



PUTUSAN¹

Nomor 147/Pdt.G/2024/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Kupang yang bersidang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

JOHAN PANDI, Laki-Laki, Nik. 5371041211610002, lahir di Rote, 12 November 1961, Umur 35 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan, beralamat Rt. 021/ Rw. 011, Kel. Liliba, Kec. Oebobo, Kota Kupang, Prov. NTT, yang dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **San Albrenus Fattu, S.H.**, dan **Ferdy Kolo Willa, S.H.**, Para Advokat/ Kuasa Hukum yang memilih alamat domisili pada kantor Advokat & Konsultan Hukum San Albrenus Fattu, SH yang beralamat di Jl. Sangkar Mas No. 12, Kelurahan Nun Baun Sabu, Kecamatan Alak, Kota Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2024, dan telah terdaftar di bawah Register Nomor : 401/LGS/SK/Pdt/2024/PN.Kpg tertanggal 8 Juni 2024, sebagai **Penggugat**;

Melawan :

1. **HENDRIK HANAS**, Laki-Laki, beralamat di RT 030/ RW 008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo-Kota Kupang, sebagai **Tergugat I**,
2. **LEKSI HANAS**, Laki-Laki, beralamat di RT 030/ RW 008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo-Kota Kupang, sebagai **Tergugat II**, Tergugat I dan II yang dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **Piren Arauna Mellu, S.H., M.H.**, **Yohanes R.L. Tukan, S.H.**, **Ardy B. W. Lejab, S.H.**, dan **Abraham K. Langga, S.H.**, Advokat/ Pengacara berkantor hukum di Lembaga Bantuan Hukum Surya Nusa Tenggara Timur (LBH SURYA NTT), yang beralamat Kantor di Jl. W. J. Lalamentik No. 57, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang – Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juli 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A dibawah registeri No.

Hal. 1 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

424/LGS/SK/Pdt/2024/PN.Kpg, tertanggal 8 Juli 2024,
sebagai **Tergugat**, Tergugat I dan Tergugat II untuk
selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat dan Para Tergugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti – bukti yang diajukan oleh para pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 28 Juni 2024 dalam Register Nomor : 147/Pdt.G/2024/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah pekarangan sebagai mana yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik : 657 tahun 2014 Seluas 483 M2 atas nama Johan Pandie dan berdasarkan AKTA Jual Beli Nomor : 587/2016 tanggal 33 November 2016, yang dibuat dihadapan notaries dan PPAT SANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn yang terletak di RT 030/RW 008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo-Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah Milik Victor Angstrong.
 - Selatan berbatasan dengan tanah SU 189/2014 M.658 dan SU 190/2014
 - Barat berbatasan Jalan Raya
 - Timur berbatasan Jalan Setapak
 - Yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.
2. Bahwa bidang tanah tersebut di atas diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli dengan Paulus Ndeo, serta proses pembayaran tanah tersebut dilakukan secara bertahap sejak tahun 1996 dan hingga pelunasan pada tahun 2016, dilakukan pembayaran kepada SUTYA NDEO (Isteri dari Alm. Anus Ndeo), setra telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 587/2016, tanggal 23 November 2016, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT SANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn tersebut karena Paulus Ndeo dan adiknya Anus ndeo Telah Meninggal dunia
3. Bahwa pada sekitar tahun 1997 oleh Tergugat I yang telah mengetahui obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat, maka Tergugat I telah meminta ijin kepada Penggugat untuk tinggal sementara di atas tanah obyek sengketa

Hal. 2 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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

sambil mencari tanah untuk membeli dan membangun rumah, sehingga Penggugat mengizinkan Tergugat I untuk membangun rumah non permanen agar dapat tinggal sementara diatas tanah obyek sengketa---

4. Bahwa pada sekitar tahun 2017, Penggugat yang hendak membangun diatas tanah objek sengketa, Pergi kelokasi objek sengketa, ternyata setelah sampai di objek sengketa telah diketahui ternyata tergugat I, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, tergugat telah membangun beberapa rumah parmanen diatas tanah objek sengketa tersebut untuk ditempati bersama dengan Tergugat II, sehingga Penggugat memberikan peringatan pada Tergugat, agar segera mengosongkan objek sengketa, karena Penggugat ingin membangun rumah diatas tanah objek sengketa yang adalah merupakan milik dari Penggugat sendiri.
5. Bahwa seiring berjalannya waktu, penggugat selalu kelokasi objek sengketa untuk memperingatkan Para Tergugat, tetapi juga tidak di indahkan oleh Para Tergugat tersebut, hingga pada tahun 2019, Penggugat kembali ke objek sengketa dan memperingatkan Para Tergugat untuk segera mengosongkan objek sengketa, akan tetapi Tergugat I bersama Tergugat II, bukannya mengakui kesalahan yang telah dilakukan, malah tidak ingin keluar dari lokasi objek sengketa serta ingin memukul dan mengancam Penggugat, sehingga Penggugat telah melaporkan tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II di kepolisian Resto Kupang Kota, sebagai mana surat tanda terima Laporan Polisi No; LP/B/112/I/2019/SPKT/Polres Kota Kupang/Polda Nusa Tenggara Timur, tgl 30 Januari 2019.
6. Bahwa tindakan tergugat I tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat telah membangun beberapa rumah permanen diatas tanah objek sengketa tersebut untuk ditempati bersama tergugat II, yang secara nyata menguasai dan melakukan aktifitas diatas tanah objek sengketa milik Penggugat tanpa memiliki alas Hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum
7. Bahwa oleh karena Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya tanah objek sengketa tersebut harus segera dikosongkan dan dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas objek sengketa baik letak, luas dan batas-batasnya sebagaimana terurai diatas, baik dengan suka rela, aman, tertip maupun secara paksa dengan bantuan alat keamanan Negara yaitu Polisi
8. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat I dan tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat mengalami kerugian, baik kerugian Materil maupun kerugian Imateril. Kerugian Materil berupa tidak bisa dikelolanya

Hal. 3 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah objek sengketa dari tahun 1997 sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Kerugian Imateril berupa nama baik dari penggugat menjadi tercemar, Kredibilitas penggugat menjadi tidak baik, serta Penggugat juga mengalami kerugian waktu, tenaga, dan pikiran

9. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat sebagai mana diuraikan dalam point 8 (delapan) adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materil Penggugat : Tidak bisa dikelolanya bidang tanah objek sengketa dari tahun 1997 sampai dengan saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan adalah Rp. 2.000.000.000,00.(Dua milyar rupiah)

b. Kerugian Imateril Penggugat : Nama baik dari Penggugat menjadi tercemar, Kredibilitas Penggugat menjadi tidak baik, serta Penggugat mengalami kerugian waktu, tenaga dan pikiran, jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,00.(Lima milyar).

10. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hendaknya kepada Tergugat dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat, Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dalam hal seseorang melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka dia berkewajiban membayar ganti rugi akan perbuatannya tersebut, baik kerugian materil maupun immateriil sebagaimana diuraikan dalam point 9 (Sembilan) posita gugatan

11. Bahwa oleh Karena Penggugat khawatir para tergugat tidak menjalankan isi putusan ini apa bila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada pengadilan Negeri kelas IA Kupang agar menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00.(satu juta rupiah) per hari jika Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan

12. Bahwa dikuatirkan Tergugat akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim meletakkan sitaan jaminan (conservatoir beslag) atas harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat

13. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Hal. 4 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 1(satu) bidang tanah pekarangan sebagaimana sertipikat hakmilik nomor : 657 tahun 2014, seluas 483 M2 atas nama Johan Pandie, berdasarkan AKTA Jual Beli Nomor : 587/2016 tanggal 23 November Tahun 2016, yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT SANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn. yang terletak di RT.030/RW.008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo. Kota Kupang, dengan Batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah Milik Victor Angstrong.
 - Selatan berbatasan dengan tanah SU 189/2014 M.658 dan SU 190/2014
 - Barat berbatasan Jalan Raya
 - Timur berbatasan Jalan Setapak
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat telah membangun beberapa rumah permanen diatas tanah objek sengketa tersebut untuk ditempati bersama Tergugat II, yang secara nyata menguasai dan melakukan aktifitas diatas objek sengketa yang adalah milik penggugat tanpa memiliki alas hak yang sah adalah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat harus tunduk dan taat serta terikat untuk melaksanakan putusan ini dengan mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa dengan sukarela, aman, tertib maupun secara paksa dengan bantuan alat keamanan Negera yaitu Polisi;
5. Menyatakan hukum akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian materil maupun imateril.
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi imateril kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah);
8. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apa bila para tergugat lalai atau swengaja tidak memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali;

Hal. 5 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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

10. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Adalah sah dan berharga;

11. Menghukum para Tergugat, untuk membayar semua akibat biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan baik Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap Kuasanya masing-masing;

(2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Juli 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa terdapatnya kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dalam gugatan *a quo*:

1.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya harus menarik pihak-pihak yang menguasai dan menempati fisik tanah sengketa *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1.1.1. Bahwa menurut penjelasan Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hlm. 119, menjelaskan bahwa "Bentuk *error in persona* yang lain disebut

Hal. 6 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a. Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;
- b. Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”

1.1.2. Bahwa merujuk Poin 1.1.1 sebagaimana diuraikan diatas, maka salah satu bentuk *plurium litis consortium* sebagaimana yang ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 (Disebut sebagai Yurisprudensi Mahkamah Agung) adalah tentang gugatan harus ditujukan kepada semua orang yang menguasai fisik, dalam hal ini menyatakan Kaidah Hukum bahwa “*Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I bersaudara bukan hanya terhadap Tergugat I sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;*”

1.1.3. Bahwa untuk dapat mengetahui apakah pihak-pihak yang ditarik sebagai tergugat telah lengkap ataukah masih terdapatnya pihak yang mesti ikut bertindak sebagai tergugat. Oleh sebab itu, maka terdapat pertanyaan mendasarnya yakni: Apakah fisik dari tanah sengketa *a quo* dikuasai juga oleh saudara kandung Tergugat I dan Tergugat II? untuk itu dapat diterangkan secara faktual pihak-pihak yang berada pada lokasi tanah sengketa *a quo*, antara lain:

- a. Tergugat I;
- b. Tergugat II bersama-sama saudara-saudara kandungnya yaitu:
 - Megawati Hanas;
 - Fernando Hanas;
 - Noprianus Felipus Hanas;
 - Jeki Jekson Hanas;
 - Ebenheiser Hanas;
 - Boni Yoram Hanas.
- c. Bahwa sedangkan pihak-pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* antara lain:
 - Hendrik Hanas sebagai TERGUGAT I; dan

Hal. 7 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



– Leksi Hanas sebagai TERGUGAT II.

1.1.4. Bahwa apabila merujuk pada Poin 1.1.3 diatas maka dapat ditafsirkan bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatan *a quo* telah menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka, sudah seharusnya tidak hanya Tergugat II yang harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, melainkan bersama-sama saudara-saudara kandung dari Tergugat II harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, sebab tanah sengketa *a quo* tidak hanya di kuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II melainkan bersama-sama saudara-saudara kandung dari Tergugat II sebagaimana diterangkan dalam Poin 1.1.3 huruf c. Sehingga menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 sebagaimana diuraikan pada Poin 1.1.2 diatas, maka senyatanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan “Tidak Dapat Diterima” karena terdapatnya *plurium litis consortium*.

1.2. Bahwa Penggugat tidak menarik pihak ketiga sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1.2.1. Bahwa menurut prinsip umum yang diterangkan Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hlm. 122 bahwa, Prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh tergugat dari pihak ketiga:

- a. Ketentuan ini pada dasarnya bersifat imperatif atau bersifat memaksa;
- b. Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu yang ditarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap dan masih kurang.

1.2.2. Bahwa merujuk pada uraian Poin 1.2.1 diatas, maka untuk mengetahui apakah tanah sengketa *a quo* yang diduduki dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II bersama saudara-saudaranya diperoleh dari pihak ketiga, hal ini dapat diterangkan secara faktual perolehan tanah sengketa *a quo* oleh Tergugat I dan Tergugat II bersama saudara-saudaranya sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I memperoleh tanah sengketa *a quo* dari hasil jual-beli dengan Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo di tahun 2004 sehingga Tergugat I menduduki dan menguasai tanah

Hal. 8 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



sengketa *a quo* bersama-sama Tergugat II dan saudara-saudaranya sejak dilakukan pembelian ditahun 2004;

b. Bahwa pasca alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo meninggal dunia di tahun 2009, Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan Jual-beli tanah sengketa *a quo* di tahun 2011 kepada Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dan di saksikan oleh Arnol Arnoldus Ndeo;

c. Bahwa diperolehnya tanah sengketa *a quo* oleh Tergugat I berdasarkan Kuitansi Pembayaran Jual-beli tanah sengketa *a quo* tertanggal 8 Juli 2004 ditandatangani oleh Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo, dan Kuitansi Pembayaran Pelunasan Jual-beli tanah sengketa *a quo* tertanggal 10 Juni 2011 ditandatangani oleh Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dan disaksikan oleh Arnol Arnoldus Ndeo;

1.2.3. Bahwa merujuk pada uraian-uraian sebelumnya tersebut, maka dapat ditafsirkan bahwa Tergugat I memperoleh tanah sengketa *a quo* dari hasil jual-beli dengan Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo di tahun 2004 sehingga Tergugat I menduduki dan menguasai tanah sengketa *a quo* bersama-sama Tergugat II dan saudara-saudara Tergugat II sejak dilakukan pembelian tanah sengketa *a quo* di tahun 2004, yang kemudian Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan Jual-beli tanah sengketa *a quo* di tahun 2011 kepada Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dan di saksikan oleh Arnol Arnoldus Ndeo. Sehingga sudah seharusnya Penggugat harus menarik Sutya Ndeo (Istri dari alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dalam perkara *a quo*, sebab Sutya Ndeo merupakan Istri dari alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo, yang juga sebagai pihak yang menjual tanah sengketa *a quo* kepada Penggugat, dan Sutya Ndeo yang melakukan tindakan hukum berupa penerimaan pembiayaan pelunasan transaksi jual-beli tanah sengketa *a quo* dengan Tergugat I pasca meninggalnya alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo. Namun dalam gugatan *a quo* sebagaimana diterangkan pada Poin 1.1.3 huruf c Penggugat hanya menarik Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo*, tanpa menarik Sutya Ndeo dalam perkara *a quo* padahal Sutya Ndeo merupakan Istri dari alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum yang fundamental terhadap perkara *a quo*. Oleh sebab itu sesuai Poin

Hal. 9 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



1.2.1 karena Penggugat dalam gugatannya tidak menarik pihak ketiga (Sutya Ndeo) dalam perkara *a quo* maka sudah sepantasnya gugatan *a quo* dapat dinyatakan "Tidak Dapat Diterima."

1.3. Bahwa Penggugat tidak mengikut sertakan Badan Pertanahan Kota Kupang (BPN) dan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn sebagai Pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1.3.1. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 201 K/Sip/1974, tertanggal 28 Januari 1976 (Disebut sebagai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI) yang menyatakan kaidah hukum bahwa "*Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/ badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.*" Lebih lanjut diterangkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/Sip/1984, tertanggal 10 Juni 1985 (Disebut sebagai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI) yang menyatakan kaidah hukum bahwa "*Penting untuk mengikut sertakan semua pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak harus disertakan dalam gugatannya.*"

1.3.2. Bahwa selanjutnya, pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat sebagaimana yang diterangkan oleh Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik hlm. 2 pada prinsipnya menyatakan bahwa "*Dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikuti sertakan.*"

1.3.3. Bahwa merujuk pada Poin 1.3.2 yang dikemukakan diatas maka hal ini dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1642 K/Pdt/2015 yang menyatakan kaidah hukum bahwa "*Karena dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.*"

Hal. 10 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



1.3.4. Bahwa dari uraian sebagaimana yang diterangkan pada Poin 1.3.1 s/d 1.3.3 maka agar dapat mengetahui apakah Badan Pertanahan Kota Kupang (BPN) dan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn mempunyai hubungan hukum dengan perkara *a quo*, maka hal ini dapat diutarakan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Posita angka 1 gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa “... *Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah pekarangan sebagaimana yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 657 Tahun 2014 seluas 483 m2 atas nama Johan Pandie dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 587/2016, tanggal 23 November 2016 dibuat dihadapan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn... dst*”
- b. Bahwa kemudian pada Posita angka 2 gugatan *a quo* menyatakan bahwa “...*bidang tanah tersebut diatas diperoleh Penggugat berdasarkan jual-beli dengan Paulus Ndeo, serta proses pembayaran tanah tersebut dilakukan secara bertahap sejak tahun 1996 dan hingga pelunasan pada tahun 2016, dilakukan pembayarannya kepada Sutya Ndeo (Istri dari alm. Anus Ndeo), serta telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 587/2016, tanggal 23 November 2016 dibuat dihadapan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn ...dst*”
- c. Bahwa merujuk pada uraian huruf a dan b diatas pada prinsipnya Penggugat menerangkan beberapa perbuatan hukum sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat melakukan jual-beli tanah sengketa *a quo* dengan alm. Paulus Ndeo di tahun 1996;
 - Bahwa Penggugat melakukan pembayaran pelunasan tanah sengketa *a quo* kepada Sutya Ndeo (Istri dari alm. Anus Ndeo) di tahun 2016; dan
 - Bahwa Penggugat melakukan peralihan hak atas tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 657 Tahun 2014 seluas 483 m2 semulanya atas nama Sutya Ndeo telah beralih atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 587/2016, tanggal 23 November 2016;
- d. Bahwa sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 657 Tahun 2014 seluas 483 m2 semulanya atas nama Sutya Ndeo telah beralih atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 587/2016 sebagaimana yang diterangkan oleh Penggugat pada

Hal. 11 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Posita angka 1 pada prinsipnya SHM tersebut diterbitkan atas dasar pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1853, Gambar Situasi Nomor 4159/ 1994 atas nama Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo;

1.3.5. Bahwa apabila menitik pada Poin 1.3.4 diatas maka dapat ditafsirkan menurut penafsiran hukum gramatikal sistematis bahwa Badan Pertanahan Kota Kupang mempunyai hubungan hukum yang erat terhadap perkara *a quo*. Sebab berdasarkan dalil Penggugat bahwa tanah sengketa *a quo* yang dibelinya dari alm. Paulus Ndeo pada tahun 1996 tersebut pada prinsipnya berbeda dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 657 Tahun 2014 seluas 483 m2 semulanya atas nama Sutya Ndeo telah beralih hak atas nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 587/2016 yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1853, Gambar Situasi Nomor 4159/ 1994 atas nama Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo sebagaimana yang diterangkan pada Poin 1.3.4 huruf d diatas. Oleh karena itu, untuk dapat memastikan secara hukum terhadap tanah sengketa *a quo* maka di perlukannya Badan Pertanahan Kota Kupang untuk diikutsertakan dalam perkara *a quo* setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat;

1.3.6. Bahwa selanjutnya, terkait Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn, sebagaimana telah diterangkan secara faktual dalam Poin 1.3.4, maka dapat ditafsirkan bahwa Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn mempunyai hubungan hukum yang erat terhadap perkara *a quo*. Sebab berdasarkan Posita angka 2 secara eksplisit Penggugat mendalihkan bahwa pada tahun 2016 Penggugat membuat Akta Jual Beli tanah sengketa *a quo* dihadapan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn dengan Sutya Ndeo, namun disatu sisi Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat telah membeli tanah sengketa *a quo* dari alm. Paulus Ndeo sejak tahun 1996, maka dari itu secara logika hukum dapat ditafsirkan bahwa peralihan hak atas tanah sengketa *a quo* tersebut terjadi disebabkan adanya jual-beli tanah sengketa *a quo* antara Penggugat dengan Sutya Ndeo di tahun 2016 atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 657 Tahun 2014 seluas 483 m2 semulanya atas nama Sutya Ndeo yang sekarang telah beralih hak atas nama Penggugat, bukan berdasarkan jual-beli dengan alm. Paulus Ndeo.

Hal. 12 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Oleh karena itu berdasarkan Posita angka 1 dan 2, maka Penggugat harus mengikutsertakan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn dalam perkara *a quo* setidaknya sebagai Pihak Turut Tergugat untuk memastikan adanya jual-beli tanah sengketa *a quo* antara Penggugat dengan Sutya Ndeo di tahun 2016;

1.3.7. Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Kota Kupang dan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn mempunyai hubungan hukum terhadap perkara *a quo* meskipun tidak menguasai tanah sengketa *a quo* atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu pada tanah sengketa *a quo* sebagaimana yang telah dijelaskan pada Poin 1.3.5 dan Poin 1.3.6 diatas, namun karena demi kelengkapan suatu gugatan maka Badan Pertanahan Kota Kupang dan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn harus diikutsertakan dalam perkara *a quo* setidaknya sebagai pihak Turut Tergugat, sehingga tidak menimbulkan *plurium litis consortium* dalam gugatan *a quo*;

1.3.8. Bahwa karena Badan Pertanahan Kota Kupang dan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H.M.Kn tidak diikutsertakan dalam Perkara *a quo* maka sesuai Poin 1.3.1 s/d 1.3.3, senyatanya gugatan Penggugat dapat dinyatakan "Tidak Dapat Diterima."

2. Bahwa terdapatnya kekaburan/ ketidak jelasan gugatan *a quo* (*Obscur Libel*):

2.1. Bahwa terdapatnya pertentangan/ kontradiksi antara Posita dengan Petitum gugatan *a quo*, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

2.1.1. Bahwa menurut Laila M. Rasyid & Herinawati dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Acara Perdata hlm. 35, menerangkan bahwa hubungan Posita dengan Petitum yaitu hal-hal yang tidak dikemukakan dalam posita tidak dapat dimohonkan didalam petitum, akan tetapi dalam hal-hal yang tidak dimintakan dalam petitum dapat dikabulkan asal hal tersebut telah dikemukakan dalam posita, dengan demikian hubungan antara posita dengan petitum sangat erat, karena posita adalah dasar membuat petitum, petitum tidak boleh bertentangan dan melebihi dari posita. Lebih lanjut dijelaskan oleh Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hlm. 69, menerangkan bahwa Petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten

Hal. 13 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (Obscuur Libel);

2.1.2. Bahwa merujuk pada Poin 2.1.1 sebagaimana yang diuraikan diatas, hal ini dipertegas dalam "Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/ Pdt/ 1997, tertanggal 9 Maret 1999 (Disebut sebagai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI) Tentang Hubungan Positum dengan Petitum Gugatan yang menjelaskan kaidah hukum menyatakan bahwa: *Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh Positum/ Dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan Petitumnya. Bilamana hubungan antara Positum dengan Petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima.*"

2.1.3. Bahwa berdasarkan pada Poin 2.1.2 diatas, maka agar dapat mengetahui apakah petitum gugatan a quo didasarkan dan didukung oleh positum/ dalil-dalil gugatan a quo, maka hal ini dapat diutarakan Positum dan Petitum gugatan a quo sebagai berikut:

Tabel. 1

Hubungan Posita dan Petitum gugatan a quo

No	Posita Angka	Petitum Angka	Dalil Posita dan Petitum
1	1, 2	2	Kepemilikan tanah sengketa a quo
2	3, 4, 5, 6	3	Perbuatan Melawan Hukum
3	7	4	Pengosongan tanah sengketa a quo
4	8, 9, 10	5, 6, 7	Ganti Kerugian
5	11	8	Uang Paksa
6	13	9	Putusan Sertamerta
7	12	10	Sita Jaminan
8	Tidak Ada	11	Pembebanan biaya perkara

Hal. 14 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



2.1.4. Bahwa menitik Tabel. 1 diatas, maka dapat ditafsirkan menurut penafsiran hukum gramatikal sistematis bahwa Petitum angka 11 dalam gugatan *a quo* senyatanya tidak didasarkan atau tidak didukung oleh Posita gugatan *a quo*, artinya tidak adanya keterhubungan antara positum dan petitum gugatan *a quo* sehingga sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/ Pdt/ 1997, tertanggal 9 Maret 1999 sebagaimana diuraikan pada Poin 2.1.2 diatas, maka oleh karena Petitum gugatan *a quo* tidak berdasarkan atau tidak didukung oleh Posita gugatan *a quo* mengakibatkan gugatan Penggugat mengalami kekaburan dan ketidak jelasan dalam penyusunan surat gugatan *a quo*. Dengan demikian karena terdapatnya pertentangan/ kontradiksi antara Positum dengan Petitum gugatan *a quo* maka senyatanya gugatan *a quo* dapat dinyatakan "Tidak Dapat Diterima."

2.2. Bahwa terdapatnya pertentangan/ kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

2.2.1. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan hlm. 66 menerangkan bahwa, "*Dalil gugatan yang di dalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lain, dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas.*"

2.2.2. Bahwa untuk mengetahui apakah terdapatnya pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lain, maka hal ini dapat diutarakan sebagai berikut:

- a. Bahwa didalam Posita angka 4 gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa "*...ternyata setelah sampai di obyek sengketa telah diketahui ternyata tergugat I, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, tergugat telah membangun beberapa rumah permanen diatas tanah obyek sengketa tersebut untuk ditempati bersama dengan tergugat II...dst*";
- b. Bahwa kemudian didalam Posita angka 7 gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa "*...oleh karena Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya tanah obyek sengketa tersebut harus segera dikosongkan...dst*";

Hal. 15 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



- c. Bahwa pada Posita angka 10 gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa “...Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hendaknya kepada Tergugat dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat...dst”;
- d. Bahwa pada Posita angka 11 Penggugat mendalilkan bahwa “...Penggugat khawatir Para Tergugat tidak menjalankan isi putusan ini apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang agar menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) perhari jika Tergugat lalai atau sengaja...dst”;
- e. Bahwa Posita angka 12 Penggugat mendalilkan bahwa “...Dikuatirkan Tergugat akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain...dst”;

Bahwa kesemua uraian pada huruf a s/d e diatas menunjukkan bahwa terdapatnya nama pihak dalam pelafalan frasa yang berbeda yaitu: Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Para Tergugat;

2.2.3. Bahwa sedangkan nama-nama pihak yang ditarik dalam gugatan *a quo* adalah Tergugat I a.n Hendrik Hanas, dan Tergugat II a.n Leksi Hanas;

2.2.4. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan Poin 2.2.2 terkait Posita gugatan yang menggunakan pelafalan frasa “Tergugat” hal ini dapat dimaknai/ ditafsirkan menurut penafsiran gramatikal sistematis sebagai frasa berbentuk tunggal, artinya bahwa pihak yang ditarik dalam perkara hanyalah berbentuk tunggal (Tidak melebihi satu), sedangkan di dalam gugatan *a quo* sebagaimana yang diuraikan pada Poin 2.2.3 Penggugat dalam gugatannya menarik dan menetapkan pelafalan frasa “Tergugat I” dan “Tergugat II” di dalam gugatan *a quo*, sehingga hal ini ditafsirkan menurut penafsiran gramatikal sistematis sebagai frasa yang berbentuk jamak (*Banyak/ Melebihi satu*) berbeda dengan pelafalan frasa “Tergugat” sebagaimana yang telah diterangkan diatas, maka dari itu, oleh karena dalil-dalil Posita angka 4, 7, 10, 11, dan 12 sebagaimana diuraikan pada Poin 2.2.2 diatas mengalami pertentangan/ kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lain sehingga mengakibatkan dalil-dalil Posita gugatan *a*

Hal. 16 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



quo menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) terhadap frasa “Tergugat”. Dengan demikian karena terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lain maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan “Tidak Dapat Diterima.”

2.3. Bahwa Petitum gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan-alasan sebagai berikut:

2.3.1. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975 menyatakan Kaidah Hukum bahwa “*Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”

2.3.2. Bahwa merujuk pada Poin 2.3.1 diatas, maka untuk mengetahui apakah petitum gugatan *a quo* mengalami ketidakjelasan dan atau kekaburan maka, hal ini dapat diutarakan sebagai berikut:

Tabel. 2

Petitum Gugatan *a quo*

No.	Nama Pihak	Petitum Angka
1.	Tergugat	5, 6, 7, 10
2.	Tergugat I	3
3.	Tergugat II	3
4.	Para Tergugat	4, 8, 11

2.3.3. Bahwa menitik pada Tabel. 2 diatas, maka dapat ditafsirkan menurut penafsiran gramatikal sistematis sesuai Poin 2.2.4, di mana pelafalan frasa “Tergugat” pada petitum angka 5, 6, 7, dan 10 merupakan frasa berbentuk tunggal (Tidak melebihi satu) sehingga hal tersebut bermakna berbeda dengan pelafalan frasa Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat yang merupakan frasa berbentuk jamak (Banyak/ Melebihi satu). Oleh sebab itu, karena pemaknaan frasa nama pihak saling bellawanan/ tidak saling keterkaitan (antara pemaknaan Tergugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat) pada Petitum gugatan *a quo* maka menyebabkan petitum gugatan *a quo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan (*Obscuur Libel*). Oleh karena itu sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975 sebagaimana diuraikan pada Poin 2.3.1 diatas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka senyatanya gugatan *a quo* dapat dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam bagian eksepsi, mohon dianggap secara *mutatis-mutandis* termuat pula dalam pokok perkara *a quo*;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
3. Bahwa dalil Posita angka 1 s/d 13 gugatan *a quo*, dimohonkan untuk ditolak untuk seluruhnya, sebab secara faktual bahwa tanah sengketa *a quo* yang diduduki dan dikuasi oleh Tergugat I dan Tergugat II bersama saudara-saudaranya, pada prinsipnya diperoleh dari hasil jual-beli antara Tergugat I dengan alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo di tahun 2004 sebagaimana yang telah diuraikan pada Eksepsi Poin 1.2.2 huruf a s/d c jawaban ini;
4. Bahwa selain dari itu, seluruh dalil-dalil Posita gugatan *a quo* yang diterangkan oleh Penggugat, pada prinsipnya tidak dapat dibenarkan dan mohon untuk ditolak, sebab terdapatnya ketidak pastian terhadap pihak Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatan *a quo*, sebagaimana yang telah diuraikan pada dalil-dalil Eksepsi jawaban ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan Tergugat I dan Tergugat II baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 18 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex-Aequo Et Bono*).

(2.9) Menimbang bahwa Penggugat telah tidak mengajukan Repliknya dan dengan demikian Para Tergugat telah tidak pula mengajukan Dupliknya;

(2.10) Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil Gugatannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi jual bell antara Johan Pandie dan Sutya ndeo dengan uang sejumlah Rp. 12.500.000; pada tanggal 25 Juni 2014, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor: 587/2016, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat hak milik Nomor: 657 Tahun 2014 atas nama ohan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln. Rantai Damai RT 029/RW 006 Tuak Daun Merah Kecamatan Oebobo Kota Kupang atas nama Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun : 2016 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0 dengan Alamat Jln. Rantai Damai RT 029/RW 006 Tuak Daun Merah Kec.Oebobo Kota Kupang. Atas nama Johan Pandie;, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2017 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln. Rantai Damai RT 029/RW 006 Tuak Daun Merah Kec. Oebobo Kota Kupang, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2018 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln. Rantai Damai RT 29/RW 006 Tuak Daun Merah Kecamatan

Hal. 19 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oebobo Kota Kupang , bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-7;

8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2019 dengan NOP: 53.71.020.014.001- 0524.0. dengan Alamat Jln. Rantai Damai RT 029/ RW 006 Tuak Daun Merah Kec. Oebobo Kota Kupang atas nama Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2020 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln. Jln Rantai Damai RT 29/RW 006 Tuak Daun Merah Kec. Oebobo Kota Kupang atas nama Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2021 dengan NOP: 53.71.020.014.001- 0524.0. dengan Alamat Jln.Rantai Damai Rt 29/RW 006 Tuak Daun Merah Kec. Oebobo Kota Kupang , atas nama Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln Rantai Damai RT29/RW 006 Tuak Daun Merah Kec. Oebobo Kota Kupang atas nama Johan Pandie , bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2023 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln Rantai Damai RT 029/RW 006 Tuak Daun Merah Kec. Oebobo Kota Kupang atas nama Johan Pandie , bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi sesuai asli Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2024 dengan NOP: 53.71.020.014.001-0524.0. dengan Alamat Jln Rantai Damai RT 029/RW 006 Tuak Daun Merah Kec.Oebobo Kota Kupang atas nama Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-13;

Hal. 20 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi dari fotokopi asli Kutipan Akte Kematian No. 126/DKCS.KK/2009. Atas Nama Thertulas Ndeo, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sutya Ndeo, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Angli Agustina Ndeo, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 537104050481004 atas nama Alexander Ndeo, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan, bahwa ahli waris dari Thertulianus Ndeo telah menyetujui untuk menjual sebidang tanah ke Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5371041706140004 atas nama Kepala Keluarga Sutya Ndeo, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda P-19;

(2.11) Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil Gugatannya tersebut juga mengajukan alat bukti Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut :

Saksi I : Victoria Safur, dengan bersumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa kenal Penggugat sebagai pemilik tanah, tapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa tanah adalah milik Penggugat (pak Johan Pandie) ;
- Bahwa waktu itu saya kuliah di Unika dan saya tinggal disitu makanya saya tahu tanah itu miliknya Penggugat (pak Johan Pandie);
- Bahwa saya asalnya dari Camplong;
- Bahwa jaraknya dari tempat tinggal saya sekitar 30 meter;
- Bahwa obyeknya sengketa posisinya dipinggir jalan;
- Bahwa yang saya ketahui luasnya kurang lebih 400 meter persegi;

Hal. 21 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pak Jhon Pande yang tunjuk sertifikatnya, karena om juga punya tanah disitu dan tanah yang bergandeng disitu lalu dipecah;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya punya punya pak Johan Pandie
- Bahwa istrinya yang jaminkan ke Bank;
- Bahwa betul selanjutnya ada 6 (enam) orang yang tebus dengan harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) jadi masing – masing patungan Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
- Bahwa saya lihat sertifikatnya karena tanah tersebut bersamaan dengan punya nya om saya disitu;
- Bahwa saya tahu sengketa ini karena awalnya pak Hendrik Hanas minta ijin untuk tempati sementara kepada pak Johan Pandie namun setelah itu tidak mau tinggalkan tanah itu cerita dari om saya kepada saya;
- Bahwa omnya saksi nama namanya Semi Kila;
- Bahwa saya tinggal disitu dari tahun 2012 sampai dengan 2017;
- Bahwa betul saat saksi tinggal disitu tanah itu miliknya Penggugat (pak Johan Pandie);
- Bahwa saksi katakan demikian berdasarkan Sertifikat yang ditebus di Bank oleh pak Johan Pandie;
- Bahwa saksi ketahui bahwa kurang lebih 23 orang yang tebus mereka yang beli tanah itu, karena punya om juga ada didalam tanah itu maka sama-sama tebus;
- Bahwa 23 orang kumpul uang terus dikasihkan ke ibu istrinya Ahli waris dari pak Anis;
- Bahwa mereka ambil Sertifikat Tahun 2014 baru ambil;
- Bahwa itu saya lihat om punya terbit tahun 2016;
- Bahwa saksi lihat Tergugat I, Tergugat II tidak ada kumpul uang;
- Bahwa batas-batasnya saksi tahu;
 - Timur batas jln gang ;
 - Barat dengan batas jalan raya;
 - Selatan batas pak victor ;
 - Utara itu milik penggugat dengan ibu ndeo;
- Bahwa saksi tahu di bagian Utara batas dengan Victor Anstrong;
- Bahwa utara itu batas dengan tuan tanah;
- Bahwa pada saat saksi tinggal disitu sudah ada tapi tidak permanen ada rumah sederhana;
- Bahwa yang saya tahu sekarang ada beberapa rumah semacam kost-kostan rumah yang ada disitu dan sementara;

Hal. 22 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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 saksi kalau lewat pasti melewati lokasi itu, itu jalan akses ke Pasar;
- Bahwa tadi pagi saya lewat dari lokasi itu;
- Bahwa saya tanya ke Penggugat dan diceritakan bahwa Tergugat hanya tinggal sementara setelah itu pergi dari situ;
- Bahwa saksi pernah lihat tanah itu yang saya tahu hanya bangunan sederhana;
- Bahwa itu yang minta yang tinggal disitu;
- Bahwa saksi tahu Penggugat pertama tinggal di Liliba;
- Bahwa penggugat awalnya tinggal disitu pada tahun 1996;
- Bahwa om saya yang kerjakan sapiteng/ lubang WC punya pak Johan Pandie;
- Bahwa setelah Penggugat (pak Johan Pandie) beli tanah itu baru om kerjakan lubang WC itu;
- Bahwa pada saat om disuruh untuk kerja tidak pernah ada Tergugat larang, atau cegah;
- Bahwa dari 23 nama itu tidak ada namanya Tergugat;
- Bahwa saya lihat fotokopi sertifikatnya saja;
- Bahwa saksi tahu titik batas dilokasi tanah itu ada pilarnya;
- Bahwa yang saya tahu ada 4 (empat) titik;
- Bahwa pada saat pembayaran ke Bank itu saya tahu ditebus di tahun 2014;
- Bahwa saksi tahu dalam setiap pilar/ setiap orang bayarnya 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu) setiap orang;
- Bahwa yang melakukan pinjaman Bank saya tidak tahu, yang saya tahu pemilik awal yang pinjam;
- Bahwa saksi tahu pinjam Bank karena saya tinggal disitu;
- Bahwa pada waktu serahkan ke 23 orang, yang serahkan pemilik tanah;
- Bahwa saya tahu kumpulkannya ke Ahli Waris/ istri almarhum;
- Bahwa saksi tau bahwa setorkan ke Ahli Waris karena suaminya itu pak Anis pemilik awalnya;
- Bahwa saksi tahu batas bagian Timur tanah batas dengan gang;
- Bahwa saksi tahu Penggugat (pak Johan Pandie) tinggal disitu sejak tahun 1997;
- Bahwa tergugat tinggal disitu di tahun 1997;
- Bahwa saksi tahu Tergugat minta tinggal sama pak Johan Pandie;
- Bahwa saksi katakan bahwa pak Johan beli tanah pada tahun 1996, beli dari tuan tanah;
- Bahwa tanah yang sekarang dibangun bangunan seperti kos-kosan sementara itu dan sekitarnya;

Hal. 23 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal disitu jaraknya 30 meter dari obyek tanah sengketa itu;
- Bahwa saya tahu itu penggugat tebus ke bank;
- Bahwa saksi tahu bahwa obyek tanah sengketa ini ada bangunannya tapi darurat;
- Bahwa sekarang masih ada tapi ada yang berubah;
- Bahwa ada yang berubah tapi sedikit;
- Bahwa saksi tahu jual belinya;
- Bahwa yang saya tahu bangunan hanya kos-kosan;
- Bahwa saya tahu selain bangun rumah juga bangun kos-kosan, selebihnya saya tidak tahu;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi II : Nelci Amelia Killa, dengan bersumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan para Tergugat tidak kenal, akan tetapi Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa saksi ini menjelaskan tentang apa;
- Bahwa saksi ini mau menjelaskan bahwa dia pernah berjualan ditanahnya Penggugat;
- Bahwa saksi mau menjelaskan tentang apa dalam perkara ini;
- Bahwa dia mau menjelaskan masalah jualan di lokasi itu dan yang menguasai tanah itu;
- Bahwa saksi yang jualan disitu itu jual sembako beras;
- Bahwa berjualan di kios itu sejak tahun 1996;
- Bahwa saya asal dari Naikoten;
- Bahwa alamat Tokonya di TDM;
- Bahwa sampai bisa mendirikan toko di tanah sengketa itu karena diizinkan oleh pak Johan Pandie;
- Bahwa jarak tokonya saksi ke tanah sengketa itu hanya 10 meter saja;
- Bahwa waktu itu tanah kosong dan kita yang tinggal sendiri;
- Bahwa pak Johan Pandie juga tinggal di tanah sengketa itu;
- Bahwa pada waktu orang tua saya datang ke lokasi itu yang dilihat ya kios saja;

Hal. 24 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu yang jadi masalah itu tanah yang di lokasi itu tanah sengketa;
- Bahwa saya jualan beras;
- Bahwa pak Johan Pandie yang suruh jualan disitu;
- Bahwa tidak ada sewa, hanya suruh tinggal saja;
- Bahwa tidak ada yang keberatan saya jualan disitu;
- Bahwa setelah saksi tidak ada yang tinggal disitu;
- Bahwa saksi pergi dari situ saya berhenti sendiri;
- Bahwa saya tahu dari kejadian perkara ini baru pak Johan tunjukkan sertifikatnya;
- Bahwa saksi jualan beras di lokasi itu saya dengan anak saya;
- Bahwa selain jualan beras jualan sirih pinang, dan lain-lain;
- Bahwa tidak pernah saksi jualan disitu ada orang lain yang mengklaim;
- Bahwa waktu saksi jualan di tanah sengketa belum ada rumah;
- Bahwa Tergugat belum tinggal disitu;
- Bahwa saksi lihat Sertifikat yang ditunjukkan pak Johan itu 1 (satu) minggu yang lalu;
- Bahwa saya sudah tidak lewat di lokasi itu lagi sekarang;
- Bahwa saya jualan di bagian depan;
- Bahwa saksi dapat informasi tinggal disitu dari kakak kandung saya;
- Bahwa nama kakak kandung saksi mama Nensi;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

(2.12) Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil Jawabannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Megawati Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II.-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Fernando Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Noprianus Felipus Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-3;

Hal. 25 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Jeki Jekson Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-4;
 5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Ebenheiser Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-5;
 6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Boni Yoram Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-6;
 7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Hendrik Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-7;
 8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Lexi Alexander Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-8;
 9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Mega Wati Hanas, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-9;
 10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Fernando Hanas (KK), bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-10;
 11. Fotokopi sesuai aslinya Kuitansi Jual Beli Tanah Sengketa a quo, Kupang 8 Juli 2004, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-11;
 12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kuitansi Jual Beli Tanah Sengketa a quo, Kupang 10 Juni 2011, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-12;
 13. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1853/1997, Surat Ukur Nomor 4159/1994, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-13;
 14. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 657/2014, Surat Ukur Nomor 188/TDM/2014, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, selanjutnya Fotokopi pada bukti surat tersebut diberi tanda T.I,T.II-14;
- (2.13)** Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya tersebut juga mengajukan alat bukti Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut :

Hal. 26 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi I : Albert B.N. Filly, dengan bersumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan para Tergugat dan kenal dengan Penggugat, tidak mempunyai hubungan keluarga dengan para pihak, serta tidak ada hubungan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa saksi ini mau menjelaskan bahwa pada tahun 2004 saksi ada dilokasi obyek sengketa tanah dan tahu jual beli tanah antara Anus Deo dengan Hendrik Hanas dan saksi yang garap tanahnya Arta Graha;
- Bahwa lokasi obyek sengketa ini berada di Rt.30, Rw.8, Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- Bahwa saya tidak tahu luas tanah dari obyek sengketa tanah ini;
- Bahwa setiap hari saya lewat dilokasi itu dan saya dari tahun 2004 sudah tinggal dekat lokasi itu dan saya yang garap tanahnya Arta Graha itu;
- Bahwa saya tahu Hendrik Hanas tinggal di lokasi itu bersama keluarganya istri dan anak – anaknya;
- Bahwa ada rumah tua rumah yang terbuat dari atap bebak yang ditempati mereka;
- Bahwa yang saya tahu batas lokasi tanah sengketa dimana:
 - Barat berbatasan dengan jalan;
 - Timur berbatasan dengan lorong;
 - Utara berbatasan dengan arta graha;
 - Selatan berbatasan dengan tanahnya hendrik bota dan paul botak;
- Bahwa yang saya tahu bahwa tanah tersebut dijual oleh Tirtolianus Deo kepada Hendrik Hanas;
- Bahwa yang saya tahu penjualnya Tirtolianus Deo dan pembelinya itu Hendrik Hanas;
- Bahwa jual belinya ditahun 2004;
- Bahwa saksi tidak tahu jual belinya;
- Bahwa saya yang menggarap tanah arta graha dan yang saya tahu tanah tersebut tanah kosong;
- Bahwa yang saya tahu tanah jual beli yang pembelinya adalah Henrik Hanas;
- Bahwa yang saya tahu Hendrik Hanas membeli dengan panjar biaya Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dari Hendrik Hanas kepada bapak Tirtolianus Deo;
- Bahwa waktu itu saya garap tanah arta graha dan saya mau minta minum makanya saya tahu itu tanak bok;

Hal. 27 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saya tahu ada panjar uang Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ke bapak Tirtolianus Deo dan waktu itu Tirto Lianus sampaikan bangun sudah;
- Bahwa tanah tersebut sudah ada rumahnya rumah tua yaitu rumah bebak atau rumah lama yang sudah dibangun;
- Bahwa waktu saya mau minta minum dan panjar bayarnya dirumah lama itu ditempat bok itu dirumah yang lain lagi;
- Bahwa rumah saya jaraknya 100 meter dari situ;
- Bahwa bayarnya ya Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) itu di tanah bok kalau kontan itu saya tidak tahu;
- Bahwa saya tahu Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) itu dibayarkan;
- Bahwa pada waktu dibayar lihat;
- Bahwa saksi kenal dengan Jhon Pandie;
- Bahwa waktu itu Jhon Pandie datang ke lokas waktu itu dikejar – kejar sama bapak Tirtolianus Deo bahwa itu bukan tanah miliknya Paulus Deo;
- Bahwa kejadiannya tahun 2004;
- Bahwa Jhon Pandie datang dan ditegur oleh Tirtolianus Deo dan ditegur oleh Hendrik Hanas dan saya yang garap tanah Arta Graha itu ya saya tahu;
- Bahwa Tirtolianus meninggalnya tahun 2009;
- Bahwa rumahnya Tirtolianus itu jauh dengan lokasi;
- Bahwa waktu datang Tirtolianus ada, waktu itu sama istrinya kejar karena tanah itu milik Tirtolianus bukan punya Paulus Deo;
- Bahwa saksi tahu hubungan dengan Tirtolianus Deo dengan Paulus Deo itu berdua kakak beradik;
- Bahwa itu pemiliknya Tirtolianus Deo bukan punya Paulus Deo;
- Bahwa saksi tidak tahu Paulus Deo jual tanah itu;
- Bahwa saksi katakana seperti itu karena saya tinggal di kelurahan Tuak Daun Merah;
- Bahwa tidak pernah ada penyelesaian damai antara mereka ;
- Bahwa di Desa pun tidak pernah ada damai;
- Bahwa jadi tanah ini miliknya Tirtolianus Deo;
- Bahwa di dalam lokasi tersebut ada anak-anaknya dari Tirtolianus Deo;
- Bahwa semua keluarga Tirtolianus ada di situ;
- Bahwa anak-anak Tirtolianus Deo ada 9 anak;
- Bahwa waktu kejadian 2004 ada transaksi itu antara Sutan Deo dan istrinya dengan Hendrik Hanas ;

Hal. 28 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di tahun 2017 saya tidak ada dan saya tidak tahu, karena yang saya tahu Tirtolianus Deo menjual dengan panjar harga Rp.500.000; (lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa pada tahun 2004- 2005 Johan Pandie tidak pernah datang garap di lokasi, dia tidak pernah datang saya tidak tahu rumahnya dimana;
- Bahwa ada kiosnya punyanya Semi Kila dan waktu itu suruh bongkar;
- Bahwa lokasi untuk jualan itu ada di dalam lokasi sengketa itu;
- Bahwa betul saya orang Rote;
- Bahwa saksi lahinya tahun1963;
- Bahwa saya tinggal disitu tahun 1980;
- Bahwa saya tinggal di rumah saya sendiri;
- Bahwa saya beli tanah dari Nikodemus;
- Bahwa saksi tinggal nya sama lokasi itu dekat dengan lokasi sengketa;
- Bahwa kurang lebih 600 meter dari lokasi itu;
- Bahwa saksi sering ke lokasi tanah itu;
- Bahwa saksi katakanaan kerja di Arta Graha itu tanah milik Arta Graha;
- Bahwa sampai saat ini saya masih kerja disitu;
- Bahwa Arta Graha itu posisinya di sebelah utara dari tanah sengketa;
- Bahwa tidak tahu apakah tanah sengketa ini ada sertifikatnya, yang saya tahu bapak Tirtolianus Deo punya sertifikat tanah ini, kalau perkara ini saya tidak tahu bahwa di perkara ini saya tidak tahu;
- Bahwa pemiliknya bapak Tirtolianus Deo;
- Bahwa Tirtolianus Deo pemiliknya pribadi;
- Bahwa tahunya hanya cerita saja;
- Bahwa saksi tidak tahu tanahnya Tirtolianus luasnya berapa;
- Bahwa saksi tahu itu kapan;
- Bahwa itu pada tahun 2004 Hendrik Hanas bayar ke Tirtolianus panjar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) itu yang saya tahu;
- Bahwa waktu panjar uang itu ada kwitansinya;
- Bahwa saya hanya dengar karena saya tidak bisa baca dan tidak sekolah;
- Bahwa saya tidak tahu Tergugat I beli tanah ini dengan harga total berapa yang saya tahu hanya panjar beaya 500.000, seluruhnya tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu di Kwitansiitu ditulis kalau tidak salah tanggal 8 Juli 2004;
- Bahwa bukti kwitansi ini saya tahu tapi saya tidak bisa baca;
- Bahwa kuasa Penggugat mengatkan bahwa yang tertulis dibukti T.12 kwitansi itu bahwa tertulis jual beli itu tertulis tanggal 11 September 2004, jadi tidak ada panjar biaya disitu;

Hal. 29 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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 yang saya kenal Johan Pandie bangun rumah dan waktu itu Tirtolianus kejar dia karena tanah itu miliknya bukan milik Paulus Deo;
- Bahwa kejadiannya pada siang hari;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I ini punya sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu luasnya tanahnya Tergugat I itu berapa;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau bapak Johan Pandie ini punya sertifikat atas tanah ini;
- Bahwa kuasa Penggugat menerangkan tanah luasnya 400 meter persegi No. 653 dan di Kelurahan TDM yang pemiliknya itu Sutan Deo dan sudah balik nama ke Johan Pandie, saksi tidak tahu bukti ini;
- Bahwa yang saya tahu Paulus Deo saudaranya ada 5 orang, yaitu:
 - Paulus Deo;
 - Neto Deo;
 - Anton Deo;
 - Anus Deo;
- Bahwa Anus Deo saya kenal, dia sudah meninggal dunia;
- Bahwa istrinya Paulus Deo namanya Margarita;
- Bahwa setahu saksi Sutan Deo masih hidup;
- Bahwa batas bagian selatan itu dengan modok dan Paul Botak itu beli dari Tertolianus Deo;
- Bahwa Tirtolianus Deo jualnya di tahun 2004;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Bahwa **saksi II : Syam Zart Pelang, dengan bersumpah**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa tidak kenal dengan Penggugat dan tidak kenal Tergugat I dan II, tidak mempunyai hubungan keluarga dengan para pihak serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa saya dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani, dan saya bersedia untuk memberikan keterangan dengan benar dalam perkara ini;
- Bahwa saya tahu yaitu permasalahan sengketa tanah;
- Bahwa sengketa antara Johan Pandie dengan Hendrik Hanas dan Leksi Hanas;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa ini lokasinya di Kelurahan TDM, RT.30/RW 08;
- Bahwa kalau lokasi ya pernah lihat;

Hal. 30 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah sengketa saksi tahu;
- Bahwa tanah punya Hendrik Hanas, karena dia tinggal di sebelah tanah sengketa itu, pernah bangun rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu Hendrik Hanas tinggal disitu;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi obyek tanah sengketa itu;
- Bahwa saya kesana dari tahun 2021;
- Bahwa saya terakhir kesana pada tanggal 12 Januari 2025;
- Bahwa sejak tahun 2021 yang tinggal di obyek tanah sengketa itu Pak Hendrik Hanas yang tinggal disitu;
- Bahwa tinggal disana dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa rumahnya saksi Jaraknya sekitar 30 meter dari obyek sengketa;
- Bahwa saya dengan Hendrik Hanas sebagai kawan saja;
- Bahwa Hendrik Hanas peroleh tanah dari ibu Anus Deo;
- Bahwa saksi tahu Hendrik Hanas mendapat tanah itu dengan cara dibeli;
- Bahwa saya dengar Hendrik Hanas beli tanah itu;
- Bahwa tahun 2021 Hendrik Hanas sudah tinggal disitu;
- Bahwa saksi yang bangun rumahnya Hendrik Hanas karena saya tukangny;
- Bahwa rumahnya dibangun pada tahun 2014;
- Bahwa rumah yang dibangun sampai sekarang masih ada ;
- Bahwa Hendrik Hanas tinggal di situ saksi tahu dia yang punya karena rumah dia saya yang punya makanya saya tahu dia tinggal disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu harganya tanah yang dibeli dengan harga berapa;
- Bahwa yang saya tahu keluarganya Anus Deo itu om Paul yang satunya saya tidak tahu;
- Bahwa masih ada saudara yang lain tapi saya tidak tahu;
- Bahwa waktu bangun tidak ada yang keberatan;
- Bahwa dalam mengerjakan bangunan rumah itu mengerjakan bangun rumah itu selama 1 (satu) minggu;
- Bahwa waktu bekerja tidak ada yang memperlmasalahkan;
- Bahwa kalau sekarang tanah disitu yang tinggal saya tahu saya ya pak Hendrik Hanas yang tinggal;
- Bahwa saksi tahu lokasi itu dari tahun 2001;
- Bahwa waktu itu tanahnya kosong;
- Bahwa kemudian mulai bangun rumah di tahun 2004;
- Bahwa yang bangun Pak Hendrik Hanas yang bangun;
- Bahwa saya tidak kenal dengan Penggugat (Johan Pandie);

Hal. 31 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi yang bangun dapurnya, didepannya itu ada rumahnya Hendrik Hanas sama anaknya;
- Bahwa pada saat saksi bangun tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi tahu bangun dapur itu di bagian depan obyek sengketa;
- Bahwa bangun dari bahan Bekak;
- Bahwa alasan Tergugat bisa tinggal disitu itu karena Hendrik Hanas beli tanahnya dari om Anus, makanya tinggal disitu;
- Bahwa saya tidak hadir dan saya tidak tahu;
- Bahwa saya tahu itu pada saat Bu Nus sampaikan ke Hendrik Hanas suruh bangun saja baru tebus sertifikatnya;
- Bahwa saksi tahu Sertifikatnya tahu ada, tapi di Bank;
- Bahwa sertifikat atas nama bu Nus;
- Bahwa saya tahu bisanya dibangun kalau Sertifikatnya ditebus;
- Bahwa saya pindah tahun 2014;
- Bahwa saya tidak ada yang kasih tahu, hanya saya tahu bahwa tanah ini ada yang menggugat;
- Bahwa saksi tahu batas-batas obyek tanah sengketa;
 - Batas Timur jalan setapak masuk;
 - Batas Barat itu jalan;
 - Batas Utara ada tanah kosong;
 - Batas Selatan batas dengan Hendrik Modoh dengan orang Bugis;
- Bahwa pada tahun 2001 saksi tinggal disitu, jarak sekitar 30 meter dari rumahnya Hendrik Hanas;
- Bahwa waktu saksi tinggal disitu saya dapat dari saudara saya, saudara saya dapat dari bu Anus;
- Bahwa pada tahun 2004 saksi kerja di Hendrik Hanas, pernah lihat kejadian bahwa ada orang datang mau bangun dan waktu itu saya tahu bu Anus ada marah usir orang mau bangun disitu;
- Bahwa bu Hendrik cerita bahwa ada orang yang mau bangun tapi bu Anus usir;
- Bahwa di dalam lokasi yang tinggal ya Hendrik Hanas dengan anak-anaknya;
- Bahwa saudara Hendrik Hanas punya 4 orang anak yang sudah kawin;
- Bahwa saksi pernah dengar Hendrik Hanas beli tanah itu, yang punya tanah itu om Anus;
- Bahwa saya tahunya cerita dari Hendrik Hanas bahwa lunasnya ke istrinya bu Anus;
- Bahwa saksi dengar Sertifikatnya digadaikan tapi hanya lewat komunikasi;

Hal. 32 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya dengar bu Anus yang gadaikan;
- Bahwa bilang bahwa bangun saja bentar saya yang lunasi, begitu;
- Bahwa pak Hendrik Hanas yang lunasi hutang kepada bu Anus;
- Bahwa saya lahirnya di Alor;
- Bahwa saya lahir tahun 1969;
- Bahwa saya tidak sekolah saya hanya SD saja;
- Bahwa saya SD tidak tamat;
- Bahwa saya ke Kupang pada tahun 1999 waktu itu baru dari Dili;
- Bahwa saksi tinggal di saudari itu dari tahun 2001 sampai dengan 2013;
- Bahwa tanah milik Hendrik Hanas;
- Bahwa tidak ada Dokumen yang saya lihat,saya tidak tahu Sertifikatnya ;
- Bahwa saya hanya tukang yang disuruh kerja disitu;
- Bahwa saya tidak lihat Dokumennya;
- Bahwa betul saksi pernah dikasih tunjuk dokumen kwitansi;
- Bahwa saya hanya kasih tahu dokumennya saja;
- Bahwa saya hanya dengar bahwa Hendrik Hanas dikasih tahu oleh bu bu Anus;
- Bahwa saksi sampaikan bapak Anus usir orang, saya pulang dari proyek dengarnya seperti itu;
- Bahwa obyek sengketa itu luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanahnya Hendrik Hanas itu punya Sertifikat;
- Bahwa tidak Hendrik Hanas ambil Sertifikat di Bank;
- Bahwa pernah dengar Hendrik Hanas cerita pada saya Penggugat melaporkan Tergugat ke Polda;
- Bahwa istrinya Anus Deo yaitu Sutiyah Deo;
- Bahwa saksi yang bangun rumah Hendrik Hanas;
- Bahwa saya hanya bangun dapur rumahnya saja;
- Bahwa saya hanya disuruh numpang saja;
- Bahwa saya pernah dengar dari Hendrik Hanas bahwa Sertifikat sudah dipecah;
- Bahwa saksi tinggal dari tahun 2001 sampai dengan 2013;
- Bahwa yang saya tahu Pak Hendrik Hanas ada kost-kostan didepan itu;
- Bahwa saksi pernah bekerja di pak Hendrik Hanas, tidak tahu apakah Hendrik Hanas itu punya sertifikat;
- Bahwa Anus Deo meninggal tahun 2009;
- Bahwa Hendrik Hanas cerita ke saya kalau Penggugat lapor ke Polisi;

Hal. 33 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tidak tahu pak Jhon Pandie yang saya tahu hanya dari Hendrik;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

(2.14) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

(2.15) Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini, Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, dan selanjutnya para pihak mohon Putusan atas perkara ini;

(2.16) Menimbang, bahwa segala sesuatu timbul selama pemeriksaan dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang di dalam Berita Acara Persidangan telah turut dipertimbangkan dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, selanjutnya dinyatakan terkuip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

(3.1) Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat, sebagaimana Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat:

1. Eksepsi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*):

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya harus menarik pihak-pihak yang menguasai dan menempati fisik tanah sengketa *a quo*, secara faktual pihak-pihak yang berada pada lokasi tanah sengketa *a quo*, antara lain: Tergugat I, Tergugat II bersama-sama saudara-saudara kandungannya yaitu: Megawati Hanas, Fernando Hanas, Noprianus Felipus Hanas, Jeki Jekson Hanas, Ebenheiser Hanas dan Boni Yoram Hanas,
- Tergugat I memperoleh tanah sengketa *a quo* dari hasil jual-beli dengan Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo di tahun 2004, kemudian Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan Jual-beli tanah sengketa *a quo* di tahun 2011 kepada Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dan di saksikan oleh Arnol Arnoldus Ndeo. Sehingga sudah seharusnya Penggugat harus menarik Sutya Ndeo (Istri dari alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dalam perkara *a quo*;
- Badan Pertanahan Kota Kupang (BPN) dan Notaris PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn mempunyai hubungan hukum dengan perkara *a quo*;

2. Bahwa terdapatnya kekaburan/ ketidak jelasan gugatan *a quo* (*Obscuur Libel*):

Hal. 34 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapatnya pertentangan/ kontradiksi antara Posita dengan Petitum gugatan *a quo*,
- Bahwa terdapatnya pertentangan/ kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, dalam pelafalan frasa yang berbeda yaitu: Tergugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Para Tergugat, sedangkan nama-nama pihak yang ditarik dalam gugatan *a quo* adalah Tergugat I a.n Hendrik Hanas, dan Tergugat II a.n Leksi Hanas;
- Bahwa Petitum gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), pelafalan frasa "Tergugat", Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat yang merupakan frasa berbentuk jamak (Banyak/ Melebihi satu).

(3.2) Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan satu persatu eksepsi dari para Tergugat tersebut;

(3.3) Ad. 1. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak karena Megawati Hanas, Fernando Hanas, Noprianus Felipus Hanas, Jeki Jekson Hanas, Ebenheiser Hanas dan Boni Yoram Hanas yang merupakan saudara-saudara kandung para Tergugat yang juga tinggal disana, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa secara formal adalah hak Penggugat untuk menentukan dalam gugatannya siapa-siapa yang menjadi subyek Tergugat dan yang dirasanya telah melanggar hak atau kepentingannya, sehingga mengenai persoalan apakah benar para Tergugat tinggal bersama saudara-sadaranya tersebut, dan apabila benar apakah saudara-saudaranya tersebut tepat ditarik sebagai pihak yang harus turut ditarik sebagai pihak, hal mana adalah menyangkut pembuktian yang merupakan materi pokok pemeriksaan perkara, eksepsi mana oleh karenanya haruslah ditolak;

(3.4) Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi kurang pihak karena seharusnya Penggugat juga menarik Sutya Ndeo (Istri dari alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dalam perkara *a quo*, dalil mana adalah merupakan dalil asal mula kepemilikan tanah menurut dalil dari para Tergugat, yang harus dibuktikan dalam materi pokok perkara, eksepsi mana oleh karenanya juga haruslah dinyatakan ditolak;

(3.5) Ad. 2. Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari para Tergugat bahwa terdapatnya kekaburan/ ketidakjelasan gugatan *a quo* (*Obscuur Libel*), Majelis mempertimbangkan bahwa perihal pertentangan/ kontradiksi antara Posita dengan Petitum, pertentangan/ kontradiksi antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya serta perihal Penggunaan frasa "Tergugat", Tergugat I dan Tergugat II atau Para Tergugat, menurut hemat Majelis Hakim apa yang disampaikan tersebut terlampaui formalistis, mengingat sudah jelas dapat dipahami apa yang menjadi

Hal. 35 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

subyek dan obyek serta maksud dari Gugatan Penggugat tersebut, adalah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana juga didalilkan perihal yang sama oleh para Tergugat, eksepsi mana oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

(3.6) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah pekarangan sebagai mana yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik : 657 tahun 2014 Seluas 483 M2 atas nama Johan Pandie dan berdasarkan AKTA Jual Beli Nomor : 587/2016 tanggal 33 November 2016, yang dibuat dihadapan notaries dan PPAT SANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn yang terletak di RT 030/RW 008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo-Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah Milik Victor Angstrong.
 - Selatan berbatasan dengan tanah SU 189/2014 M.658 dan SU 190/2014.
 - Barat berbatasan Jalan Raya.
 - Timur berbatasan Jalan Setapak.
- Bahwa tanah tersebut di atas diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli dengan Paulus Ndeo, serta proses pembayaran tanah tersebut dilakukan secara bertahap sejak tahun 1996 dan hingga pelunasan pada tahun 2016, dilakukan pembayaran kepada SUTYA NDEO (Isteri dari Alm. Anus Ndeo), setra telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 587/2016, tanggal 23 November 2016, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT SANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn tersebut karena Paulus Ndeo dan adiknya Anus ndeo Telah Meninggal dunia;
- Bahwa Tergugat I telah meminta ijin kepada Penggugat untuk tinggal sementara di atas tanah obyek sengketa sambil mencari tanah untuk membeli dan membangun rumah;
- Bahwa tergugat I, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, tergugat telah membangun beberapa rumah permanen diatas tanah objek sengketa tersebut untuk ditempati bersama dengan Tergugat II;
- Bahwa pada tahun 2019, Penggugat kembali ke objek sengketa dan memperingatkan Para Tergugat untuk segera mengosongkan objek sengketa, akan tetapi Tergugat I bersama Tergugat II, bukannya mengakui kesalahan yang telah dilakukan, malah tidak ingin keluar dari lokasi.

Hal. 36 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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

(3.7) Menimbang bahwa para Tergugat dalam Jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa a quo yang diduduki dan dikuasi oleh Tergugat I dan Tergugat II bersama saudara-saudaranya, pada prinsipnya diperoleh dari hasil jual-beli antara Tergugat I dengan alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo di tahun 2004;
- Bahwa Tergugat I memperoleh tanah sengketa a quo dari hasil jual-beli dengan Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo di tahun 2004 sehingga Tergugat I menduduki dan menguasai tanah sengketa a quo bersama-sama Tergugat II dan saudara-saudaranya sejak dilakukan pembelian ditahun 2004;
- Bahwa pasca alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo meninggal dunia di tahun 2009, Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan Jual-beli tanah sengketa a quo di tahun 2011 kepada Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dan di saksikan oleh Arnol Arnoldus Ndeo;
- Bahwa diperolehnya tanah sengketa a quo oleh Tergugat I berdasarkan Kuitansi Pembayaran Jual-beli tanah sengketa a quo tertanggal 8 Juli 2004 ditandatangani oleh Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo, dan Kuitansi Pembayaran Pelunasan Jual-beli tanah sengketa a quo tertanggal 10 Juni 2011 ditandatangani oleh Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) dan disaksikan oleh Arnol Arnoldus Ndeo;

(3.8) Menimbang bahwa oleh karena tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar, obyek sengketa terletak di Rt. 030 Rw. 008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo-Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah Milik Victor Angstrong.
 - Selatan berbatasan dengan tanah SU 189/2014 M.658 dan SU 190/2014.
 - Barat berbatasan Jalan Raya.
 - Timur berbatasan Jalan Setapak;
- Bahwa benar, Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo dan Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo) adalah pemilik sebelumnya dari Obyek Sengketa;

(3.9) Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Gugatan Penggugat dihubungkan dengan Jawaban Para Tergugat serta setelah dikonfrontir dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan, maka pokok persengketaan yang dimaksud Penggugat dalam Gugatannya adalah mengenai sengketa tanah yang sekarang dikuasai oleh para Tergugat yang menurut para Tergugat

Hal. 37 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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

didalilkan dikuasai juga oleh saudara-saudaranya, dimana menurut Penggugat obyek sengketa dibeli dari Paulus Ndeo, selanjutnya menurut Penggugat proses pembayaran tanah tersebut dilakukan secara bertahap sejak tahun 1996 dan hingga pelunasan pada tahun 2016 kepada Sutya Ndeo (Isteri dari Alm. Anus Ndeo) sedangkan menurut para Tergugat obyek sengketa juga dibeli dari alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo, dan Tergugat I melakukan pembayaran pelunasan Jual-beli tanah sengketa a quo di tahun 2011 kepada Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo);

(3.10) Menimbang, bahwa dengan demikian baik Penggugat maupun para Tergugat sama-sama mendalilkan telah membeli dan melakukan pelunasan tanah kepada Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo);

(3.11) Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

(3.12) Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-19 dan Saksi 1. Victoria Safur dan, Saksi 2. Nelci Amelia Killa;

(3.13) Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I,T.II.-1 sampai dengan T.I,T.II.-14, dan Saksi 1. Albert B.N. Filly, dan Saksi 2. Syam Zart Pelang;

(3.14) Menimbang, karena dalil Gugatan Penggugat dan Jawaban para Tergugat tersebut sama-sama mendalilkan melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa dengan Sutya Ndeo (Istri alm. Thertulianus Ndeo alias Anus Ndeo), maka baik Penggugat maupun Penggugat dengan demikian harus mampu membuktikan keabsahan jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut;

(3.15) Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil kepemilikan atas obyek sengketa, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa Akta Jual Beli Nomor: 587/2016, (vide bukti P-2) dan Sertifikat hak milik Nomor: 657 Tahun 2014 atas nama Johan Pandie, (vide bukti P-3);

(3.16) Menimbang, bahwa mengenai alat bukti Akta Jual Beli (vide bukti P-2) serta Sertifikat (vide bukti P-3) tersebut yang diajukan sesuai dengan aslinya oleh Penggugat adalah merupakan Akta Autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu, sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa Akta Autentik adalah "akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat";

Hal. 38 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.17) Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” menerangkan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian luar, bahwa suatu akta autentik yang diperlihatkan harus dapat dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;
2. Kekuatan pembuktian formil, berdasarkan pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya, oleh karena itu segala keterangan yang diberikan oleh penandatanganan dalam Akta Autentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan;
3. Kekuatan pembuktian materiil, bahwa dalam kekuatan Akta Autentik yang ketiga ini termaktub prinsip yang terkandung dalam akta autentik ini yaitu :
 - Penandatanganan akta autentik oleh seseorang untuk keuntungan pihak lain;
 - Seseorang hanya dapat membebani kewajiban pada diri sendiri;
 - Akibat hukum akta dikaitkan pembuktian materiil Akta Autentik;

(3.18) Menimbang, bahwa sedangkan para Tergugat untuk menguatkan dalil kepemilikan atas obyek sengketa telah mengajukan alat bukti surat berupa Kuitansi Jual Beli Tanah Sengketa, tertanggal Kupang, 8 Juli 2004, (vide bukti T.I,T.II-11 dan Kuitansi Jual Beli Tanah Sengketa a quo, tertanggal Kupang, 10 Juni 2011, (vide bukti T.I,T.II-12);

(3.19) Menimbang, bahwa Kuitansi merupakan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang, yang digunakan sebagai bukti tulisan untuk penerimaan uang dan adanya suatu perjanjian, dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan hanyalah menjadi sempurna jika isi dan tanda tangannya diakui oleh para pihak;

(3.20) Menimbang, bahwa dari Kekuatan Pembuktian dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut berupa Akta Jual Beli Nomor: 587/2016, (vide bukti P-2) dan Sertifikat hak milik Nomor: 657 Tahun 2014 atas nama Johan Pandie, bukti surat tersebut telah berleges dan bermeterai, (vide bukti P-3) yang jelas merupakan akta autentik, maka alat bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat berupa Kuitansi Jual Beli Tanah Sengketa, tertanggal Kupang, 8 Juli 2004, (vide bukti T.I,T.II-11 dan Kuitansi Jual Beli Tanah Sengketa a quo,

Hal. 39 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal Kupang, 10 Juni 2011, (vide bukti T.I,T.II-12), jelas tidak berdaya menghadapi kekuatan pembuktian dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

(3.21) Menimbang, bahwa para Tergugat untuk mendukung dalilnya bahwa ada jual beli, telah mengajukan Saksi Albert B.N. Filly di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik para Tergugat karena tahu ada jual beli antara Anus Deo dengan Hendrik Hanas, kemudian Saksi Syam Zart Pelang pada pokoknya menerangkan Hendrik Hanas mendapat tanah itu dengan cara dibeli, saksi tahu karena saat itu ada bangun dapur itu di bagian depan obyek sengketa, dan Saksi juga menerangkan pernah ditunjukkan kwitansi;

(3.22) Menimbang, bahwa nilai kekuatan pembuktian saksi adalah bersifat bebas, sehingga Hakim bebas mempertimbangkan atau menilai keterangan saksi berdasarkan kesamaan atau saling berhubungannya antara saksi satu dengan lainnya;

(3.23) Menimbang, bahwa meskipun ada keterangan Saksi Albert B.N. Filly dan Saksi Syam Zart Pelang tersebut, namun demikian keterangan saksi-saksi para Tergugat mana tidaklah mampu untuk mengesampingkan kekuatan pembuktian akta autentik yang diajukan oleh Penggugat, terutama Sertifikat Hak Milik Nomor: 657 Tahun 2014 atas nama Johan Pandie (vide bukti P-3) yang merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya;

(3.24) Menimbang, bahwa dengan alat bukti Saksi, Penggugat juga telah membuktikan kebenaran kepemilikan tanah oleh Penggugat melalui Saksi Victoria Safur yang membenarkan tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat yang ditebus di Bank oleh Johan Pandie, Saksi mengetahui bahwa kurang lebih 23 (dua puluh tiga) orang yang menebus, dan karena punya Penggugat juga ada di dalam tanah itu maka sama-sama tebus, terus dikasihkan ke Istrinya yang merupakan Ahli Waris dari pak Anis (Anis Deo);

(3.25) Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Nelci Amelia Killa menerangkan bahwa Saksi pernah berjualan ditanahnya Penggugat sejak tahun 1996, dan sampai Saksi bisa mendirikan toko di tanah sengketa itu karena diizinkan oleh pak Johan Pandie (Penggugat);

(3.26) Menimbang, bahwa karena para Saksi dari para Tergugat telah menerangkan hal yang bertentangan dengan Saksi – Saksi yang diajukan oleh Penggugat, namun karena keterangan Saksi – Saksi dari Penggugat didukung oleh Akta Autentik, maka Majelis Hakim mengesampingkan keterangan dari para Saksi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut;

Hal. 40 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.27) Menimbang, bahwa sedangkan alat bukti Surat lainnya yang diajukan oleh para Tergugat sama sekali tidak mampu mematahkan kebenaran dari Akta Jual Beli Nomor: 587/2016, (vide bukti P-2) dan Sertifikat hak milik Nomor: 657 Tahun 2014 atas nama Johan Pandie, (vide bukti P-3) tersebut, oleh karenanya dapat dikabulkan Petitum Ke-2 Gugatan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah pekarangan sebagaimana sertipikat hak milik nomor : 657 tahun 2014, seluas 483 M2 atas nama Johan Pandie, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 587/2016 tanggal 23 November tahun 2016, yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT SANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn., yang terletak di RT.030/RW.008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo. Kota Kupang;

(3.28) Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dinyatakan sebagai Pemilik yang sah atas obyek sengketa, selanjutnya dipertimbangkan Petitum Ke-3 Gugatan perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

(3.29) Menimbang, bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam Bukunya Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, bahwa sebagaimana ditentukan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. **Adanya suatu perbuatan.**
2. **Perbuatan tersebut melawan hukum.**
3. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku.**
4. **Adanya kerugian bagi korban.**
5. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.**

(3.30) Menimbang, bahwa masing-masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut akan diuraikan dan dihubungkan dengan fakta - fakta hukum dipersidangan apakah perbuatan para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat:

Ad. 1. Adanya Suatu Perbuatan,

(3.31) Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur "persetujuan

Hal. 41 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur "causa yang diperbolehkan sebagaimana yang terdapat dalam kontrak;

(3.32) Menimbang, bahwa para Tergugat yang masih menempati keseluruhan obyek sengketa yang bukan miliknya, sikap Para Tergugat tersebut jelas merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat sehingga unsur "Adanya Suatu Perbuatan" haruslah dinyatakan terpenuhi;

Ad. 2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

(3.33) Menimbang, bahwa untuk disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka ada 5 (lima) kriteria, yaitu perbuatan itu haruslah :

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

(3.34) Menimbang, bahwa 5 (lima) kriteria perbuatan melanggar hukum tersebut berlaku secara alternatif artinya suatu perbuatan untuk disebut perbuatan melanggar hukum cukup memenuhi salah satu dari keempat kriteria tersebut;

(3.35) Menimbang, bahwa sikap Para Tergugat yang masih menempati keseluruhan obyek sengketa yang bukan miliknya, maka menurut hemat Majelis Hakim telah memenuhi kriteria "melawan hukum" karena melanggar "hak orang lain yang dijamin oleh hukum", yaitu hak dari Penggugat atas obyek sengketa, unsur ini oleh karenanya dinyatakan terpenuhi;

Ad. 3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

(3.36) Menimbang, bahwa karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur "kesalahan" (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

(3.37) Menimbang, bahwa sikap Para Tergugat yang masih menempati keseluruhan obyek sengketa telah memenuhi unsur kesengajaan dimana Para Tergugat menurut Majelis Hakim sebenarnya "menghendaki dan mengetahui"

Hal. 42 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan dan akibat perbuatannya tersebut dan oleh karenanya terpenuhi unsur adanya kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Ad. 4. Adanya Kerugian Bagi Korban

(3.38) Menimbang, bahwa adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang;

(3.39) Menimbang, bahwa sikap Para Tergugat yang masih menempati keseluruhan obyek sengketa, tentu mengakibatkan adanya kerugian bagi Penggugat, karena tidak dapat menempati dan memanfaatkan obyek sengketa, unsur mana oleh karenanya terpenuhi;

Ad. 5. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

(3.40) Menimbang, bahwa hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya;

(3.41) Menimbang, bahwa adanya kerugian bagi Penggugat tersebut karena tidak dapat menempati obyek sengketa yang masih dikuasai oleh para Tergugat jelas memiliki korelasi, atau hubungan kausal dengan perbuatan Para Tergugat yang tidak mau meninggalkan obyek sengketa, unsur mana oleh karenanya terpenuhi;

(3.42) Menimbang, bahwa dengan demikian setelah dihubungkan unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut dengan fakta hukum yang diperoleh dipersidangan serta dalil para pihak maka benar para Tergugat bukanlah merupakan pemilik dari obyek sengketa, Para Tergugat seharusnya setelah diingatkan oleh Penggugat, segera meninggalkan obyek sengketa secara sukarela, namun demikian Para Tergugat tetap tidak meninggalkan obyek sengketa karena merasa sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa, sehingga menurut hemat Majelis Hakim, telah terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatannya tersebut telah dilakukan dengan sengaja, sehingga terbukti ada kesengajaan dan terbukti pula perbuatan Para Tergugat tersebut mengandung kesalahan, yang tentu saja mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan menurut Majelis Hakim telah terdapat hubungan kausal antara perbuatan Para Tergugat yang tetap menempati obyek sengketa dengan kerugian yang dialami oleh Para Tergugat;

Hal. 43 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.43) Menimbang, bahwa karena terpenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka harus dinyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah “menguasai” objek sengketa, maka dapat dikabulkan Petitum Ke-3 Gugatan Penggugat serta dapat pula dikabulkan Petitum Ke-4 yang sifatnya asesoir dengan Petitum Ke-3 tersebut;

(3.44) Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan Petitum Ke-5, Ke-6 dan Ke-7 yang menuntut Para Tergugat membayar ganti kerugian Materil dan Immaterii;

(3.45) Menimbang, bahwa mengenai nilai kerugian yang dialami tersebut, Majelis Hakim sependapat bahwa Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Para Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat menguasai/ memanfaatkan obyek sengketa, namun mengenai kerugian materii sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan imaterii sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), ternyata tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 598K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, yang menggariskan kaidah hukum bahwa ketika Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan nilai pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut. Sehingga karena tidak dapat dibuktikan perihal nilai Tuntutan Kerugian yang dimintakan Penggugat tersebut, maka Petitum Ke-5, Ke-6 dan Ke-7 Gugatan haruslah dinyatakan ditolak;

(3.46) Menimbang, bahwa mengenai Petitum Ke-8 yang menuntut agar menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apa bila para Tergugat lalai atau swengaja tidak memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, Majelis mempertimbangkan bahwa dengan melihat keadaan para Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim tuntutan dalam Petitum Ke-8 mana tidaklah memiliki cukup urgensi untuk itu, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

(3.47) Menimbang, bahwa mengenai Petitum Ke-9 Gugatan yang menuntut agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali, Majelis mempertimbangkan bahwa melihat ada urgensi untuk Pelaksanaan Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam Sema No. 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta

Hal. 44 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/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

Merta, maka dengan demikian Majelis tidak sependapat dengan permintaan Penggugat untuk menyatakan isi Putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan oleh karenanya dinyatakan ditolak;

(3.48) Menimbang, bahwa mengenai Petitum Ke-10 yang menuntut agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan di atas Tanah Objek Sengketa (Consevoir Beslag), Majelis Hakim dalam hal ini tidak melihat ada urgensi dalam perkara ini untuk melakukan penyitaan, selain karena tidak melihat ada itikad buruk dari Para Tergugat untuk berusaha melepaskan diri dari tanggung jawab perdata yang mesti dipikulnya, juga karena sertifikat atas obyek sengketa sudah ada ditangan Penggugat, dan obyek sengketa ditinggali oleh para Tergugat sebagai kediaman, oleh karena itu, permintaan Penggugat yang memohon untuk meletakkan sita jaminan atas obyek tanah sengketa sebagaimana Petitum Ke-10 Gugatan haruslah dinyatakan ditolak;

(3.49) Menimbang bahwa, sebagaimana telah dipertimbangkan seluruh Petitum Gugatan Penggugat tersebut dan setelah mencermati alat bukti yang diajukan para pihak, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan dengan lengkap keseluruhan alat bukti yang diajukan para pihak, hal mana karena sesuai prinsip kekuatan pembuktian yang melekat pada setiap alat bukti, Majelis dengan demikian hanya akan mempertimbangkan bukti – bukti yang jelas memiliki nilai kekuatan pembuktian yang cukup setelah dihubungkan dengan pokok sengketa aquo, oleh karenanya untuk bukti - bukti surat dan Saksi selain dan selebihnya yang diajukan oleh para pihak yang tidak turut dipertimbangkan Majelis Hakim, tidak lain karena Majelis menilai alat bukti tersebut tidak memiliki cukup kekuatan pembuktian setelah dikaitkan dengan dalil para pihak dalam perkara aquo, yang sekiranya dapat menjawab atau mendukung pembuktian masing – masing pihak;

(3.50) Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis dengan demikian hanya dapat mengabulkan petitum Penggugat sebagaimana yang akan tersebut dalam amar Putusan, dan mengenai petitum selain dan selebihnya tidaklah dapat dikabulkan karena tidak cukup alasan, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian, dan oleh karenanya menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

(3.51) Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis telah dilakukan perubahan serta dipertegas penulisan amar Gugatan Penggugat yang telah dikabulkan tersebut dalam amar Putusan, yang dilakukan dengan tanpa mengubah maksud, tujuan dan makna yang terkandung di dalamnya;

Hal. 45 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.52) Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka berdasarkan Pasal 192 Ayat (1) RBg, para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg serta peraturan perundang - undangan yang bersangkutan;

4. MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah pekarangan sebagaimana sertipikat hak milik Nomor : 657 Tahun 2014, seluas 483 M² atas nama Johan Pandie, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 587/2016 tanggal 23 November Tahun 2016, yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT Santje Mathilda Voss Tomasowa, SH., M.Kn., yang terletak di RT. 030/ RW. 008, Kel. Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo, Kota Kupang, dengan Batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah Milik Victor Angstrong;
 - Selatan berbatasan dengan tanah SU 189/2014 M.658 dan SU 190/2014;
 - Barat berbatasan Jalan Raya;
 - Timur berbatasan Jalan Setapak;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I, yang tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat telah membangun beberapa rumah permanen diatas tanah objek sengketa tersebut untuk ditempati bersama Tergugat II, yang secara nyata menguasai dan melakukan aktifitas diatas objek sengketa yang adalah milik Penggugat tanpa memiliki alas hak yang sah adalah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat harus tunduk dan taat serta terikat untuk melaksanakan putusan ini dengan mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa dengan sukarela, aman, tertib maupun secara paksa dengan bantuan alat keamanan Negara yaitu Polisi;
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Hal. 46 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.026.000,00 (satu juta dua puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari : Senin, tanggal 3 Maret 2025, oleh: **PUTU DIMA INDRA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AGUS CAKRA NUGRAHA, S.H., M.H.**, dan **AKHMAD ROSADY, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jum'at, tanggal 7 Maret 2025, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **ROBERTO DE JESUS DA COSTA, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik pada hari itu juga;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

t.t.d.

t.t.d.

AGUS CAKRA NUGRAHA, S.H., M.H.

PUTU DIMA INDRA, S.H.

t.t.d.

AKHMAD ROSADY, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

ROBERTO DE JESUS DA COSTA, S.H., M.H.

PERINCIAN BIAYA :

1. PNB	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp.	100.000,-
3. PNB Panggilan.....	Rp.	20.000,-
4. Biaya Panggilan Para Pihak.....	Rp.	36.000,-
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	800.000,-
6. PNB P.S.....	Rp.	10.000,-
7. Materai.....	Rp.	10.000,-
8. Redaksi.....	Rp.	10.000,-
	JUMLAH	Rp. 1.026.000,-
		(satu juta dua puluh enam ribu rupiah)

Hal. 47 dari 47 hal. Putusan No: 147/Pdt.G/2024/PN Kpg