



PUTUSAN

Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NICODEMUS LAU, bertempat tinggal di Nunleu, RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir: Kupang pada tanggal 1 Desember 1958, Warga Negara Indonesia, Agama Katolik, Status kawin, Pekerjaan Pensiunan Aparatur Sipil Negara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs.Hendriyanus Rudyanto Tonubessi,S.H.,M.Si.,M.Hum., Advokat pada kantor Advokat RT & Rekan, beralamat di Jalan Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, *email* rudyanto.lawyer@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register No. 338/ LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 14 April 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
Lawan:

1. **THRESIA T. SOLOEDALE,** bertempat tinggal Jalan Oebonik I Oenu, RT. 023 / RW.009, Kelurahan Batuplat, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Katolik, Status Cerai Mati, Pekerjaan Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emanuel Passar,S.H.,C.Me., Aldri Dalton Ndolu,S.H., Petrus Busu,S.H., dan Yohanes Adrianus R.H,S.H., Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada kantor Pengacara Emanuel

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Passar,S.H & Partner's beralamat di Jalan Nangka No.64 B ,Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, *email* emanuel.passar@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 029/P/PMH/IV/2023, tanggal 17 April 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register No. 365 / LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 9 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG,

berkedudukan di Jalan Frans Seda No. 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang atas nama Eksam Sodak,S.SiT.,M.Si.,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mikael Agung Melburan,S.H., Charoline Koni Padaka,S.H., Gaudensia Novia Timung,S.H., dan Moh.Hardiansyah,S.H., seluruhnya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/1264-53.71/V/2023, tanggal 15 Mei 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Klas I A dibawah Register No. 433 / LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 5 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

3. BANK BRI CABANG KUPANG cq. BANK BRI UNIT KELAPA LIMA,

berkedudukan di Kota Kupang, Komplek Ruko Fatululi (depan Pasar Oebobo), Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 18 April 2023 dengan Nomor Register 118/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Objek Sengketa:

Bahwa yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah seluas lebih-kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Nunleu, RT.018/RW.004, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Lingkungan;

Timur : tanah pekarangan A. Leneng;

Selatan: tanah pekarangan S. Ndun dan tanah pekarangan Okto Neno;

Barat : kali-mati;

Selanjutnya disebut: Objek Sengketa;

Kedudukan Hukum Para Pihak:

Bahwa oleh karena kedudukan hukum para pihak dalam suatu perkara perdata merupakan hal yang penting, maka Penggugat memandang perlu untuk menjelaskan kedudukan hukum dan maksud dilibatkan para pihak dalam perkara *a quo*, sebagai berikut:

1. Penggugat, atas nama Nicodemus Lau, adalah salah-satu dari 3 (tiga) orang bersaudara masing-masing, Alfonsus Klau (almarhum/suami Tergugat), Penggugat, dan Elisabeth M. Lau, merupakan anak kandung dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, sekaligus selaku Ahli Waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, Pemilik awal Objek Sengketa;
2. Tergugat, atas nama Thresia T. Soloedale adalah Istri dari almarhum Alfonsus Klau (kakak kandung Penggugat), yang saat ini sedang menguasai dan klaim Objek Sengketa sebagai "milik sendiri", setidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, bahkan sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II;
3. Turut Tergugat I, atas nama Kantor Pertanahan Kota Kupang adalah pihak yang dilibatkan dalam perkara *a quo* untuk tujuan tidak memroses

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Sertipikat peralihan hak dari atas nama yang telah tercantum sebagai pemegang hak didalam Sertipikat hak milik kepada pihak-pihak lain, sepanjang terkait objek sengketa;

4. Turut Tergugat II, atas nama Bank BRI Cabang Kupang cq. Bank BRI Unit Kelapa Lima adalah pihak yang dilibatkan dalam perkara a quo agar apabila agunan berupa Objek Sengketa tersebut tidak lagi dapat ditebus oleh Tergugat, maka Penggugat dapat memperoleh hak untuk mengambil alih kewajiban Tergugat dalam rangka menebus Objek Sengketa tersebut untuk kepentingan bersama para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

B. Dalil-dalil Gugatan:

Bahwa pengajuan Gugatan “perbuatan melawan hukum” ini didasarkan atas fakta-fakta, peristiwa dan argumentasi hukum sebagaimana terurai berikut ini:

1. Bahwa mengacu pada yurisprudensi – Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 244 K/Sip/1974 Tanggal 5 Januari 1959, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 64 K/Sip/1974 tanggal 1 Mei 1975, yang pada intinya menegaskan bahwa: “cukup seorang ahli waris sebagai penggugat untuk menggugat harta warisan yang dikuasai pihak ketiga” [lihat: M. Yahya Harahap, 2017 (Edisi Kedua) Hukum Acara Perdata, hal. 126-127], dengan demikian walaupun masih terdapat ahli waris lainnya dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagaimana disebutkan pada bagian B: Kedudukan Hukum Para Pihak angka 1 di atas, maka tampilnya Penggugat sebagai subjek perkara untuk menuntut penyerahan kembali Objek Sengketa yang dikuasai Tergugat, patut dianggap sah dan memenuhi syarat formil dalam pengajuan gugatan *a quo*;

2. Bahwa Objek Sengketa yang saat ini sedang dijadikan agunan oleh Tergugat dan atau almarhum Alfonsus Klau pada Pihak Turut Tergugat II merupakan harta peninggalan kedua orang-tua Penggugat yang belum pernah dibagikan kepada para ahli warisnya termasuk Penggugat dan Saudara kandung Penggugat atas nama Elisabeth M. Lau, hal mana Penggugat baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa pada tanggal 23 Maret 2023, dimana Sertipikat tersebut tercatat atas nama Alfonsus Klau (almarhum), yang konon akan dilelang oleh Turut Tergugat II oleh karena Tergugat telah lalai menjalankan kewajibannya untuk menebus agunan dimaksud;

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



3. Bahwa terkait dalil gugatan pada angka 2 diatas, Penggugat perlu mengedepankan beberapa hal, diantaranya:

3.1 Bahwa Objek Sengketa sudah dikuasai dan didiami oleh kedua orang-tua Penggugat sejak Penggugat, almarhum Alofonsus Klau (suami Tergugat) dan Elisabeth M. Lau masih berusia kanak-kanak hingga berusia remaja;

3.2 Bahwa sekitar tahun 1993, tanpa sepengetahuan kedua orang-tua (almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen) dan Penggugat, diperoleh informasi Alfonsus Klau (almarhum) telah menikah serta membawa Tergugat yang telah menjadi istrinya untuk tinggal bersama di atas Objek Sengketa hingga suami Tergugat (Alfonsus Klau) meninggal dunia pada tanggal 18 April 2020;

3.3 Bahwa beberapa saat setelah suami Tergugat (almarhum Alfonsus Klau) meninggal dunia, Tergugat meninggalkan Objek Sengketa dan tidak diketahui penyebabnya, bahkan tidak diketahui pula alamat tempat tinggalnya pasca meninggalkan Objek Sengketa – dan baru diketahui kemudian, Tergugat bertempat tinggal di Jalan Oebonik I Oenuu, RT 023 RW 009, Kelurahan Batuplat, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

3.4 Bahwa sejak Tergugat meninggalkan Objek Sengketa, Penggugat tidak pernah memperoleh informasi apapun terkait status Objek Sengketa, kemudian disekitar akhir bulan Maret 2023, Penggugat memperoleh informasi terkait status Objek Sengketa telah berSertipikat (hingga saat ini belum diketahui Nomor Sertipikat nya), namun diperoleh informasi Sertipikat tersebut terbit atas nama Alafonsus Klau (almarhum), saat ini sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II, dan oleh karena Tergugat tidak dapat menjalankan kewajibannya untuk menebus agunan dimaksud, konon Objek Sengketa akan dilelang oleh pihak Turut Tergugat II;

3.5 Bahwa setelah memperoleh informasi tersebut, pada hari Kamis tanggal 23 Maret 2023, Penggugat mencoba untuk mendatangi dan memohon kepada pihak Turut Tergugat II untuk “menawarkan diri” sebagai salah-satu pihak ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen untuk mengambil-alih kewajiban Tergugat, namun pihak Tergugat II tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat tersebut;

Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



3.6 Bahwa atas peristiwa sebagaimana disebutkan diatas, agar Objek Sengketa tidak dialihkan kepada pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan waris dengan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, maka pada hari Jumat tanggal 14 Mei 2023, Penggugat menyampaikan Surat kepada pihak Turut Tergugat II pada intinya menginformasikan Objek Sengketa sedang dalam sengketa, dan jika Tergugat tidak lagi dapat menebus agunan tersebut, Penggugat memohon agar kewajiban untuk menebus agunan dimaksud, dapat dialihkan kepada pihak Penggugat dengan maksud Objek Sengketa yang merupakan "harta bawaan" tersebut, bisa dikembalikan kepada para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, untuk kemudian dilakukan pembagian kepada para ahli waris yang berhak atas Objek Sengketa;

4. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata menegaskan: "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut", dimana suatu tindakan dapat terkategori sebagai "perbuatan melawan hukum" sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata tersebut, harus memenuhi kriteria: (i) adanya perbuatan melawan hukum: perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan Undang-undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku; (ii) adanya kesalahan: perbuatan sebagaimana dimaksud, mengandung kesalahan, baik kesalahan karena kesengajaan, maupun kesalahan karena kurang kehati-hatian; (iii) adanya kerugian: perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi orang lain, tidak saja kerugian materiil, tetapi juga kerugian imateriil; dan (iv) adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

5. Bahwa selanjutnya doktrin "perbuatan melawan hukum" mengajarkan tindakan-tindakan yang dapat dikategorikan sebagai "perbuatan melawan hukum" adalah: (i) perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain: hak-hak yang dilanggar adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, tidak terbatas pada hak-hak seperti hak-hak pribadi, hak-hak kekayaan, hak atas kebendaan, hak atas kehormatan dan nama baik; (ii) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri: suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, baik hukum tertulis (undang-

Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



undang), maupun hukum tidak tertulis (bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang); (iii) perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan: perbuatan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis; dan (iv) perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat: suatu perbuatan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar hukum tertulis (undang-undang), tetapi masih dapat dikatakan melanggar keharusan dalam pergaulan masyarakat [lihat: Munir Fuady, 2005, Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Komtemporer), Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 4];

6. Bahwa mengacu pada ketentuan dan doktrin hukum sebagaimana diuraikan di atas, serta atas dasar fakta-fakta dimana tindakan Tergugat telah menguasai, dan mengklaim Objek Sengketa sebagai “miliknya sendiri”, setidak-tidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, senyatanya tindakan Tergugat tersebut merupakan “perbuatan melawan hukum” berupa perbuatan yang bertentangan dengan hak Penggugat, dan telah nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan para ahli waris lainnya, oleh karena tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang merupakan properti penginggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

7. Bahwa tindakan Tergugat telah menguasai, dan mengklaim Objek Sengketa sebagai “miliknya sendiri”, setidak-tidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, dapat dikategorikan sebagai “perbuatan melawan hukum” oleh karena senyatanya memenuhi kriteria sebagai berikut:

7.1 Adanya perbuatan melawan hukum berupa melawan hak Penggugat:

Bahwa penguasaan dan klaim Objek Sengketa sebagai “milik sendiri” oleh Tergugat, setidak-tidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, senyatanya tindakan Tergugat tersebut merupakan tindakan “melawan hak Penggugat” yang memenuhi kriteria “perbuatan melawan hukum”;

7.2 Adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat:

Bahwa tindakan Tergugat menguasai dan klaim Objek Sengketa sebagai “milik sendiri”, setidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, jelas merupakan kesalahan, baik karena kesengajaan maupun karena kurang kehati-hatian Tergugat, oleh karena menurut hukum, pihak Penggugat yang seharusnya memiliki hak atas Objek Sengketa tersebut, dan karenanya Tergugat tetap dibebani tanggung-jawab dan tanggung-gugat secara hukum atas kesalahan, baik karena kesengajaan maupun karena kurang kehati-hatian tersebut, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut telah memenuhi kriteria “adanya kesalahan Tergugat”;

7.3 Adanya kerugian yang diderita Penggugat:

Bahwa tindakan Tergugat menguasai dan klaim Objek Sengketa sebagai “milik sendiri”, setidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, senyatanya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh karena tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang merupakan properti penginggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut telah memenuhi kriteria “adanya kerugian yang diderita Penggugat”;

7.4 Adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan Tergugat yang melawan hak Penggugat dan kerugian yang diderita oleh Penggugat;

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Bahwa oleh sebab tindakan Tergugat menguasai dan klaim Objek Sengketa sebagai “milik sendiri”, setidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, telah nyata mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang merupakan properti peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, dengan demikian tindakan Tergugat tersebut telah memenuhi kriteria “adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan Tergugat yang melawan hak Penggugat dan kerugian yang diderita oleh Penggugat”;

8. Bahwa oleh karena perkawinan antara Tergugat dan Alfonsus Klau (almarhum) tidak memiliki keturunan, dalam kaitan dengan Objek Sengketa sebagai “harta bawaan” dalam perkawinan Tergugat dan Alfonsus Klau (almarhum) yang merupakan harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, maka menurut hukum, kedudukan Tergugat dapat dikategorikan sebagai ahli waris pengganti dari almarhum Alfonsus Klau, dengan demikian hak Tergugat atas Objek Sengketa secara proporsional merupakan bagian hak yang diperuntukkan bagi almarhum Alfonsus Klau;

9. Bahwa atas dasar uraian dalil-dalil gugatan di atas, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berkenan menyatakan perbuatan Tergugat tersebut patut dikategorikan sebagai “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, dimana akibat dari tindakan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian yang nyata oleh karena tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang merupakan properti peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

10. Bahwa untuk menjamin agar Objek Sengketa tidak dipindah-tangankan dan untuk kepentingan agar Objek Sengketa tetap utuh sesuai dengan uraian Objek Sengketa di atas, maka patut pula melalui kesempatan ini Penggugat memohon, setidaknya dapat dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan Sela yang menetapkan Penggugat dapat mengambil-alih kewajiban

Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Tergugat untuk menebus Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II, untuk kemudian dapat diletakkan dalam sita jaminan;

11. Bahwa oleh karena Tergugat diduga memiliki kecenderungan untuk “menjual” atau “memindah-tangankan” Objek Sengketa tersebut, maka patut pula melalui kesempatan ini Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih-dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

12. Bahwa oleh karena secara sah dan meyakinkan, Tergugat telah melakukan “perbuatan melawan hukum” dengan cara menguasai dan klaim Objek Sengketa sebagai “milik sendiri”, setidaknya-tidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, dan telah nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang ditimbulkan akibat adanya perkara ini;

C. Petitum:

Bahwa atas dasar seluruh uraian dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah diutarakan di atas, perkenankan Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kupang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang akan ditetapkan untuk mengadili perkara ini, dapat memanggil Tergugat dan para Turut Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini dan selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat atas nama Nicodemus Lau, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum, para Ahli Waris, dan ahli waris pengganti dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, masing-masing:
 - 2.1 Nicodemus Lau, selaku Penggugat;
 - 2.2 Elisabeth M. Lau; dan
 - 2.3 Alfonsus Klau (almarhum), dimana kedudukan warisnya digantikan oleh Tergugat atas nama Thresia T. Soloedale;

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



3. Menyatakan sah, Objek Sengketa berupa sebidang tanah seluas lebih-kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Nunleu, RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Lingkungan;

Timur : tanah pekarangan A. Leneng;

Selatan : tanah pekarangan S. Ndun dan tanah pekarangan Okto Neno;

Barat : kali-mati;

Adalah "harta bawaan" dalam perkawinan Tergugat dan Alfonsus Klau (almarhum) yang merupakan harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

4. Menyatakan sah, Penggugat atas nama Nicodemus Lau dan Elisabeth M. Lau berhak atas Objek Sengketa seluas lebih-kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Nunleu, RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Lingkungan;

Timur : tanah pekarangan A. Leneng;

Selatan : tanah pekarangan S. Ndun dan tanah pekarangan Okto Neno;

Barat : kali-mati;

5. Menyatakan menurut hukum dan menetapkan Tergugat telah melakukan "perbuatan melawan hukum" dengan cara menguasai dan klaim Objek Sengketa sebagai "milik sendiri", setidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, dan telah nyata mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang merupakan properti peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat, 1 (satu) Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II, dengan cara:

6.1 Mengalihkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat untuk menebus agunan berupa 1 (satu) Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II;

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



6.2 Tergugat dalam kedudukannya sebagai ahli waris pengganti dari almarhum Alfonsus Klau, menandatangani surat-surat sepanjang berkaitan dengan Objek Sengketa untuk dikembalikan statusnya sebagai harta warisan penginggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, untuk kemudian dilakukan pembagian secara proporsional kepada para ahli waris dan ahli waris pengganti yang berhak atas Objek Sengketa;

7. Memerintahkan para Turut Tergugat untuk tunduk pada Putusan Pengadilan yang dijatuhkan dalam perkara a quo;

8. Menetapkan Penggugat dapat mengambil-alih kewajiban Tergugat untuk menebus Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II, untuk kemudian dapat diletakkan dalam sita jaminan;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa: 1 (satu) Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II;

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih-dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat I, masing-masing menghadap sendiri kuasanya tersebut dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan *risalah/relas* panggilan sidang sebagai berikut:

1. *Relaas* panggilan sidang pertama pada tanggal 27 April 2023, untuk hadir dipersidangan pada hari Selasa, tanggal 9 Mei 2023;

2. *Relaas* kedua, sidang kedua pada tanggal 18 April 2023, untuk hadir dipersidangan pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2023;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah dipanggil dengan patut dan sah menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat I tidak hadir dalam persidangan ini dengan tanpa ada pemberitahuan sebab ketidakhadirannya, maka Turut Tergugat I dianggap telah melepas hak-haknya untuk

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



mengajukan Jawaban atau bantahan atas dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut dalam persidangan ini;

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;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Mei 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 20 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 7 tahun 2022 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor R.I 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, oleh karena Penggugat telah mendaftarkan perkaranya secara elektronik maka perkara *a-quo* disidangkan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*pluribus litis consortium*);

- Bahwa penggugat dalam gugatannya tertanggal 17 April 2023 hanya menggugat Theresia T.Soloedale padahal Ahliwaris Alfonsus Klau bukan hanya Theresia T.Soloedale tapi juga seorang anak yang bernama Marya Anasztasia Klau sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.177/Cs.KMK/2000 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kota Kupang dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kota Kupang, Drs.Yonas Arnoldus;

- Bahwa Tergugat menikah dengan Alfonsus Klau pada 29 Desember 1993, sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.62/1993 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende, Drs.Alo Bhoka. Bahwa Dalam Perkawinan antara Alfonsus Klau dan Tergugat memiliki seorang anak yakni Marya Anasztasia Klau Namun dengan tidak ditariknya Marya Anasztasia Klau padahal Marya Anasztasia Klau adalah juga ahliwaris sah

Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



dari Almarhum Alfonsus Klau sebagaimana Surat Keterangan Ahliwaris yang dibuat pada tanggal 20 April 2020 dan disahkan oleh Lurah Nunleu Godlief Silvester, S.H., dan Camat Kota Raja Achrudin R. Abubakar, S.Sos, M.Si sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurius Litis Consortium*) dan termasuk dalam gugatan yang dapat dikualifikasikan sebagai gugatan "Cacat Formil" sehingga sudah tepat jika gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*);

- Gugatan penggugat terhadap tanah milik Tergugat selaku ahliwaris sah Alfonsus Klau yang telah bersertipikat, hal mana gugatan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor: 118 /Pdt. G/2023/PN. Kpg tanggal 18 April 2023, adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu (*Verjaring*) karena sertipikat yang diterbitkan dan jangka waktu penguasaan atas tanah oleh Tergugat telah berjalan +/- 27 tahun;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

- Gugatan penggugat Kabur atau tidak terang (*Onduidelijk*) sehingga cacat formil. Merujuk pada maksud pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) R.Bg gugatan kabur adalah gugatan yang tidak berdasar dan melawan hak karena:

1. Dasar Hukum Gugatan (*Rechts gronden*)

Penggugat tidak menjelaskan secara rinci ketentuan-ketentuan hukum yang mendasari gugatan dengan kekuatan dalil-dalil yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan *a quo*.

2. Dasar Peristiwa atau fakta gugatan (*Feitelijke gronden*) tidak jelas.

Penggugat tidak menjelaskan secara rinci sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh tanah yang disebut warisan tersebut, hal ini jelas bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung nomor 250K/Pdt/1984 sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa yang dijadikan objek gugatan dalam perkara ini menurut Penggugat adalah sebidang tanah seluas lebih kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) yang diklaim dan dikuasai oleh Tergugat berdasarkan sertipikat hak Milik Nomor: 1054 /Kel.Kuanino Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor : 2746/1996 seluas 481 M² yang tercatat atas nama Alfonsus Klau, sehingga menimbulkan pertanyaan hukum, yakni :

Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



2.1 Jika Objek sengketa sesuai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat seluas 683 m² sedangkan Tergugat hanya menguasai 481 m² sesuai dengan sertifikat Nomor: 1054 / Kel.Kuanino Surat Ukur tanggal 4 September 1996 , Nomor : 2746/1996 sehingga Selisih tanah 683 m² (Objek Gugatan) dikurangi 481 m² (dikuasai oleh Tergugat) terdapat selisih seluas 202 m² maka yang menjadi pertanyaan adalah siapakah pihak yang menguasai selisih tanah tersebut ?

2.2 Jika ada pihak lain yang menguasai selisih tanah 202 m², mengapa tidak ikut digugat?;

2.3 Penggugat memiliki tanah yang berdampingan dengan Tergugat yakni SHM Nomor: 1053/1996 atas nama Nicodemus Klau Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor: 2745 / 1996 seluas 222 m². Jikapun luasan Objek sengketa dikurangi Tanah yang dikuasai oleh Tergugat maupun Oleh Penggugat maka akan diperoleh selisih yang baru yakni seluas 20 m², sehingga menjadi pertanyaan berikutnya yakni terletak disebelah mana dan siapakah pihak yang menguasai selisih tanah tersebut?

2.4 Apakah luasan tanah berdampingan yang dimiliki oleh Penggugat sesuai SHM Nomor: 1053/1996 atas nama Nicodemus Klau Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor : 2745 / 1996 seluas 222 m² adalah bagian dari Objek sengketa atau tidak?

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat Memohon agar hal hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, Kecuali yang secara Tegas diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat menikah dengan Alfonsus Klau pada 29 Desember 1993, sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.62/1993 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende, Drs.Alo Bhoka;
4. Bahwa Dalam Perkawinan antara Tergugat dengan Alfonsus Klau, memiliki seorang anak yang bernama Marya Anasztasia Klau sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.177/Cs.KMK/2000 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kota Kupang dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kota Kupang, Drs.Yonas Arnoldus;

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



5. Bahwa Alfonsus Klau memiliki rumah dan sebidang tanah yang ditempati oleh Alfonsus Klau beserta Tergugat selaku isteri dan seorang anak yakni Marya Anasztasia Klau hal mana tanah tersebut telah bersertipikat hak milik atas nama Alfonsus Klau Nomor: 1054 /Kel.Kuanino, Surat Ukur tanggal 4 September 1996 ,Nomor : 2746/1996 seluas 481 m².
6. Bahwa sepengetahuan Tergugat, Penggugat juga memiliki sebidang tanah bersebelahan yang terbit pada hari dan tanggal yang sama yakni SHM Nomor: 1053/1996 atas nama Nicodemus Klau Surat Ukur tanggal 4 September 1996 ,Nomor : 2745 / 1996 seluas 481 m²;
7. Bahwa Alfonsus Klau dan Theresia T.Soloedale selaku Tergugat sempat mengajukan kredit pada PT.Bank BRI Unit Oebobo yang dipakai membangun 6 Buah Kamar kos dan ditempati oleh anak-anak kos, dimana dari penghasilan bulanan dari usaha kos-kosan tersebut dipakai untuk membayar cicilan pada PT.Bank BRI Unit Oebobo dan karena cicilan berlangsung lancar maka tercatat sudah 3 kali pengambilan kredit yang dilakukan oleh Alfonsus Klau dan Theresia T.Soloedale selaku Penggugat Rekonvensi sebagai suami isteri dan tidak ada masalah tentang hal ini;
8. Bahwa pada 18 April 2020, Alfonsus Klau meninggal dunia karena sakit sebagaimana Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Kupang Nomor : 5371-KM-27042020-0001 Tertanggal 27 April 2020 dan meninggalkan seorang isteri yakni, Theresia T.Soloedale selaku Tergugat dan seorang anak yakni Marya Anasztasia Klau yang secara bersama selaku ahliwaris dari Almarhum Alfonsus Klau sebagaimana Surat Keterangan Ahliwaris yang dibuat pada tanggal 20 April 2020 dan disyahkan oleh Lurah Nunleu Godlief Silvester ,SH dan Camat Kota Raja Achrudin R.Abubakar, S.Sos , M.Si.
9. Bahwa setelah Kematian almarhum Alfonsus Klau, Penggugat datang kerumah Tergugat dan melakukan tindakan provokasi yang mengakibatkan terjadinya keributan dan sempat diadukan oleh Tergugat ke Bapak Welem Lette selaku ketua RT.018 tempat kediaman Tergugat;
10. Bahwa sekitar bulan Oktober tahun 2020, hal mana perbuatan Penggugat yang melakukan pengrusakan pada kamar dan atap rumah Tergugat, sempat diadukan ke Kepolisian sektor Oebobo dan akibat perbuatan tersebut, Tergugat dan anak Tergugat yakni Marya Anasztasia Klau terpaksa mengungsi ke rumah keluarga guna mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan setelah terjadinya mediasi di Kepolisian Sektor Oebobo,Kota Kupang;

Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



11. Bahwa selain itu tindakan Penggugat juga mengakibatkan anak-anak kos yang menempati tempat kos milik Tergugat yakni atas nama DIAN, ALFA, MIA, GES dan NONA terpaksa keluar dari tempat kos Tergugat karena merasa sudah tidak nyaman lagi;

12. Bahwa akibat keluarnya anak-anak Kos Tergugat yakni atas nama Dian, Alfa, Mia, Ges dan Nona maka Penghasilan Tergugat yang setiap bulan diperoleh dan dipakai untuk membayar cicilan pada PT.Bank BRI Unit Oebobo menjadi terhenti dan macet.

13. Bahwa Tergugat dan anak Marya Anasztasia Klau berinisiatif menemui Pihak PT.Bank BRI Unit Oebobo melaporkan kejadian yang dialami dan ketidakmampuan Tergugat untuk membayar cicilan pada PT.Bank BRI Unit Oebobo akibat sumber penghasilan dari kos-kosan yang dipakai untuk membayar cicilan bank tersebut tidak bisa diperoleh sebagai buntut dari tindakan yang dilakukan oleh Penggugat.

14. Bahwa dengan demikian Tergugat menguasai tanah seluas 481 m² selama kurang lebih 27 tahun secara sah dan terus menerus juga selaku ahliwaris dari almarhum Alfonsus Klau sebelum dan juga sepeninggal almarhum Alfonsus Klau;

II. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang dan dikemukakan, termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini.
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi dengan cara mengusir Penggugat Rekonvensi dari Rumah Penggugat Rekonvensi.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi menikah dengan Alfonsus Klau pada 29 Desember 1993, sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.62/1993 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende, Drs.Alo Bhoka;
5. Bahwa dalam Perkawinan antara Penggugat Rekonvensi dengan Alfonsus Klau, memiliki seorang anak yang Bernama Marya Anasztasia Klau sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.177/Cs.KMK/2000 yang

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kota Kupang dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kota Kupang, Drs.Yonas Arnoldus;

6. Bahwa Alfonsus Klau memiliki rumah diatas sebidang tanah yang ditempati oleh Alfonsus Klau beserta Penggugat Rekonvensi selaku isteri dan seorang anak yakni Marya Anasztasia Klau hal mana tanah tersebut telah bersertipikat hak milik atas nama Alfonsus Klau nomor hak: 1054 /Kel.Kuanino Surat Ukur tanggal 4 September 1996 ,Nomor : 2746/1996 seluas 481 m²;

7. Bahwa Alfonsus Klau dan Theresia T.Soloedale selaku Penggugat Rekonvensimengajukan kredit pada PT.Bank BRI Unit Oebobo yang dipakai membangun 6 (enam) Buah Kamar kos dan ditempati oleh anak-anak kos, masing masing: Dian, Alfa, Mia, Ges dan Nona dimana penghasilan bulanan dari usaha kos-kosan tersebut dipakai untuk membayar cicilan pada PT. Bank BRI Unit Oebobo dan karena cicilan berlangsung lancar maka tercatat sudah 3 kali pengambilan kredit yang dilakukan oleh Alfonsus Klau dan Theresia T.Soloedale selaku Penggugat Rekonvensi sebagai suami isteri dan tidak ada masalah tentang hal ini;

8. Bahwa pada 18 April 2020, Alfonsus Klau meninggal dunia karena sakit sebagaimana Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Kota Kupang Nomor : 5371-KM-27042020-0001 Tertanggal 27 April 2020 dan meninggalkan seorang isteri yakni, Theresia T.Soloedale selaku Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan seorang anak yakni Marya Anasztasia Klau yang secara bersama selaku ahliwaris dari Almarhum Alfonsus Klau sebagaimana Surat Keterangan Ahliwaris yang dibuat pada tanggal 20 April 2020 dan disahkan oleh Lurah Nunleu Godlief Silvester ,SH dan Camat Kota Raja Achrudin R.Abubakar,S.Sos,M.Si;

9. Bahwa setelah Kematian almarhum Alfonsus Klau, Tergugat Rekonvensi datang kerumah Penggugat Rekonvensi dan melakukan tindakan provokasi yang mengakibatkan terjadinya keributan dan sempat diadakan oleh Penggugat Rekonvensi ke Bapak Welem Lette selaku ketua RT.018 tempat kediaman Tergugat;

10. Bahwa sekitar bulan Oktober tahun 2020, hal mana perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melakukan pengrusakan pada kamar dan atap rumah Penggugat Rekonvensi , sempat diadakan ke Kepolisian sektor Oebobo pada dan akibat perbuatan tersebut, Penggugat Rekonvensi dan anak penggugat Rekonvensi yakni Marya Anasztasia Klau terpaksa

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



mengungsi kerumah keluarga guna mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan setelah terjadinya mediasi di Kepolisian Sektor Oebobo, Kota Kupang;

11. Bahwa selain itu tindakan Tergugat Rekonvensi juga mengakibatkan anak-anak kos yang menempati tempat kos milik Tergugat yakni atas nama Dian, Alfa, Mia, Ges dan Nona terpaksa keluar dari tempat kos Tergugat karena merasa sudah tidak nyaman lagi;

12. Bahwa akibat keluarnya anak-anak Kos Tergugat yakni atas nama Dian, Alfa, Mia, Ges dan Nona maka Penghasilan Penggugat Rekonvensi yang setiap bulan diperoleh dan dipakai untuk membayar cicilan pada PT.Bank BRI Unit Oebobo menjadi terhenti dan macet;

13. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan anak Marya Anasztasia Klau berinisiatif menemui Pihak PT.Bank BRI Unit Oebobo melaporkan kejadian yang dialami dan ketidakmampuan Penggugat Rekonvensi untuk membayar cicilan pada PT.Bank BRI Unit Oebobo akibat sumber penghasilan dari kos-kosan yang dipakai untuk membayar cicilan bank tersebut tidak bisa diperoleh sebagai buntut dari tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi;

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian dari potensi pemasukan sebesar 5 kamar Kos X @ Rp.500.000,- X 32 bulan = Rp.80.000.000,00. (delapan puluh juta rupiah);

15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian berupa kerusakan rumah yang jika ditaksir sebesar Rp50.000.000,00. (lima puluh juta rupiah);

16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian dengan total Rp130.000.000,00. (seratus tiga puluh juta rupiah).

17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi juga, membuat Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Kerugian Imateriil yang tak ternilai namun jika harus ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,00. (satu milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan Alasan hukum tersebut, maka mohon Yang Terhormat Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam mengadili perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

I. Dalam Konvensi :

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Eksepsi:

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

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya perkara;

II. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi dan Marya anasztasia Klau adalah ahliwaris sah dari almarhum Alfonsus Klau sesuai dengan Surat Keterangan Ahliwaris yang dibuat pada tanggal 20 April 2020 dan disahkan oleh Lurah Nunleu Godlief Silvester ,SH dan Camat Kota Raja Achrudin R.Abubakar,S.Sos,M.Si dan berhak atas semua barang warisan milik almarhum Alfonsus Klau;

3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua kerugian yang dialami Penggugat yakni sebesar:

- Kerugian Materiil sebesar Rp130.000.000,00.(seratus tiga puluh juta rupiah);
- Kerugian Imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00. (satu milyar rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00. (satu juta rupiah) setiap hari setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

6. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*Uit Voorbaard Bijvooraad*);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya Perkara;

Atau : Apabila Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Turut Tergugat I Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*:

- Bahwa Penggugat dalam gugatan obyek sengketa menyebutkan sebidang tanah yang seluas 683 m² yang terletak di RT 018/RW 004, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah tidak jelas obyek atau keliru yang dijadikan sebagai obyek sengketa. Bahwa sebagaimana penelusuran terhadap bidang tanah terdaftar pada Kantor Turut Tergugat I, ditemukan hasil bahwa Alfonsus Klau (suami Tergugat) tercatat hanya memiliki satu bidang tanah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² tercatat atas nama Alfonsus Klau yang terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² tercatat atas nama Alfonsus Klau pada tahun yang sama, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1053 terbit tanggal tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2745/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 222 m² tercatat atas nama Penggugat (Nicodemus Lau) tanah yang terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kedua objek sertipikat tersebut di atas diterbitkan dalam suatu proyek pendaftaran tanah sistematis yang sama, yakni proyek PDPT Tahun 1996 Kelurahan Kuanino, sebagaimana dalil gugatan penggugat pada point 2 mendalilkan terhadap obyek sengketa terletak di RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m² sudah bersertipikat tercatat atas nama Alfonsus Klau (Almarhum), namun dari hasil penelusuran Turut Tergugat I bahwa Alfonsus Klau hanya tercatat memiliki satu hak atas tanah seluas 481 m² yang terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054/Kuanino terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Alfonsus Klau. Dengan demikian, terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* atas Obyek Sengketa:

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan obyek sengketa di RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m², sedangkan sebagaimana hak atas tanah atas nama Alfonsus Klau terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 481 m², sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Alfonsus Klau. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa *a quo* terdapat perbedaan luasan dan letak obyek sengketa *a quo* dengan hak atas tanah yang tercatat atas nama Alfonsus Klau sebagaimana dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996; Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikatakan merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas obyeknya (*obscur libel*) dan Keliru yang dijadikan sebagai Obyek Sengketa;

3. Eksepsi Kewenangan Absolut:

- Bahwa Pengugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa terhadap obyek sengketa *a quo* terletak di RT.018 / RW.004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m², telah bersertipikat dan tercatat atas nama Alfonsus Klau, hal tersebut merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan. Untuk membuktikan produk hukum hak atas tanah tidak mempunyai/tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Sertipikat Hak Milik yang sudah diterbitkan oleh Pejabat Pemerintahan, pembuktiannya harus melalui Pengadilan yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara karena hal tersebut merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

4. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*):

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam point 2, menyatakan bahwa tanah obyek sengketa *a quo* merupakan harta peninggalan orang tua yang belum dibagi kepada masing-masing ahli warisnya, sedangkan dalam kedudukan hukum pemohon menyatakan terdapat 3 orang anak dari Alm. Dominggus Lau dan Alm. Sarlota Ndoen yaitu Penggugat (Nicodemus Lau), Suami Tergugat (Alfonsus Klau) dan Elisabeth M. Lau. Dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak menarik pihak Sdr. Elisabeth M. Lau sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dalam kaitannya dengan dalil pembagian warisan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian gugatan Penggugat harusnya ditolak untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;

2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah dalil Penggugat dalam point 2 dikarenakan ketidakjelasan atau keliru yang dijadikan sebagai obyek sengketa *a quo*. Dalam gugatan Penggugat mendalilkan obyek sengketa *a quo* terletak di RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m², sedangkan yang tercatat sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² atas nama Alfonsus Klau terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dengan demikian oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagaimana point 2 dalam obyek sengketa *a quo* merupakan harta peninggalan yang belum dibagi kepada masing-masing ahli waris, namun Penggugat tidak melibatkan 1 pihak yaitu Sdr. Elisabeth M. Lau dalam perkara *a quo* sehingga dikarenakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka gugatan Penggugat harusnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

4. Turut Tergugat I menolak dan membantah dalil Penggugat pada point 2 yang menyatakan obyek sengketa sudah bersertipikat, sehingga Untuk membuktikan produk hukum hak atas tanah tidak mempunyai/tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Sertipikat Hak Milik yang sudah diterbitkan oleh Pejabat Pemerintahan, pembuktiannya harus melalui

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Dengan demikian oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

III. Petitum:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1. : Fotocopy kartu keluarga atas nama Nicodemus Lau sebagai kepala keluarga;
2. Bukti P-2. : fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Dominggus Lau selaku ayah kandung Penggugat;
3. Bukti P-3. : fotokopi kartu tanda Penduduk atas nama Sarlota Lau Ndun selaku ibu kandung Penggugat;
4. Bukti P-4. : fotokopi kartu keluarga nomor : 5307050204070076 yang dimana ada nama Elisabeth Margaretha Lau sebagai saudara kandung Penggugat;

Menimbang bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dipertimbangkan, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya;

Menimbang bahwa selain mengajukan Alat bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya sebagai berikut:

1. Jacob Doek, memberikan keterangan dibawah janji secara Agama Kristen sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah tanah;
- Bahwa saksi mengenal dengan Nikodemus Lau (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa saksi juga mengenal dengan Theresia Solodaele(Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai saudara Ipar dari Nikodemus Lau;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut terletak di RT.18/RW.09 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
- Bahwa batas batas tanah yaitu:
 - Barat dengan kali mati;
 - Timur dengan keluarga Leneng;
 - Utara dengan Keluarga Muda dan jalan;
 - Selatan dengan keluarga Neno dan Keluarga Ndun;
- Bahwa luas tanah tersebut saksi tidak tahu secara pasti;
- Bahwa sepengetahuan saksi kakaknya Nikodemus Lau yakni Alfonsus Klau (suami dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan itu terdapat bangunan rumah tua milik peninggalan orangtua Penggugat tetapi sudah tidak terurus lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saksi Alfonsus Klau ada memiliki anak atau ada mengangkat anak;
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu sudah bersertipikat Hak Milik (SHM) namun saksi tidak tahu atas nama siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah itu milik orangtua Penggugat yakni Bpk. Domingus Lau dan mama Sarlota Ndun;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah ahli waris Nikodemus Lau;

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Nikodemus Lau ada memiliki tanah dan rumah diluar lokasi tanah tersebut yang ia dapat dari mama kecilnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah dan rumah yang disengketakan ada dibuat pengalihan hak kepada orang lain;
- Bahwa saksi lahir tahun 1957;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Dominggus Lau dan Sarlota Nduun ada memiliki anak 3 (tiga) orang yakni:
 1. Alfonsus Klau sudah meninggal pada tahun 2019;
 2. Margaretha Lau sudah menikah dan tinggal di Maumere mengikuti suami;
 3. Nikodemus Lau sudah menikah dan tinggal didekat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menguasai tanah itu setelah Dominggus Lau meninggal dunia adalah Nikodemus Lau dan Alfonsus Klau dan setelah Alfonsus meninggal yang kuasai sekarang adalah Nikodemus Lau;
- Bahwa sepengetahuan saksi Nikodemus Lau memiliki tanah dan rumah yang berada didepan sebelah jalan dari lokasi tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi sebelumnya tinggal didekat lokasi tanah tersebut sampai tahun 1978 baru saksi pindah kerumah saksi sekarang ini dan saksi masih ada hubungan keluarga dengan mereka;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pembagian tentang tanah tersebut;
- Bahwa saat Alfonsus Klau meninggal mereka masih hidup bersama-sama dengan istrinya (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
- 2. Markus Dalle, memberikan keterangan dibawah janji secara Agama Kristen Protestan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui ada masalah antara Penggugat dan Tergugat yaitu permasalahan tanah;
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut terletak di RT.18/RW,09 kelurahan Nunleu, kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
 - Bahwa luas tanah tersebut saksi tidak mengetahui secara pasti luas tanahnya berapa;
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut karena saksi bekerja sebagai kernet mobil truck dimana bapak Dominggus sebagai supirnya dan karena itu saksi sering masuk keluar di rumah bapak Dominggus Lau;
 - Bahwa Bapak Dominggus Lau memiliki anak 3 (tiga) orang yaitu:
 1. Alfonsus Klau ;
 2. Margaretha Lau;
 3. Nikodemus Lau;

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui Sdr.Alfonsus Klau ada istri dan anak;
 - Bahwa Bapak Dominggus Lau meninggal saksi sudah tidak ingat lagi;
 - Bahwa terakhir saksi ke lokasi tanah tersebut pada tahun 1985;
 - Bahwa waktu itu yang tinggal di rumah itu sepengetahuan saksi bapak Dominggus dan terdapat banyak orang yang saksi secara pasti juga tidak mengetahuinya;
 - Bahwa saat Alfonsus Klau meninggal saksi datang melayat tetapi tidak melihat istrinya tetapi kata orang-orang Alfonsus Klau memiliki istri;
 - Bahwa waktu itu di lokasi tanah tersebut terdapat 1 buah bangunan rumah yang beratap daun;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui yang membangun rumah tersebut;
3. Yustinus Neno, memberikan keterangan dibawah janji secara Agama Kristen Protestan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di RT.18/RW.09 kelurahan Nunleu, kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
 - Bahwa luas tanah tersebut saksi tidak tahu secara pasti;
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut karena kami bertetangga, dimana rumah saksi berdekatan dengan lokasi tanah yang disengketakan;
 - Bahwa saksi lahir dan besar di tanah yang berdekatan dengan lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal diatas tanah tersebut adalah opa Minggus orangtua dari Penggugat, karena saksi masih kecil sering masuk keluar di rumah opa Minggus;
 - Bahwa batas-batas tanah tersebut saksi tidak tahu untuk keseluruhan tetapi yang saksi ketahui di sebelah kanan batas dengan jalan dan bagian belakang berbatasan dengan rumah saksi dan bagian belakangnya lagi berbatas dengan kali;
 - Bahwa saat Majelis Hakim turun melakukan Pemeriksaan lokasi tanah, saksi tidak mengikutinya;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Opa Minggus / orangtua dari Penggugat ada memiliki anak 3 (tiga) orang yaitu:
 1. Niko sudah menikah;
 2. Eta sudah menikah;
 3. Alfons sudah menikah;

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, opa Minggus memiliki tanah cuman 1(satu) bidang itu saja;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah tersebut dan saksi juga tidak tahu tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum;
 - Bahwa sepengetahuan saksi anak opa Minggus bernama Alfons tinggal dekat lokasi tanah tersebut dan ada memiliki anak;
 - Bahwa sepengetahuan saksi anak opa Minggus bernama Etha tinggal Maumere ikut suaminya dan ada memiliki anak;
 - Bahwa Sdr. Alfons saat ini sudah meninggal dunia tetapi saksi tidak ingat waktunya kapan;
 - Bahwa menurut saksi tanah tersebut milik opa Minggus Lau saksi mengetahui dari sertipikat saksi dimana ada batas tanah saksi berbatasan dengan tanah yang disengketakan ini;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui terdapat surat mengenai tolak waris;
 - Bahwa pada tahun 1996 saksi mengetahui ada proyek pengukuran tanah secara massal di kelurahan Nunleu (Prona);
4. Joseph Praso, memberikan keterangan dibawah janji secara Agama Kristen Katholik sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di RT.18/RW.09, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
 - Bahwa luas tanah tersebut saksi tidak tahu secara pasti;
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut karena kami bertetangga, dimana rumah saksi disebelah kali yang berbatasan dengan lokasi tanah sengketa;
 - Bahwa saksi lahir dan besar di tanah yang berdekatan dengan lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal diatas tanah adalah opa Minggus orangtua dari Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Alfons menikah dan tinggal bersama istrinya setelah opa Dominggus meninggal;
 - Bahwa sepengetahuan Ibu kandung penggugat meninggal tahun 2015 di Maumere lalu jenazahnya dibawa ke Kupang;
 - Bahwa pada tahun 1996. saksi mengetahui ada proyek pengukuran tanah secara massal dikelurahan Nunleu(Prona);

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sudah berSertipikat atas nama Alfonsus Klau ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Alfonsus Klau anak dari bapak Dominggus Lau dan ibu Sarlota yang mana anak mereka ada 3 (tiga) orang sebenarnya ada 4 (empat) orang tetapi yang 1 (satu) nama Robby dari kecil sudah meninggal;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Theresia T Solodale;
2. Bukti T-2 : fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Alfonsus Klau;
3. Bukti T-3 : fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Marya Anastasya Klau;
4. Bukti T-4 : fotokopi akta perkawinan no.62/1993 tertanggal 29 Desember 1993 antara Alfonsus Klau dan Theresia T Solodale;
5. Bukti T-5 : fotokopi akta kelahiran no.177/Cs.KMK/200 tanggal 11 Januari 2000 atas nama Maria Anasztasia Klau;
6. Bukti T-6 : fotokopi akta kematian nomor 5371-KM-270422020-0001 tanggal 20 Agustus 2020 atas nama Alfonsus Klau;
7. Bukti T-7 : fotokopi surat penetapan ahli waris tanggal 29 april 2020;
8. Bukti T-8 : fotokopi surat keterangan warisan nomor: 08/593/X/95 tanggal 28 Juli 1995;
9. Bukti T-9 : fotokopi surat pernyataan penolakan hak warisan nomor 97/593/X/95;
10. Bukti T-10 : fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1054, tanggal 4 September 1996 atas nama Alfonsus Klau, luas tanah 481 m²;
11. Bukti T-11 : fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor:1053 tanggal 4 September 1996 atas nama Nicodemus Lau, luas tanah 222 m² ;

Menimbang bahwa bukti-bukti T-1 sampai dengan T-11 telah diberi meterai secukupnya, telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3,T-9.T-10 dan T-11. berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasanya;

Menimbang bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya sebagai berikut:

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ruben Solu Dale, memberikan keterangan dibawah janji secara Agama Kristen Katholik sebagai berikut:
 - Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat dimana Tergugat adalah ipar dari adik saksi;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Alfonsus Klau menikah di Ende pada tanggal 28 Agustus 1993;
 - Bahwa ayah Alfonsus Klau saat ini sudah meninggal dunia;
 - Bahwa saat mereka menikah Alfonsus Klau dan istrinya Theresia semua keluarga setuju bahkan ibu kandung Alfonsus Klau dan adiknya hadir;
 - Bahwa ketika mereka menikah ada acara resepsi bertempat di aula kantor PAM karena jaraknya lebih dekat dari gereja maka Pastor meminta untuk selesai pemberkatan, resepsi dibuat dikantor PAM supaya umat bisa hadir karena lokasi lebih dekat dari gereja;
 - Bahwa setelah menikah apakah dibuatkan akta perkawinan dan disaksikan oleh semua keluarga yang hadir;
 - Bahwa setelah pernikahan mereka baru tahu ada yang tidak mengakui perkawinan tersebut;
 - Bahwa saksi Alfonsus Klau bekerja sebagai apa bekerja sebagai PNS pada kantor Penerangan/Infokom;
 - Bahwa saksi mengetahui Alfonsus Klau sudah menikah karena mereka sebelum menikah datang ke saksi meminta restu dan meminta saksi sebagai bapak saksi nikah karena orangtua mereka sudah meninggal;
 - Bahwa yang hadir pada saat resepsi perkawinan mereka sekitar 80% itu pejabat karena saksi waktu itu menjabat sebagai kepala Dinas dan banyak relasi saksi dan tokoh masyarakat yang hadir;
 - Bahwa setelah menikah mereka tinggal di Kupang di rumah milik Alfonsus Klau dan selama mereka tinggal tidak ada yang keberatan setelah meninggal baru ada yang keberatan;
 - Bahwa setelah Alfonsus Klau meninggal 3 (hari) kemudian ada masalah dari Nikolaus Lau bersama keluarganya mengusir adik saya / Tergugat keluar dari rumah tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui hal itu karena saksi ditelepon untuk datang lalu saksi datang dan terjadi pembicaraan yang alot lalu saksi ajak Tergugat keluar dari rumah itu dan tinggal bersama keluarga di Alak;
 - Bahwa setelah Tergugat keluar dari rumah itu, Tergugat pernah kembali ke rumah itu untuk mengambil alat-alat sembayangnya tetapi ruang doanya sudah acak-acakan, yang diceritakan oleh Tergugat;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah tersebut ada orang kos tetapi karena diancam maka mereka keluar;
 - Bahwa Alfonsius dan istrinya ada memiliki anak angkat yang diangkat secara sah;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah itu milik Alfonsus Klau karena ada sertifikatnya atas nama Alfonsus Klau;
 - Bahwa sebelum Alfonsus Klau kawin tanah tersebut sudah ada dan Alfonsus Klau dapat tanah dari orangtuanya;
 - Bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan;
 - Bahwa Alfonsus Klau dan istrinya Theresia menikah tahun 1993 dan akta perkawinan mereka baru ada tahun 1996;
 - Bahwa tanah tersebut sudah ada sebelum Alfonsus menikah dan dia tinggal dirumah diatas tanah tersebut;
2. Johanis Sing, memberikan keterangan dibawah janji secara Agama Kristen sebagai berikut:
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa lokasi tanah tersebut saksi mengetahui karena saksi tinggal di daerah itu dari tahun 1968 sampai sekarang ini dan lokasi tanah tersebut masih dalam wilayah 1 RT dengan rumah saksi;
 - Bahwa saksi tinggal di daerah tersebut sebagai tokoh adat dan saksi juga pernah menjadi RT selama \pm 20 tahun;
 - Bahwa selama tinggal disitu saksi tahu tanah itu milik bapak Dominggus Lau lalu tanah itu diberikan kepada anaknya yang bernama Alfonsus Klau sehingga sertifikat tanah tersebut dialihkan atas nama Alfonsus Klau;
 - Bahwa sertifikat itu sudah dialihkan atas nama Alfonsus Klau sewaktu saksi menjadi RT saksi pernah membantu mendata nama-nama untuk proses sertifikat Prona, waktu itu ada sekitar 10 bidang tanah dimana salah satunya yakni yang menjadi sengketa saat ini;
 - Bahwa waktu membuat sertifikat tanah ini saksi tidak mengetahui Alfonsus sudah menikah atau belum;
 - Bahwa dalam tanah itu ada dibuat kos-kosan tetapi karena diancam maka orang tidak berani tinggal;
 - Bahwa saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Nikodemus Lau setelah mengusir Tergugat / istri Alfonsus Lau;
 - Bahwa sepengetahuan saksi waktu mengurus tanah milik Dominggus Lau ada memiliki 2 bidang tanah yang saksi urus yakni 1. Buat Alfonsus Klau dan satu lagi buat Nikodemus Lau;

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang diurus untuk kedua anak Dominggus Lau itu berasal dari orangtua mereka;
- Bahwa Setahu saksi Dominggus Lau ada memiliki anak berapa orang?
- Bahwa Waktu itu sertipikat dibuat secara prona;
- Bahwa sepengetahuan saksi ketika mengurus sertipikat tanah yang secara aktif memberikan data-data surat prona Nikolaus Lau dan Alfonsus Klau;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.T.I-1 : fotokopi Permohonan Hak Atas Nama Alfonsus Klau tanggal 5 Juli 1995 yang diajukan kepada Turut Tergugat I;
2. Bukti T.T.I-2 : fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1054/Kuanino terbit tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Alfonsus Klau;
3. Bukti T.T.I-3 : fotokopi Surat Ukur Nomor 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m²;
4. Bukti T.T.I-4 : fotokopi Permohonan Hak atas nama Nikodemus Lau tanggal 2 Juli 1995 yang diajukan kepada Turut Tergugat I;
5. Bukti T.T.I-5 : fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1053/Kuanino tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Nicodemus Lau;
6. Bukti T.T.I-6 : fotokopi Surat ukur Nomor 2745/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 222 m²;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada Turut Tergugat I, menegaskan tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ini:

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 22 September 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 7 Desember 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



DALAM KONVENSI:

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurius litis consortium*);

- Bahwa penggugat dalam gugatannya tertanggal 17 April 2023 hanya menggugat Theresia T.Soloedale padahal Ahliwaris Alfonsus Klau bukan hanya Theresia T.Soloedale tapi juga seorang anak yang bernama Marya Anasztasia Klau sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.177/Cs.KMK/2000 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kota Kupang dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kota Kupang, Drs.Yonas Arnoldus;

- Bahwa Tergugat menikah dengan Alfonsus Klau pada 29 Desember 1993, sebagaimana Kutipan Akta Pencatatan Sipil No.62/1993 yang dikeluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende dan ditandatangani Oleh Kepala kantor Catatan Sipil Kabupaten Ende, Drs.Alo Bhoka. Bahwa Dalam Perkawinan antara Alfonsus Klau dan Tergugat memiliki seorang anak yakni Marya Anasztasia Klau Namun dengan tidak ditariknya Marya Anasztasia Klau padahal Marya Anasztasia Klau adalah juga ahliwaris sah dari Almarhum Alfonsus Klau sebagaimana Surat Keterangan Ahliwaris yang dibuat pada tanggal 20 April 2020 dan disahkan oleh Lurah Nunleu Godlief Silvester,S.H., dan Camat Kota Raja Achrudin R.Abubakar,S.Sos,M.Si sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurius Litis Consortium*) dan termasuk dalam gugatan yang dapat dikualifikasikan sebagai gugatan "Cacat Formil" sehingga sudah tepat jika gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*);

- Gugatan penggugat terhadap tanah milik Tergugat selaku ahliwaris sah Alfonsus Klau yang telah bersertipikat, hal mana gugatan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor:118/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 18 April 2023, adalah tidak tepat sama sekali atau Telah lampau waktu (*Verjaring*) karena sertipikat yang diterbitkan dan jangka waktu penguasaan atas tanah oleh Tergugat telah berjalan +/- 27 tahun;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan penggugat Kabur atau tidak terang (*Onduidelijk*) sehingga cacat formil. Merujuk pada maksud pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) R.Bg gugatan kabur adalah gugatan yang tidak berdasar dan melawan hak karena:

1. Dasar Hukum Gugatan (*Rechts gronden*)

Penggugat tidak menjelaskan secara rinci ketentuan-ketentuan hukum yang mendasari gugatan dengan kekuatan dalil-dalil yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan *a quo*;

2. Dasar Peristiwa atau fakta gugatan (*Feitelijke gronden*) tidak jelas.

Penggugat tidak menjelaskan secara rinci sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh tanah yang disebut warisan tersebut, hal ini jelas bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung nomor 250K/Pdt/1984 sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa yang dijadikan objek gugatan dalam perkara ini menurut Penggugat adalah sebidang tanah seluas lebih kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) yang diklaim dan dikuasai oleh Tergugat berdasarkan sertipikat hak Milik Nomor: 1054 /Kel.Kuanino Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor : 2746/1996 seluas 481 m² yang tercatat atas nama Alfonsus Klau, sehingga menimbulkan pertanyaan hukum, yakni :

- a. Jika Objek sengketa sesuai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat seluas 683 m² sedangkan Tergugat hanya menguasai 481 m² sesuai dengan sertipikat Nomor: 1054 / Kel.Kuanino Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor: 2746/1996 sehingga Selisih tanah 683 m² (Objek Gugatan) dikurangi 481 m² (dikuasai oleh Tergugat) terdapat selisih seluas 202 m² maka yang menjadi pertanyaan adalah siapakah pihak yang menguasai selisih tanah tersebut ?;
- b. Jika ada pihak lain yang menguasai selisih tanah 202 m², mengapa tidak ikut digugat ?;
- c. Penggugat memiliki tanah yang berdampingan dengan Tergugat yakni SHM Nomor: 1053/1996 atas nama Nicodemus Klau Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor: 2745 / 1996 seluas 222 m². Jikapun luasan Objek sengketa dikurangi Tanah yang dikuasai oleh Tergugat maupun Oleh Penggugat maka akan diperoleh selisih yang baru yakni seluas 20 m², sehingga menjadi pertanyaan berikutnya yakni terletak disebelah mana dan siapakah pihak yang menguasai selisih tanah tersebut ?;

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



d. Apakah luasan tanah berdampingan yang dimiliki oleh Penggugat sesuai SHM Nomor: 1053/1996 atas nama Nicodemus Klau Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor: 2745 / 1996 seluas 222 m² adalah bagian dari Objek sengketa atau tidak?;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat I Konvensi, dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat *Error in Objecto*:

- Bahwa Penggugat dalam gugatan obyek sengketa menyebutkan sebidang tanah yang seluas 683 m² yang terletak di RT 018/RW 004, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah tidak jelas obyek atau keliru yang dijadikan sebagai obyek sengketa. Bahwa sebagaimana penelusuran terhadap bidang tanah terdaftar pada Kantor Turut Tergugat I, ditemukan hasil bahwa Alfonsus Klau (suami Tergugat) tercatat hanya memiliki satu bidang tanah, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² tercatat atas nama Alfonsus Klau yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² tercatat atas nama Alfonsus Klau pada tahun yang sama, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1053 terbit tanggal tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2745/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 222 m² tercatat atas nama Penggugat (Nicodemus Lau) tanah yang terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kedua objek sertipikat tersebut di atas diterbitkan dalam suatu proyek pendaftaran tanah sistematis yang sama, yakni proyek PDPT Tahun 1996 Kelurahan Kuanino, sebagaimana dalil gugatan penggugat pada point 2 mendalilkan terhadap obyek sengketa terletak di RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m² sudah bersertipikat tercatat atas nama Alfonsus Klau (Almarhum), namun dari hasil penelusuran Turut Tergugat I bahwa Alfonsus Klau hanya tercatat memiliki satu hak atas tanah seluas 481 m² yang terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



1054/Kuanino terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Alfonsus Klau. Dengan demikian, terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* atas Obyek Sengketa:

- Bahwa gugatan Penggugat mendalihkan obyek sengketa di RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m², sedangkan sebagaimana hak atas tanah atas nama Alfonsus Klau terletak di Kelurahan Kuanino Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 481 m², sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Alfonsus Klau. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat mengenai obyek sengketa *a quo* terdapat perbedaan luasan dan letak obyek sengketa *a quo* dengan hak atas tanah yang tercatat atas nama Alfonsus Klau sebagaimana dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1054 terbit tanggal 4 September 1994, Surat Ukur Nomor: 2746/1996 tanggal 4 September 1996; Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dikatakan merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas obyeknya (*obscuur libel*) dan Keliru yang dijadikan sebagai Obyek Sengketa;

3. Eksepsi Kewenangan Absolut:

- Bahwa Pengugat mendalihkan dalam gugatannya bahwa terhadap obyek sengketa *a quo* terletak di RT.018 / RW.004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur seluas 683 m², telah bersertipikat dan tercatat atas nama Alfonsus Klau, hal tersebut merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan. Untuk membuktikan produk hukum hak atas tanah tidak mempunyai/tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Sertipikat Hak Milik yang sudah diterbitkan oleh Pejabat Pemerintahan, pembuktiannya harus melalui Pengadilan yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara karena hal tersebut merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang tidak

Halaman 36 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



berwenang untuk mengadili perkara ini melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

4. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*):

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam point 2, menyatakan bahwa tanah obyek sengketa *a quo* merupakan harta peninggalan orang tua yang belum dibagi kepada masing-masing ahli warisnya, sedangkan dalam kedudukan hukum pemohon menyatakan terdapat 3 orang anak dari Alm. Dominggus Lau dan Alm. Sarlota Ndoen yaitu Penggugat (Nicodemus Lau), Suami Tergugat (Alfonsus Klau) dan Elisabeth M. Lau. Dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak menarik pihak Sdr. Elisabeth M. Lau sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dalam kaitannya dengan dalil pembagian warisan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian gugatan Penggugat harusnya ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi, Penggugat di dalam Repliknya tanggal 3 Agustus 2023 telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terkait eksepsi *plurium litis consortium*, Penggugat perlu menegaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa sepengetahuan Penggugat sebagai saudara kandung dari suami Tergugat (almarhum Alfonsus Klau), sejak menikah dengan Tergugat, tidak memiliki anak kandung;

b. Bahwa kedudukan hukum dari Tergugat sebagai istri dari almarhum Alfonsus Klau benar merupakan ahli waris dari almarhum Alfonsus Klau, namun Marya Anasztasia Klau tidak memiliki kedudukan waris terkait objek sengketa, oleh karena objek sengketa tersebut merupakan "harta bawaan" almarhum Alfonsus Klau yang berasal dari orang tua almarhum Alfonsus Klau dan Penggugat;

c. Bahwa atas dasar uraian di atas, gugatan Penggugat tidak dapat dikategorikan "kurang-pihak" (*plurium litis consortium*), sehingga eksepsi Tergugat patut untuk dikesampingkan;

2. Bahwa terkait eksepsi lampau waktu, Penggugat perlu menegaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah yang merupakan harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen yang merupakan orang tua kandung dari Penggugat, suami Tergugat dan Elisabeth M. Lau yang belum pernah dibagi kepada para ahli waris dari almarhum Dominggus

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat, dan bukan merupakan harta yang diperoleh dalam pernikahan antara almarhum Alfonsus Klau dan Tergugat;

b. Bahwa oleh karena substansi gugatan a quo terkait "harta peninggalan" almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen, maka eksepsi Tergugat patut untuk dikesampingkan;

3. Bahwa terkait eksepsi *obscuur libel*, Penggugat perlu menegaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa cukup jelas alas gugat yang diajukan oleh Penggugat, yakni "perbuatan melawan hukum" berupa melawan hak Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata;

b. Bahwa luas tanah yang disebutkan dalam surat gugatan menggunakan diksi "kurang-lebih", dimana penggunaan diksi tersebut dilakukan oleh karena Penggugat sama sekali tidak mengetahui tindakan suami Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat atas objek sengketa yang senyatanya masih merupakan harta bersama para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

c. Bahwa objek tanah yang berdampingan dengan objek sengketa merupakan hasil usaha Penggugat sendiri dan tidak termasuk dalam harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

d. Bahwa tidak ada pihak lain yang menguasai objek sengketa, oleh karena hingga saat ini Penggugat tinggal berdekatan dengan objek sengketa;

e. Bahwa atas dasar uraian di atas, patut menurut hukum eksepsi Tergugat harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Penggugat di dalam Repliknya tanggal 3 Agustus 2023 telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terkait eksepsi *error in objecto*, Penggugat perlu menegaskan data-data yuridis yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I menunjuk pada objek sengketa, hal mana luasan objek sengketa yang disebutkan oleh Penggugat menggunakan diksi "kurang-lebih" oleh karena proses pengukuran dan penerbitan Sertipikat atas nama almarhum Alfonsus Klau sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat maupun saudara kandung Penggugat lainnya yang bernama Elisabeth M. Lau sebagai ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

2. Bahwa terkait eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Turut Tergugat I, maka Penggugat mohon agar dalil-dalil tanggapan atas eksepsi Tergugat,

Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



dipergunakan secara mutatis mutandis dalam menanggapi eksepsi *obscuur libel*;

3. Bahwa terkait eksepsi kewenangan absolut, Penggugat perlu menegaskan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* adalah sengketa hak keperdataan antara Penggugat dan Tergugat yang masuk dalam kompetensi absolut peradilan umum, dan bukan sengketa administrasi penerbitan Sertipikat sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berada dalam ranah kompetensi absolut peradilan tata usaha negara;

b. Bahwa oleh karena perkara *a quo* terkait sengketa hak keperdataan, maka pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang ditarik sebagai Turut Tergugat I dengan tujuan sebagaimana telah diuraikan dalam Surat Gugatan;

4. Bahwa terkait eksepsi *plurium litis consortium*, yang diajukan oleh Turut Tergugat I, maka Penggugat mohon agar dalil-dalil tanggapan atas eksepsi Tergugat, dipergunakan secara mutatis mutandis dalam menanggapi eksepsi *plurium litis consortium*;

Bahwa atas dasar seluruh uraian dalil-dalil Replik yang telah diutarakan di atas, perkenankan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini dan selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat;

Menimbang bahwa atas Eksepsi Turut Tergugat I Konvensi mengenai kewenangan Mengadili / Kompetensi Absolut dari Pengadilan Negeri Kupang, setelah melewati proses jawab menjawab dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim membacakan Putusan Sela atas Eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, pada tanggal 23 Agustus 2023 secara elektronik sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang yang pada pokoknya:

MENGADILI:

1.---Menolak eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat I Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.-----Memerintahkan Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi dan Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi serta Turut Tergugat I Konvensi untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;

3.-----Menanggihkan biaya perkara hingga Putusan Akhir ;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai eksepsi selain kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi dalam dalil-dalil Jawabannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 142 dan 162 R.Bg serta mengacu kepada Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2008, pada bagian (U) halaman 71, maka oleh karena itu Eksepsi dari Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu dalil-dalil sangkalan Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi tersebut sebagai berikut;

Menimbang bahwa memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi memiliki kesamaan dalam hal Gugatan Penggugat *Error in Objecto* dan Gugatan Penggugat Kabur *obscuur libel* dimana memperlumaskan tentang Penggugat dalam gugatan obyek sengketaanya menyebutkan sebidang tanah yang seluas 683 m² yang terletak di RT.018/RW.004, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah tidak jelas obyek atau keliru yang dijadikan sebagai obyek sengketa, sedangkan Tergugat hanya menguasai 481 m² sesuai dengan sertipikat Nomor: 1054 / Kel.Kuanino Surat Ukur tanggal 4 September 1996, Nomor : 2746/1996;

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya menyebutkan " mengenai luasan objek sengketa yang disebutkan oleh Penggugat menggunakan diksi "kurang-lebih" oleh karena proses pengukuran dan penerbitan Sertipikat atas nama almarhum Alfonsus Klau sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat maupun saudara kandung Penggugat lainnya yang bernama Elisabeth M. Lau sebagai ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen:

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi dengan Turut Tergugat I Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apa yang dimaksud dengan eksepsi Gugatan Penggugat Kabur, Majelis Hakim berpendapat suatu Surat Gugatan dapat dikategorikan *obscuur libel* Majelis

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Hakim akan mendasarkan pada dalil gugatan penggugat gelap atau samar-samar. Menurut *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) suatu surat gugatan terdiri dari dua bagian, yaitu fundamentum petendi/posita (yang berisi uraian peristiwa dan dasar hukum gugatan) petitum (apa yang dituntut). fundamentum petendi/posita harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedangkan petitum harus memenuhi syarat terang dan pasti. Apabila gugatan tidak memenuhinya maka gugatan tersebut adalah *obscure libel* / samar-samar;

Menimbang bahwa apabila memperhatikan surat gugatan Penggugat Konvensi dalam fundamentum petendi / posita dalil gugatannya menyebutkan Adanya perbuatan melawan hukum berupa melawan hak Penggugat penguasaan dan klaim Objek Sengketa sebagai "milik sendiri" oleh Tergugat, setidak-tidaknya dengan cara menguasai dan memanfaatkan Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa dengan tidak pernah diketahui bahkan melawan hak Penggugat dan Elisabeth M. Lau selaku para ahli waris dari almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen sebagai pihak yang memiliki hak atas Objek Sengketa, dan dalam Petitumnya Penggugat Konvensi juga menuntut agar Objek Sengketa berupa sebidang tanah seluas lebih-kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Nunleu, RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur----- Adalah "harta bawaan" dalam perkawinan Tergugat dan Alfonsus Klau (almarhum) yang merupakan harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen;

Menimbang bahwa selain mengenai harta dimaksud merupakan harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen telah pula termuat dalam petitumnya "Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat, 1 (satu) Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II, dengan cara:

- Mengalihkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat untuk menebus agunan berupa 1 (satu) Sertipikat Hak Milik atas Objek Sengketa yang sedang dijadikan agunan pada pihak Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan bukti surat yang diajukan dipersidangan yaitu:

1. Bukti T-10 : fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1054, tanggal 4 September 1996 atas nama Alfonsus Klau, luas tanah 481 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.T.I-2 : fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1054/Kuanino terbit tanggal 4 September 1996 tercatat atas nama Alfonsus Klau;
3. Bukti T.T.I-3 : fotokopi Surat Ukur Nomor 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m²;

Menimbang bahwa dari bukti surat tersebut telah membuktikan objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah adanya penguasaan tanah yang telah bersertipikat atas nama Alfonsus Klau yang saat ini telah menjadi agunan pada Bank BRI Unit Kelapa Lima (pihak Turut Tergugat II Konvensi);

Menimbang bahwa objek sengketa tanah dimaksud saat ini telah bersertipikat dengan nomor 1054, tanggal 4 September 1996 atas nama Alfonsus Klau dengan luas tanah sesuai Surat Ukur Nomor 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² maka tuntutan Penggugat Konvensi dalam petitumnya agar objek sengketa sebidang tanah seluas lebih-kurang 683 m² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Nunleu, RT 018 RW 004 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur----- Adalah "harta bawaan" dalam perkawinan Tergugat dan Alfonsus Klau (almarhum) yang merupakan harta peninggalan almarhum Dominggus Lau dan almarhumah Sarlota Ndoen **tidak bersesuaian dengan bukti surat yang terungkap dipersidangan;**

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat Konvensi telah menjawab dalil-dalil eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I. Konvensi dengan menyebutkan "Penggugat menggunakan diksi "kurang-lebih" oleh karena proses pengukuran dan penerbitan Sertipikat atas nama almarhum Alfonsus Klau sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat", hal ini menurut Majelis Hakim tidak dapat dijadikan sebagai suatu alasan, oleh karena dampak dari tuntutan yang tercantum dalam petitum gugatan menjadi patokan pertimbangan dalam amar suatu Putusan yang dapat dilaksanakan eksekusi riil sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas, petitum harus memenuhi syarat terang dan pasti agar tidak menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi akibat amar putusan tidak jelas dengan tidak memuat Nomor Sertipikat yang jelas dan luas tanah yang pasti, maka gugatan Penggugat Konvensi termasuk dalam kualifikasi *Error in Objecto* dan Gugatan Penggugat Kabur *obscuur libel* beralasan dan haruslah **dikabulkan;**

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi beralasan dan haruslah **dikabulkan;**

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi serta uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perumusan (*formulation*) surat gugatan belum memenuhi syarat formil masih terdapat kesalahan mengenai luas tanah (*Error in Objecto*) dan tidak mencantumkan Nomor Sertipikat yang menjadi objek sengketa, maka gugatan dianggap *obscuur libel* karena dalil gugatan kabur dengan demikian Eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi tersebut beralasan dan haruslah dikabulkan maka gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*), maka eksepsi Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi selanjutnya tidak *relevant* lagi untuk dipertimbangkan;

II. Dalam Pokok Perkara :

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi *Error in Objecto* dari Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi, tersebut diatas dikabulkan, maka dengan demikian tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga gugatan Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

III. Dalam Rekonvensi:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada pokoknya perihal sikap Tergugat dalam Rekonvensi yang menurut Penggugat Rekonvensi adalah "Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi dengan cara mengusir Penggugat Rekonvensi dari Rumah Penggugat Rekonvensi";

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan dalil pokok Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/ Sip/1976 terdapat kaidah hukum bahwa apabila antara Gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, kemudian gugatan yang dijatuhkan dalam Gugatan Konvensi ialah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian materi pokok Gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum Gugatan Konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang bahwa Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah setelah Kematian almarhum Alfonsus Klau, Tergugat Rekonvensi datang kerumah Penggugat Rekonvensi dan melakukan tindakan provokasi yang mengakibatkan terjadinya keributan dan sempat diadakan oleh Penggugat

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Rekonvensi ke Bapak Welem Lette selaku ketua RT.018 tempat kediaman Tergugat, yang menurut Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok Gugatan Konvensi dengan Gugatan Rekonvensi menurut hemat Majelis berhubungan sangat erat, dimana sikap Tergugat Rekonvensi yang tidak ingin menyerahkan objek tanah dan bangunan yang telah dibalik nama kepada Penggugat Rekonvensi, sikap mana untuk dapat disebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka sebelumnya haruslah jelas terlebih dahulu apakah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah dengan SHM Nomor: 1054, tanggal 4 September 1996 atas nama Alfonsus Klau dengan luas tanah sesuai Surat Ukur Nomor 2746/1996 tanggal 4 September 1996 seluas 481 m² yang telah menjadi agunan oleh Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum ataukah tidak sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, dimana proses pengukuran dan penerbitan Sertipikat atas nama almarhum Alfonsus Klau sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, harus jelas kebenaran perihal permasalahan yang terjadi;

Menimbang bahwa dengan demikian maka terdapat hubungan yang sangat erat antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi, oleh karenanya terhadap Perkara Konvensi telah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus, Perkara dalam Rekonvensi dengan demikian bersifat *asesor* mengikuti Perkara Konvensi, dan oleh karena Perkara Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum Perkara Rekonvensi juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Onvankelijck Verklaard*);

II. Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I;

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

III. DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.475.000,00 (satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023, oleh kami, Murthada Moh.Mberu,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Cakra Nugraha,S.H.,M.H dan Putu Dima Indra,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. dan telah ditetapkan kembali oleh Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg, tanggal 21 Desember 2023 karena terdapat pergantian Ketua Majelis Hakim tentang Penunjukan Majelis Hakim Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023, oleh Hakim Ketua Agus Cakra Nugraha, S.H.,M.H dengan didampingi oleh Hakim Anggota Putu Dima Indra,S.H dan Akhmad Rosady, S.H.,M.H., dengan dibantu oleh Agustintje Welhelmina Riberu,S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Putu Dima Indra, S.H.,M.H.

Agus Cakra Nugraha,S.H.,M.H

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

Panitera Pengganti,

Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2023/PN Kpg



Agustintje Welhelmina Riberu,S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1.....	Pendaftaran	Rp. 30.000,00;
2.....	Biaya ATK	Rp. 100.000,00;
3.PNBP Panggilan.....		Rp. 40.000,00;
4.....	Biaya Panggilan	Rp. 575.000,00;
5.Pemeriksaan Setempat.....		Rp. 700.000,00;
6.PNBP Pemeriksaan Setempat.....		Rp. 10.000,00;
7.....	Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00;
8.....	Meterai Putusan	<u>Rp. 10.000,00;</u>

Jumlah Rp.1.475.000,00;

(Satu juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Disclaimer

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