan sertipikat, sementara dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebut sertipikat, surat ukur, gambar situasi atau apapun produk yang terkait dengan tugas dan wewenang Tergugat III. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur karena tidak jelas objek apa yang digugat dan objek sengketa menjadi kabur. Kejelasan surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan *obscur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan uraian posita gugatan pada pokoknya bahwa didalilkan bahwa Penggugat, Alm Hendrik Manuel Ndun dan Alm Nikodemus Ndun telah memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 34, 5 Ha yang terletak di RT.34 RW.09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Timur berbatas dengan Kali mati;
 - Barat berbatas dengan Jalan Prof. Dr. Herman Yohanis dahulu tanah milik Ndolu Ndun dan Tanah Milik Nalu Ndun;
 - Utara berbatas dengan Keluarga Tobo dan Keluarga Ndolu;
 - Selatan berbatas dengan Jalan dahulu Keluarga Sabaat;
- Bahwa tanah sebagaimana poin 1 tersebut diatas merupakan tanah Peninggalan dari NALU NDUN (Nenek Penggugat), kemudian setelah NALU NDUN meninggal dunia, maka diusahakan lanjut oleh NITHANEL NDUN (ayah Penggugat), kemudian setelah ayah Penggugat meninggal dunia diusahakan lanjut oleh HENDRIK MANUEL NDUN dan NICODEMUS NDUN (keduanya merupakan Kakak dari Penggugat) (*lihat dalam posita poin 1 dan 2*);
- Bahwa masih dalam uraian posita gugatan selanjutnya didalilkan bahwa pada tahun 2015, tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat dan Ahli

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 285/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)



waris dari Hendrik Manuel Ndun, Tergugat I MELKI NDUN secara diam-diam mengalihkan kurang lebih 2000 m² (20 m x 100 m) kepada Tergugat II MUJI SANTOSO dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik NALU NDUN (nenek Penggugat dan Hendrik Manuel Ndun);
 - Selatan berbatas dengan tanah Milik NALU NDUN (nenek Penggugat dan Hendrik Manuel Ndun) sekarang dikuasai Penggugat;
 - Timur berbatas dengan Perumahan Yabes;
 - Barat berbatas dengan tanah milik NALU NDUN sekarang sudah dialihkan orang lain kepada Tergugat II, dan akan digugat kemudian; selanjutnya disebut TANAH OBJEK SENGKETA;
LAHAN INI DISEBUT OBYEK SENGKETA (*lihat dalam posita poin 4*);
- Bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana posita poin 4 diatas, awalnya tanah kebun yang merupakan satu kesatuan dengan tanah Perumahan YABES seluas kurang lebih 8.500 M² yang diusahakan HENDRIK MANUEL NDUN (Kakak Penggugat), akan tetapi setelah HENDRIK MANUEL NDUN meninggal dunia pada tahun 2012, disepakati antara Penggugat dan Ahli Waris dari Alm. Hendrik Manuel Ndun seluas kurang lebih 5.000 M² diberikan kepada YANCE NDUN (anak laki-laki tertua Hendrik Manuel Ndun) untuk dibangun Perumahan YABES, dan sisa seluas kurang lebih 3500 M² tetap dibuat kebun jagung dan kacang tanah sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa akan tetapi setelah jagung dan Kacang tanah dipanen pada tahun 2015, datanglah Tergugat II dengan membawa EKSAVATOR melakukan pengrusakan pagar kebun dan melakukan galian fondasi pagar dan dilanjutkan dengan pemagaran tembok keliling seluas kurang lebih 2000 M² (tanah Objek Sengketa) dan ketika Tergugat melakukan kegiatan penggalian tanah Objek Sengketa, ANTONIUS NDUN, ADNAN NDUN (anak Hendrik Manuel Ndun) dan YANCE THOBIAS MESAHA, SH melakukan teguran namun tidak digubris Tergugat II, malah Tergugat II menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli dari Tergugat I MELKI NDUN anak dari NICODEMUS NDUN, sementara NICODEMUS NDUN tidak memiliki anak (*lihat dalam posita poin 5 s/d 6*);



- Bahwa berdasarkan Posita tersebut selanjutnya dalam petitum gugatan Penggugat diantaranya menuntut agar:
 - Menyatakan menurut hukum Bahwa Peralihan atau Jual beli tanah Objek Sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 tersebut diatas merupakan tanah peninggalan dari NALU NDUN yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris dari NALU NDUN adalah Tidak Sah dan batal demi hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
 - Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa dengan batas-batas sebagaimana posita poin 4 tersebut diatas adalah bagian dari tanah seluas kurang lebih 34, 5 Ha sebagaimana posita poin 1 diatas yang merupakan tanah peninggalan dari moyang NALU NDUN yang belum dibagi dan merupakan tanah milik bersama keturunan NALU NDUN; *(lihat dalam petitum angka 2 dan 3);*
- Bahwa berdasarkan uraian posita tersebut, setelah memperhatikan pula Petitum gugatan, dihubungkan dengan Hasil Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini, diperoleh fakta bahwa ternyata Penggugat tidak dapat menunjukkan : dimana letak dan batas-batas tanah yang disebutkan seluas kurang lebih 34,5 Ha yang didalilkan sebagai tanah peninggalan Moyang Nalu Ndun ? dan juga dimana letak dan batas-batas tanah yang disebutkan seluas kurang lebih 8.500 M2 yang didalilkan sebagai asal muasal bidang tanah objek sengketa, sehingga menimbulkan permasalahan hukum bahwa apakah benar tanah sengketa dalam perkara ini yang didalilkan seluas 2.000 M2 dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II adalah bidang tanah yang merupakan bagian dari tanah seluas 34,5 Ha peninggalan Moyang (alm). Nalu Ndun dan/atau tanah seluas 8.500 M2 yang diusahakan HENDRIK MANUEL NDUN (Kakak Penggugat) sebagaimana dalil Posita poin 3 dan 5 serta Petitum angka 3 Gugatan Penggugat?, dimana dalam Pemeriksaan setempat tersebut, Penggugat hanya menunjukkan bidang tanah yang didalilkan seluas 2.000 M2 yang dikuasai oleh Tergugat II (Muji Santoso) namun sama sekali tidak menunjukkan dimana bidang tanah seluas 34,5 Ha dan/atau tanah seluas



8.500 M2 yang menjadi patokan atau pedoman dalam menentukan apakah tanah seluas 2.000 M2 tersebut termasuk atau merupakan bagian dari tanah seluas 34,5 Ha? Lagi pula dari bukti-bukti Penggugat, ternyata tidak diuraikan dan tidak terdapat bukti Otentik tentang kepemilikan bidang tanah yang dapat menunjukkan letak dan batas tanah seluas 34,5 Ha milik moyang (alm) Nalu Ndun dan/atau tanah seluas 8.500 M2 yang didalilkan sebagai tanah yang diusahakan HENDRIK MANUEL NDUN (Kakak Penggugat) tersebut sedangkan ternyata berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 2101, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, atas nama pemegang hak Muji Santoso Hadiwijono, faktanya bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat II adalah hanya seluas 1.823 M2 sedangkan fakta lain lagi terungkap dari keterangan saksi Yance Tobias Messakh yang menerangkan bahwa tanah sengketa itu kurang lebih 10.000 M2, sehingga menjadi semakin tidak jelas dan kabur relevansi atau hubungan antara tanah objek sengketa, tanah seluas 34,5 Ha, tanah seluas 8.500 M2 dan tanah seluas 10.000 M2 tersebut;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka dalil eksepsi Tergugat III yang pada pokoknya mendalilkan bahwa : awalnya Penggugat, Alm. Hendrik Manuel Ndun, Alm. Nikodemus Ndun memiliki sebidang tanah seluas \pm 34,5 Ha yang terletak di RT 34, RW 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Berapa bagian kah yang menjadi milik Penggugat ?, berapa luas tanah Penggugat ? di bagian sebelah mana kah letak tanah milik Penggugat ? Berbatasan dengan apakah tanah milik Penggugat ?. Penggugat sama sekali tidak menguraikan dengan jelas apa yang diklaim sebagai tanah milik Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), dinilai cukup beralasan menurut hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat III pada angka 2, beralasan menurut hukum dan dapat diterima, maka terhadap dalil eksepsi untuk selain dan selebihnya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih jauh;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat III dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya, demikian pula terhadap bukti-bukti lainnya dinilai tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih jauh;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat III beralasan menurut hukum dan dapat diterima, sehingga dinilai gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*), maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat, Rbg., Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan serta perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawarahan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari Jumat, tanggal 4 Juni 2021 oleh Sarlota Marselina Suek, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H., dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 16 Juni 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Helena E. Diaz, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 285/Pdt.G/2020/PN Kpg



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

Sarlota Marselina Suek, S.H.

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Helena E. Diaz, S.H.

Perincian Biaya:

- PNBP	: Rp.	30.000,-
- ATK	: Rp.	100.000,-
- Panggilan	: Rp.	1.000.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,-
- PS	: Rp.	500.000,-
- PNBP PS	: Rp.	10.000,-
- Materai	: Rp.	10.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-

Jumlah : Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);