



PUTUSAN

Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Neldenci Nalle Ndun, tempat tanggal lahir Lasiana, 04 April 1960 (58 tahun), jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Kristen Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Nomor KTP 5371034404600001, bertempat tinggal di RT 032, RW 009, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, NTT dalam hal ini memberikan kuasa kepada Albert M. Ratu Edo, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Prof. Dr. W.Z. Yohannes, No. 10 Kota Kupang Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 30 Oktober 2018 di bawah register Nomor 606 /LGS/SK/ PDT /2018/PN.Kpg, yang selanjutnya disebut sebagai**Penggugat**;
Melawan

1. Fertji Jumisa Day Liuk, bertempat tinggal di RT.28 RW.07, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima - Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT 028/RW 027, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 25 Maret 2019 di bawah register Nomor 188 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat I**;
2. Jeny Susanti Labati Ndun, bertempat tinggal semula di desa Oelpuh, Kec. Kupang Tengah, Kabupaten Kupang namun sekarang tidak diketahui alamatnya, dalam hal ini

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



memberikan kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT 028/RW 027, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 25 Maret 2019 di bawah register Nomor 188 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II;**

3. Andy Wilson Ndun, bertempat tinggal di Kabupaten Sumba Barat, Propinsi Nusa Tenggara Timur, namun alamat yang pasti tidak diketahui, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT 028/RW 027, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 25 Maret 2019 di bawah register Nomor 188 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat III;**

4. Jelly Nabtji Aneti Saon Ndun, bertempat tinggal di RT. 034, RW. 009, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT 028/RW 027, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 25 Maret 2019 di bawah register Nomor 188 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai**Tergugat IV;**

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



5. Angke Hermina Ndun Rassa, bertempat tinggal di RT. 019, RW. 004, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yance Thobias Mesakh, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Timor Raya, KM 11, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Januari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 07 Januari 2019 di bawah register Nomor 12 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V;**
6. Muhamad Sofik, bertempat tinggal di RT.13, RW. 06, Kelurahan Kelapa Lima, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT 028/RW 027, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Februari 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 25 Maret 2019 di bawah register Nomor 188 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI;**
7. Jonathan I. Bistolen, bertempat tinggal di Jln. Oelon III RT. 027, RW. 011, Kelurahan Sikumana, Kec. Maulafa, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII;**
8. Johanes Asadoma, bertempat tinggal di RT.014, RW. 004, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yance Thobias Mesakh, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Timor Raya, KM 11, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Prov. NTT, berdasarkan surat kuasa

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

husus tanggal 16 Nopember 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 27 Nopember 2019 di bawah register Nomor 693 /LGS/SK/ PDT /2018/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII;**

9. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional R.I. Di Jakarta, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Di Kupang, cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, tempat kedudukan Jalan Frans Seda No. 72 Kupang, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Soleman Benu, S.H., M.H., Josovina K. Kadja, S.H., dan Rininta Dianawati, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Nopember 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 09 April 2019 di bawah register Nomor 216 /LGS/SK/ PDT /2019/PN.Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 30 Oktober 2018 dalam Register Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1935 telah terjadi perkawinan antara orang tua Penggugat yang bernama yang bernama BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN dengan AGUSTENCI KOTEN.
2. Bahwa dari Perkawinan tersebut diatas lahirlah 10 (sepuluh) orang Anak:
 1. REBEKA NDUN (Almarhumah)
 2. BARNABAS NDUN (Almarhum)
 3. PETRUS NDUN (Almarhum).
 4. BAI MBOLIK (Almarhum).
 5. ADU INAK (Almarhum).
 6. DARIUS NDUN (Almarhum).
 7. ADU INAK (Almarhum).

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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)



8. APLONIA MARIANA NDUN (Almarhumah).
9. JOHANIS NDUN (Almarhum).
10. NELDENCI NALLE – NDUN. (PENGGUGAT).
3. Bahwa semasa hidupnya BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) yakni Orang Tua Penggugat bekerja keras dan memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 45 (Empat lima puluh) Ha dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara dengan tanah milik KELUARGA TOBO, JULIUS NDOLU DAN Keluarga YUSUF .
 - Selatan dengan tanah milik HERMANUS SABAAT / ISAK SABAAT.
 - Timur dengan KALI MATI .
 - Barat dengan tanah milik Keluarga NDUN dan sekarang milik UNDANA.;
4. Bahwa tanah sebagaimana pada posita point 3 diatas kini telah terpecah belah hal ini disebabkan dengan adanya pembukaan jalan diberbagai tempat yang dikerjakan oleh Pemerintah propinsi maupun kota Kupang.
5. Bahwa BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN meninggal dunia pada tahun 1974 namun semasa Hidupnya BA'I NDUN MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) tidak pernah membagi tanah miliknya seluas kurang lebih 45 Ha (empat puluh lima hektar) kepada Anak – Anaknya.
6. Bahwa yang menjadi OBYEK SENGKETA dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana yang terurai dalam Sertrifikat Hak Milik No. 714 tahun 1994, tanggal 3 Desember 1994 sebagaimana yang termuat juga dalam Gambar Situasi No. 3713/1994 tertanggal 3 Desember 1994 dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Utara dengan tanah dahulu milik J. P. Sau, sekarang dengan Jalan.
 - Selatan dengan dahulu tanah milik Daniel Ndun, sekarang dengan SPBU No. 54.851.12 dan tanah milik Yunus Feoh dan tanah milik Ibu Yos Duka Lobang.
 - Timur dengan Rencana Jalan.
 - Barat dengan Jln. Prof. Dr. Heman Yohannes.;
7. Bahwa semasa hidupnya salah seorang saudara laki – laki Penggugat yang bernama BARNABAS NDUN (Almarhum) hidup bersama dan tanpa Menikah secara SAH dengan FERTJI JUMISA NDUN – LIUK (Tergugat I) dan melahirkan beberapa orang Anak antara lain JENY SUSANTI

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LABATI – NDUN (Tergugat II), JELLY NABTJI SAON – NDUN (Tergugat IV) dan ANDY WILSON NDUN (Tergugat III) dan lain – lain.

8. Bahwa setelah BARNABAS NDUN (Almarhum) meninggal dunia 02 September 1988 dan FERTJI JUMISA NDUN LIUK (Tergugat I) kemudian menikah secara SAH dengan ARDI YOHANIS DAY pada tahun 1991 dan sehingga telah berganti marganya yang semula FERTJI JUMISA NDUN – LIUK menjadi FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I).
9. Bahwa pada tahun 1994 FERTJI JUMISA DAY – LIUK (Tergugat I) tanpa Alas Hak jelas dan tanpa berkoordinasi dengan Penggugat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan untuk melakukan Pengukuran dan mensertifikasi atas lokasi sengketa saat ini yakni sebidang tanah seluas kurang lebih 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) untuk dan atas namanya sendiri walaupun FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I) tahu bahwa tanah ini milik dari BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum).
10. Bahwa kedudukan FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I) telah menikah dengan orang lain maka dengan sendirinya yang bersangkutan tidak mempunyai Hak atas harta milik dari BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) karena tidak mempunyai hubungan keperdataan atas seluruh Harta milik dari BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) apalagi pada saat FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I) mengajukan Pengukuran atas Obyek Sengketa pada tahun 1994 masih menggunakan marga NDUN sebagaimana yang tertulis dalam Sertifikat Hak Miliknya No. 714 tahun 1994, tanggal 3 Desember 1994 sebagaimana yang termuat juga dalam Gambar Situasi No. 3713/1994 tertanggal 3 Desember 1994 walaupun yang bersangkutan telah menikah secara SAH dengan ARDI YOHANIS DAY pada tahun 1991.
11. Bahwa Perbuatan FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I) berlanjut dimana setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 714/1994 dengan Gambar Situasi No. 3713/1994 atas namanya yang seharusnya tertulis FERTJI JUMISA DAY – LIUK bukan FERTJI JUMISA NDUN – LIUK (tergugat I) kemudian menghibahkannya kepada salah seorang Anak Kandungnya yang bernama ANDY WILSON NDUN (Tergugat III) tanpa sepengetahuan Penggugat .

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



12. Bahwa setelah diterbitkannya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang Sertifikat Hak Milik No. 714/1994 dengan Gambar Situasi No. 3713/1994 yang semula atas nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK (tergugat I) kemudian berganti nama menjadi ANDY WILSON NDUN (Tergugat III) kemudian ANDY WILSON NDUN (Tergugat III) mulai mengkaplingnya dengan ukuran yang berbeda dan menjualnya kepada MUHAMAD SOFIK (Tergugat VI), JOHANIS BISTOLEN (Tergugat VII).
13. Bahwa diatas Obyek yang sama yakni yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara ini oleh HENDRIK MANUEL NDUN (Almarhum) yakni suami dari ANGKE HERMINA NDUN (Tergugat V) menjual sebidang tanah yang termasuk dan menjadi satu kesatuan dalam Obyek sengketa ini yakni sebidang tanah seluas \pm 1000 M2 (kurang lebih seribu meter persegi) kepada JOHANIS ASADOMA (Tergugat VIII).
14. Bahwa berdasarkan Uraian Posita tersebut diatas patutlah dapat diambil kesimpulan bahwa Perbuatan FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I) dan ANDY WILSON NDUN (Tergugat III), dan ANGKE HERMINA NDUN-RASSA (Tergugat V) dan para Tergugat lainnya adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatigedaads) yang melanggar Hak – Hak keperdataan Penggugat dalam kedudukannya sebagai Ahli Waris yang SAH dan LANGSUNG dari BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) / Ayah Kandung Penggugat atas seluruh harta milik dari Orang tuanya.
15. Bahwa sangatlah beralasan secara hukum untuk menghukum Para Tergugat dan setiap orang yang memperoleh Hak dari para Tergugat yang turut menguasai tanah sengketa untuk segera Mengosongkan dan Menyerahkan kembali tanah Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan Kosong dengan tanpa syarat dan beban apapun diatasnya, jika perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian.
16. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti dan alasan – alasan yang kuat, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (Uitvoobar bij voorraad).
17. Bahwa untuk tidak menjadikan Gugatan ini menjadi Illusioner nantinya, maka sangatlah beralasan jika Penggugat memohon kiranya dapat diletakkan Sita Jaminan atas Obyek Sengketa.
18. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kupang Klas IA melalui Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa seluas 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) adalah bagian dari tanah seluas kurang lebih 45 Ha (Empat puluh lima hektar) milik dari BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) dengan batas-batas :
 - Utara dengan tanah milik KELUARGA TOBO, JULIUS NDOLU dan Keluarga YUSUF .
 - Selatan dengan tanah milik HERMANUS SABAAT / ISAK SABAAT.
 - Timur dengan KALI MATI .
 - Barat dengan tanah milik Keluarga NDUN dan sekarang milik UNDANA.
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa tanah seluas kurang lebih 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di RT. 34, RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kec. Kelapa lima – Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas –batas :
 - Utara dengan tanah dahulu milik J. P. Sau, sekarang dengan Jalan.
 - Selatan dengan dahulu tanah milik Daniel Ndun, sekarang dengan SPBU No. 54.851.12 dan tanah milik Yunus Foeh dan tanah milik Ibu Yos Duka Lobang.
 - Timur dengan Rencana Jalan.
 - Barat dengan Jln. Prof. Dr. Herman Yohannes.Adalah tanah peninggalan dari Orang tua Penggugat yang bernama BA'I NDU MANAEK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) yang belum pernah dibagi yang merupakan tanah milik PENGUGAT .
4. Menyatakan menurut HUKUM bahwa PENGUGAT adalah Ahli Waris yang SAH dan LANGSUNG dari BA'I NDU MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Alm) yang mempunyai HAK untuk Menguasai dan menikmati seluruh harta peninggalan dari Orang tuanya yang bernama BA'I NDU

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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)



- MANA'EK / NIKODEMUS NDUN (Almarhum) termasuk tanah yang merupakan objek sengketa dalam perkara A quo.
5. Menyatakan menurut HUKUM bahwa tindakan atau perbuatan FERTJI JUMISA DAY – LIUK (tergugat I) mensertifikasi tanah / objek sengketa dengan menggunakan nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK sebagaimana yang tertulis dalam Sertifikat ini yang kemudian menghibahkan kepada anaknya yang bernama ANDY WILSON NDUN (tergugat III) yang kemudian ANDY WILSON NDUN (tergugat III) memecah-mecahnya menjadi beberapa bidang dan menjualnya kepada MUHAMAD SOFIK (Tergugat VI), JOHANIS BISTOLEN (Tergugat VII), secara langsung maupun tidak langsung tanpa sepengetahuan PENGGUGAT sebagai Ahli Waris yang SAH adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatigedaads) yang melanggar HAK WARIS / KEPERDATAAN dan sangat merugikan Penggugat.
 6. Menyatakan menurut HUKUM bahwa tindakan atau perbuatan HENDRIK MANUEL NDUN (Almarhum) yakni suami dari ANGKE HERMINA NDUN RASSA (tergugat V) yang menjual sebidang tanah seluas ± 1000 M2 (kurang lebih seribu meter persegi) kepada JOHANIS ASADOMA (Tergugat VIII) secara langsung maupun tidak langsung tanpa sepengetahuan PENGGUGAT sebagai Ahli Waris yang SAH adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatigedaads) yang melanggar HAK WARIS / KEPERDATAAN dan sangat merugikan Penggugat.
 7. Menyatakan menurut hukum bahwa produk dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat IX) berupa Sertifikat Hak Milik No.714 tahun 1994 dengan Gambar Situasi No.3713 tahun 1994 atas sebidang tanah seluas 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) semula atas nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK (Tergugat I) yang kemudian telah dihibahkan kepada ANDY WILSON NDUN (Tergugat III) maupun Produk – produk Hukum lainnya yang timbul / terbit diatas Obyek Sengketa adalah Produk yang CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT.
 8. Memerintahkan kepada para Tergugat dan setiap orang yang memperoleh Hak dari para Tergugat yang turut menguasai tanah sengketa untuk segera Mengosongkan dan Menyerahkan kembali tanah Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan Kosong dengan tanpa

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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)



syarat dan beban apapun diatasnya, jika perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian.

9. Menghukum Para Tergugat seluruhnya untuk membayar secara tanggung renteng biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARI PRABOWO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 April 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 30 Oktober 2018 telah mengandung Cacat Plurium letis consortium oleh karena apabila Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari 10 (Sepuluh) orang anak/ahli waris dari Bai Ndu Mana,ek /atau Nikodemus Ndun dengan Agustenci Koten yang memiliki sebidang tanah seluas ± 45 (Empat puluh lima) HA dan semasa hidupnya belum pernah membagi tanah miliknya, maka orang/pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah tidak lengkap sebab masih ada ahli waris lain yaitu ahli waris pengganti dari 10 (sepuluh) orang anak dari Bai Ndu Mana,ek / /Nikodemus Ndun dan Agustenci Koten yang semestinya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebab perkara ini adalah perkara warisan antara sesama ahli waris sehingga semua ahli waris harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini.

Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat Ne bis In Idem. Bahwa Penggugat yang telah mengajukan gugatan terhadap objek sengketa seluas 17.775 m² dengan Sertifikat Hak Milik No.714 tahun 1994, Gambar Situasi No.3713/1994 tanggal 03 Desember 1994 atas nama Pemilik Andy Wilson Ndun (Tergugat III) sebelumnya pernah disengketakan yaitu seluas ± 9.063 m² (Sembilan ribu enam puluh tiga meter persegi) antara Andy Wilson Ndun Tergugat III sebagai Penggugat melawan Hendrik Manuel Ndun (Alm) Suami Tergugat V Angke Hermina Ndun –Rassa sebagai Tergugat I dalam perkara perdata No.143/Pdt.G/2012 PN-KPG dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2251 K/Pdt./2014 Tanggal 22 Januari 2015, Surat Keterangan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap dari Pengadilan Negeri Kupang No. W26.UI/1991/HT.04.10/VII/2017, tanggal 27 Juli 2017 dan Berita Acara Eksekusi No.143/BA.EKS/Pdt.G/2012/PN-KPG tanggal 31 Januari 2017 sedangkan sebagian tanah objek sengketa yaitu seluas ± 4000 m² telah disengketakan oleh Angke Ermina Ndun-Rassa (Tergugat V) sebagai Penggugat melawan Fertji Jumisa Day –Liuk (Tergugat I) dalam perkara A quo dan Andy Wilson Ndun (Tergugat III) dalam perkara Aquo sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat IX) dalam perkara ini sebagai Tergugat III dalam perkara perdata No.213/Pdt.G/2016/PN-KPG yang sekarang putusannya belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena masih ada upaya kasasi dari Penggugat Angke Ermina Ndun-Rassa (Tergugat V).

➤ Bahwa oleh karena ayah kandung dari Andy Wilson Ndun (Tergugat III) adalah Bernabas Ndun bersaudara kandung dengan Neldenci Nalle – Ndun Penggugat dalam perkara ini dan Angke Ermina Ndun-Rassa adalah istri dari Hendrik Manuel Ndun (alm) Tergugat I dalam perkara perdata No.143/Pdt.G/2012/PN-KPG juga Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang Tergugat IX maka dengan demikian terhadap sebagian objek sengketa dalam perkara ini yaitu seluas ± 9.063 m² melekat unsur Ne Bis In Idem sebagaimana ketentuan pasal 1917 KUH Perdata dan karena gugatannya Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa Penggugat yang telah menggabungkan 2 (dua) objek sengketa yaitu objek sengketa seluas 17.775 m² sebagaimana dalil gugatan point 6 dan objek sengketa seluas kurang lebih 1000 M² sebagaimana dalil gugatan point 13 yang tidak jelas batas-batasnya dalam satu gugatan dengan

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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)



mengajukan gugatan terhadap subjek hukum yang berbeda yaitu Tergugat I s/d Tergugat VIII yang semuanya bukan bersaudara kandung dan antara Para Tergugat tidak semuanya pula memiliki hubungan hukum satu sama lain serta perolehan hak atas tanah objek sengketa masing-masing berbeda pula oleh karena Tergugat III memperolehnya karena warisan dan hibah, Tergugat VI dan VII memperoleh karena jual beli dari Tergugat III, sedangkan Tergugat VIII memperoleh tanah objek sengketa seluas kurang lebih 1.000 m² karena jual beli dari Hendrik Manuel Ndun (Alm) suami Tergugat V sehingga tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan, seharusnya mereka Tergugat I,II,III,IV,VI dan VII digugat tersendiri /terpisah dengan Tergugat V dan VIII ,hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.343 K/SIP/1975,Tanggal 17 Februari 1977 yang menegaskan : karena antara Tergugat-Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya,tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan seharusnya mereka digugat secara terpisah dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa Gugatan Penggugat Obscuur libel oleh karena batas-batas tanah objek seluas kurang lebih 1000 m² tidak disebutkan secara jelas batas-batasnya dan juga gugatan Penggugat saling kontradiksi antara posita gugatan dan petitum yaitu dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa seluas 17.775 m² sesuai Sertifikat Hak Milik No.714 tahun 1994 adalah merupakan tanah warisan dari Bai Ndu Mana,ek yang belum pernah dibagi semasa hidupnya akan tetapi dalam petitum gugatan Penggugat memohon supaya Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang memutus bahwa tanah seluas 17.775 m² dengan letak dan batas-batasnya sebagaimana dalam petitum point 3 adalah merupakan tanah peninggalan dari orang tua Penggugat yang bernama Bai Ndu Mana,ek /Nikodemus Ndun (alm) yang belum pernah dibagi merupakan tanah milik Penggugat .Hal ini sangat Kontradiktif karena Penggugat bukanlah satu satunya ahli waris dari Bai Ndu Manaek/ Nikodemus Ndun (alm).
5. Gugatan Penggugat Prematur. Bahwa sebagian objek sengketa dalam perkara A quo yaitu seluas kurang lebih 4.000 m² dari luas objek sengketa 17.775 m² sedang dalam status sengketa antara Angke Ermina Ndun-Rassa (Tergugat V) sebagai Penggugat I melawan Fertji Jumisa Day-Liuk,(Tergugat I) ,Andy Wilson Ndun (Tergugat III) dan Badan Pertanahan Kota Kupang (Tergugat IX) dengan No.Perkara 213/Pdt.G/2016/PN-KPG

Halaman 12 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



dan perkara tersebut saat ini masih dalam tingkat kasasi karena Angke Ermina Ndun-Rassa mengajukan kasasi sehingga perkara tersebut belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap sehingga untuk mendapat kepastian hukum dan agar jangan terjadi tumpang tindih putusan maka gugatan Penggugat sangat prematur dan patutlah untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Gugatan Penggugat Error In Persona. Bahwa Penggugat yang telah menggugat Tergugat VI atas nama Muhamad Sofik adalah error In persona oleh karena Muhamad Sofik tidak pernah memiliki dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana dalil Penggugat pada point 12, akan tetapi yang benar Tergugat VI yang menguasai sebagai tanah objek sengketa atas dasar jual beli dari Tergugat III adalah Ahmad Sofikhul Amin hal ini sesuai identitas Kartu Tanda Penduduk Nomor.NIK : 5312101604840002 atas nama Ahmad Sofikhul Amin sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara ini.
 - Bahwa Tergugat I II III IV dan VI secara tegas membantah / menolak semua dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat I II III IV dan VI.
1. Bahwa tidak benar ayah Penggugat dan atau Kakek Tergugat II,III,dan IV Bai Ndu Mana,ek/ Nikodemus Ndun semasa hidupnya memiliki tanah seluas lebih kurang 45 HA sebagaimana dalil Penggugat pada point 3 melainkan luas tanah milik ayah Penggugat / Kakek Tergugat II,III, dan IV tidak mencapai luas 45 HA namun tanah tersebut setelah Ayah Penggugat /Kakek kandung Tergugat II,III, dan IV meninggal dunia pada tahun 1974 maka pada tahun 1985 telah dilakukan pembagian tanah warisan untuk seluruh keluarga Ndun yang telah dihadiri oleh Kepala Desa Lasiana pada saat itu dan tokoh-tokoh adat diantaranya Hendrik Tobo dan Mikhael Mbatu termasuk pula tanah warisan ayah Penggugat/ kakek kandung Tergugat II,III,IV dibagi antara anak-anak dari Bai Ndun Manaek/Nikodemus Ndun termasuk Penggugat dalam perkara ini juga telah mendapat bagian pada sebelah barat dari tanah objek sengketa sekarang ini namun bagian



tersebut Penggugat telah menjualnya kepada Jhon Elim yang sekarang diatasnya ada bangunan PT.Sinar Bangunan.

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 7 dan 9 adalah tidak benar oleh karena semasa hidupnya Bernabas Ndun (alm) saudara kandung Penggugat telah menikah secara adat pada tahun 1981 dihadapan Kepala Desa Lasiana saat itu Karel Yulius Mooy sehingga perkawinan tersebut sah secara adat kemudian dari hasil perkawinan tersebut telah lahir 3 (tiga) orang anak yaitu :

- Jeny Susanti-Labati-Ndun (Tergugat II)
- Jelly Nabtji Saon-Ndun (Tergugat IV)
- Andy Wilson Ndun (Tergugat III)

Dan anak-anak tersebut telah diakui sebagai anak-anak yang sah oleh Keluarga Ndun yang berhak mewarisi harta warisan ayah mereka Bernabas Ndun (alm) hingga saat ini..

3. Bahwa tanah objek sengketa seluas 17.775 m2 semula adalah tanah milik ayah kandung Tergugat II,III,dan IV Bernabas Ndun (Alm) yang diperoleh karena pembagian warisan dari ayahnya Ndu Mana,ek/ Nikodemus Ndun pada tahun 1985 kemudian pada tahun 1986 tanah tersebut telah diukur untuk pertama kalinya oleh Bernabas Ndun (Alm) untuk disertifikatkan atas nama ibu kandung Para Tergugat II,III dan IV Fertji Jumisa Ndun-Liuk dan barulah pada tahun 1994 terbit Sertifikat Hak Milik No.714/thn 1994 atas nama ibu kandung Tergugat II,III dan IV Fertji Jumisa Ndun-Liuk dan hal tersebut telah diketahui oleh semua ahli waris dari Ba'i Ndu Manaek termasuk Penggugat dalam perkara ini dan tidak ada satu orangpun yang berkeberatan karena semua tahu bahwa tanah yang diukur tersebut adalah bagian dari Bernabas Ndun (Alm)

Bahwa kemudian ayah kandung Tergugat II,III dan IV Bernabas Ndun meninggal dunia pada tahun 1988 pada saat itu anak-anaknya yaitu Tergugat II,III dan IV masih kecil sehingga barulkah pada tahun 2011 Fertji Jumisa Ndun-Liuk (Tergugat I) menghibahkan tanah tersebut kepada Andy Wilson Ndun (Tergugat III) yang adalah anak laki-laki satu-satunya dari Bernabas Ndun (alm) yang kemudian dilakukan balik nama kepada Andy Wilson Ndun (Tergugat III) dan hal ini pula telah diketahui oleh keluarga Ndun termasuk Penggugat dalam perkara ini.

4. Bahwa setelah dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No.714 .tahun 1994 atas nama Andy Wilson Ndun maka ternyata pada tahun 1995 tanah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat No.714 yaitu seluas $\pm 9.063 \text{ m}^2$ telah dikapling-kapling dan dijual belikan oleh Hendrik Manuel Ndun (alm) suami Tergugat V kepada :

- Yeri Lakusa
- Martha Modok-Leo
- Cornelis Feoh, SH
- Adrianus Mesak
- Martha Napu Bele Loe
- Henderina Kaleledo
- Jefta Bengu, S.Sos., MM
- Frans Nenabu
- Edwin Sarimin
- Bendelina Lawa dan
- Hore Lawa

Bahwa setelah diketahui oleh Tergugat III maka pada tahun 2012 atas sepengetahuan serta dukungan Penggugat, Tergugat III Andy Wilson Ndun telah mengajukan gugatan terhadap Hendrik Manuel Ndun (Alm) dkk suami Tergugat V di Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang dengan Nomor Perkara 143/Pdt.G/2012/PN Kpg dan putusan perkara tersebut telah memperoleh kekuatan Hukum Tetap dan telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang dan hal ini juga diketahui oleh Penggugat dalam perkara ini.

- Bahwa selain adanya gugatan perdata di Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang juga oleh Para Tergugat lain yang kalah dalam perkara perdata No.143/Pdt.G/2012/PN-KPG yaitu Martha Modok Leo dan Jefta Bengu S.Sos MM yang sertifikatnya telah dialihkan kepada Rudy Taolin telah mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Milik No.174/1994 ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dan gugatan tersebut telah ditolak oleh PTUN.KPG dan putusan tersebut sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah sah milik Tergugat III Andy Wilson Ndun sesuai Sertifikat Hak Milik No.714/1994 maka perbuatan Tergugat III yang mengalihkan sebagian tanah objek sengketa melalui jual beli kepada Tergugat VI Ahmad Sofikhul Amin dan Tergugat VII Jonathan I Bistolen adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan Tindakan Tergugat VI dan VII yang membeli sebagian tanah objek sengketa dari Tergugat III berdasarkan bukti hak milik berupa Sertifikat Hak Milik No.174/ tahun 1994 adalah sah sehingga dengan demikian Tergugat VI

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahmad Sofikhul Amin dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beretiket baik yang harus dilindungi Undang-Undang berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor.05 tahun 2014 tanggal 01 Desember 2014 tentang pembeli yang beretiket baik.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka Para Tergugat I II III IV dan VI melalui eksepsi dan jawaban ini memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat I II III IV dan VI untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .

A T A U

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat V dan Tergugat XIII juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 April 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR Karena :

- a. Tidak Memiliki Unsur FETELIJKE GROND DAN RECHTS GROND dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:
Bahwa sesuai fakta dari seluruh POSITA gugatan, bahwa Penggugat Tidak Menjelaskan FETELIJKE GROND (dasar fakta) dari gugatannya, yaitu dari siapa BA'I NDU MANA'EK memperoleh tanah seluas 45 Ha dengan batas-batas sebagaimana posita gugatan poin 3 tersebut. Dan Sejak kapan dan dengan cara/dasar apa memperolehnya ???, sehingga terang benderang sekali bahwa gugatan Penggugat ini benar-benar KABUR (obscuur libel) dan karena gugatan Penggugat ini tidak memiliki unsur FETELIJKE GRONDnya, maka otomatis pula gugatan Penggugat juga tidak memiliki RECHTS GRONDnya (dasar hukumnya), sehingga menurut hukum gugatan aquo haruslah di-

Halaman 16 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyatakan Tidak Dapat di-Terima. Lihat putusan MA No. 250 K/Pdt/1984.

- b. Bahwa sesuai fakta, tanah yang disengketakan adalah tanah bersertifikat No.714 tahun 1994 seluas 17.775 m2, sementara dalam dalil gugatan posita poin 3, Penggugat menerangkan bahwa BAI NDU MANAEK memiliki tanah seluas 450.000 (45 Ha) sehingga pertanyaan hukumnya siapakah yang menguasai tanah kelebihan seluas 432.225 m2 dari tanah Objek Sengketa seluas 17.775 m2 tersebut. Apakah Penggugat yang menguasai atau kah Tergugat V dan Tergugat VIII !!!!! Sehingga dalil gugatan Penggugat semacam ini mengandung kekaburan secara formil. Oleh karena itu menurut hukum gugatan a quo haruslah di-Nyatan Tidak Dapat di-Terima.
- c. Bahwa gugatan Penggugat semakin kabur dan semakin gelap gulita dapat dibuktikan dari dalil gugatan poin 5 menerangkan bahwa semasa hidup BAI NDU MANAEK tidak pernah membagi tanah miliknya seluas kurang lebih 45 Ha kepada anak-anaknya, namun pada dalil gugatan poin 6 Penggugat mengakui batas-batas tanah Objek Sengketa
- Utara dengan tanah dahulu milik J. P. Sa'u sekarang dengan jalan;
 - Selatan dengan dahulu tanah Daniel Ndun sekarang dengan SPBU No.54.851.12 dan tanah milik Yunus Feoh dan tanah milik Ibu Yos Duka Lobang;
 - Timur dengan rencana jalan;
 - Barat dengan Jln Prof. Dr. Herman Yohanis;

Dengan demikian maka kalau dilihat dari dalil posita gugatan poin 5 dan poin 6 maka terjadi kebohongan yang dilakukan oleh penggugat yaitu Penggugat menyatakan bahwa tanah 45 Ha milik BAI NDU MANAEK tersebut tidak pernah dibagi kepada anak-anaknya, namun dilain sisi Penggugat mengakui batas-batas dari tanah Objek Sengketa bagian Utara merupakan milik J. P. Sa'u dan bagian Selatan merupakan dahulu milik Daniel Ndun sekarang milik SPBU No.54.851.12 dan tanah milik Yunus Feoh dan Tanah milik Ibu Yos Duka Lobang.

Sehingga dari fakta tersebut menimbulkan pertanyaan hukum apakah batas utara dan selatan dari tanah Objek Sengketa merupakan milik J. P. Sa'u dan Daniel Ndun sekarang milik SPBU No.54.851.12 dan tanah milik Yunus Feoh dan Tanah milik Ibu Yos Duka Lobang tersebut tidak termasuk dalam tanah seluas 45 Ha milik BAI NDU MANAEK ataukah

Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



termasuk dalam tanah seluas 45 Ha milik BAI NDU MANAEK. Sehingga ketidak jelasan gugatan semacam ini dapat dipandang sebagai gugatan yang KABUR dan menurut hukum haruslah di-Nyatakan Tidak Dapat di-Terimah.

II. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT

Bahwa lokasi tanah dari SHM No.714 tahun 1994 dengan batas-batas sebagaimana dalil gugatan poin 6 tersebut berada ditempat lain.

Hal tersebut dapat dilihat pada Peta Bidang yang tersimpan pada Kantor BPN Kota Kupang sangat jelas tidak terdaftar SHM No.714 tahun 1994 tersebut dan hanya terdaftar sertifikat-sertifikat orang lain termasuk SHM No.1101 atas nama Tergugat VIII DRS JOHNI ASADOMA. Bahkan diatas lokasi tanah tersebut masih terdapat dua bidang tanah yang belum bersertifikat sehingga dapat dipastikan bahwa lokasi tanah dari SHM No.714 tahun 1994 atas nama ANDI WILSON NDUN berada dilokasi lain.

Demikian pula uraian gugatan poin 13 sangat tidak jelas dan kabur karena Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci apakah penjualan tanah seluas kurang lebih 1000 m2 oleh HENDRIK MANUEL NDUN kepada Tergugat VIII sudah bersertifikat atau belum dan Penggugat juga tidak menjelaskan dengan siapa batas-batas tanah seluas kurang lebih 1000 m2 yang dijual HENDRIK MANUEL NDUN kepada Tergugat VIII. Sehingga dapat dipastikan bahwa *Dalil Gugatan Penggugat Salah Alamat* karena tidak berhubungan dengan tanah milik Tergugat VIII yang diperoleh dari HENDRIK MANUEL NDUN (suami Tergugat V) tersebut dan *Tanah Objek Sengketa sesuai SHM No.714 tahun 1994 atas nama ANDI WILSON NDUN tersebut berada di-Tempat Lain*. Dengan demikian menurut hukum gugatan a quo haruslah di-Nyatakan Tidak Dapat di-Terima.

III. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK PLURIUM LITIS CONSORTIUM (KURANG PIHAK)

- Bahwa gugatan Penggugat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium (kurang Pihak), karena Penggugat telah mengetahui bahwa tanah yang dikuasai/dimiliki oleh Tergugat VIII dibeli oleh Tergugat VIII dari pemilik aslinya yaitu bpk. HENRDIK MANUEL NDUN (almarhum);
- Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo Penggugat hanya menarik Tergugat V selaku Istri dari HEMDRIK MANUEL NDUN (Alrh) tanpa menarik anak-anaknya/semua ahli waris dari HENDRIK MANUEL NDUN yaitu : SINORTHA NDUN, YANCE NDUN, ALFRED NDUN,

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



ANTONIUS NDUN, ADNAN NDUN, LEDIANA NDUN, SANTI NDUN, ANDRI NDUN dan KONSTATINUS NDUN sebagai Pihak dalam perkara a quo maka merurut hukum seharusnya Gugatan a quo di-Nyatakan Tidak Dapat di-Terima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan didalam eksepsi, berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa secara keras dan tegas Tergugat V, VIII Menolak Seluruh Dalil-Dalil Gugatan Penggugat.
3. Bahwa dalil gugatan poin 3, 4, dan 5 secara tegas Tergugat V dan VIII bantah dan tolak karena tidak benar BA'I NDU MANAE'K / NIKODEMUS NDUN yakni Orang Tua Penggugat bekerja keras dan memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 45 Ha dengan batas-batas sebagaimana dalil gugatan posita poin 3 tersebut.
4. Bahwa yang benar adalah BAI NDU MANAE'K hanya memiliki tanah seluas kurang lebih 7 Ha yang mana pada tahun 1986 telah disertifikasi dengan :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 228 tahun 1986 seluas 3, 1 Ha atas nama DARIUS NDUN
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 229 tahun 1986 seluas 1,6 Ha atas nama NELDENCI NALLE-NDUN (Penggugat)
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 232 tahun 1986 seluas 2,2 Ha atas nama BERNABAS NDUN

Yang mana ketiga sertifikat tersebut telah dijual oleh DARIUS NDUN, NELDENCI NALLE-NDUN (Penggugat), BERNABAS NDUN kepada JHON ELIM pada tahun 1988, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan BAI NDU MANAEK telah memiliki tanah seluas 45 Ha dengan batas-batas sebagaimana dalil posita gugatan poin 3 tersebut mengandung kebohongan karena BAI NDU MANAEK hanya memiliki tanah seluas kurang lebih 7 Ha yang sudah disertifikasi oleh Penggugat, Darius Ndun dan Bernabas Ndun yang terletak dibagian barat dari Jalan Prof. Dr. Herman Yohanis yakni Tempat Pabrik Ready Mix PT. Sinar Bangun Mandiri.

5. Bahwa dalil gugatan poin 6, secara tegas Tergugat V, VIII bantah dan tolak karena SHM No.714 tahun 1994 atas nama ANDI WILSON NDUN tersebut bukan diajukan oleh Tergugat I ke BPN Kabupaten Kupang sekarang BPN

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Kota Kupang tapi yang mengajukan pembuatan SHM No.714 tahun 1994 adalah suami dari Penggugat pada tahun 1994 seluas 566 m2 menggunakan nama Tergugat I hal tersebut dapat dibuktikan dalam persidangan nanti. Sehingga SHM No.714 tahun 1994 semula atas nama FERTJI JUMISA NDUN LIUK sekarang atas nama ANDI WILSON NDUN tersebut tidak terdaftar dalam sistim maupun dalam Peta Bidang yang tersimpan pada BPN Kota Kupang. Sehingga kalau benar SHM No.714 tahun 1994 tersebut ada maka SHM No.714 tahun 1994 tersebut berada ditempat lain karena sesuai batas-batas sebenarnya yang termuat dalam SHM No.714 tahun 1994 tersebut adalah sebagai berikut :

- Timur berbatas dengan Jalan
- Barat berbatas dengan Rencana Jalan
- Utara berbatas dengan J. P. Sa'u
- Selatan berbatas dengan Daniel Ndun

Sehingga batas-batas SHM No.714 tahun 1994 yang diuraikan oleh Penggugat sebagaimana posita gugatan poin 6 tersebut adalah merupakan hasil imajinasi Penggugat sendiri karena baik J. P. Sa'u maupun Daniel Ndun tidak pernah memiliki tanah dibagian Utara dan Selatan dari SHM No.714 tahun 1994 tersebut.

6. Bahwa oleh karena Objek Tanah sengketa berada ditempat lain maka dengan sendirinya Tergugat V, VIII tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan selebihnya karena Objek Tanah Sengketa tidak ada hubungannya dengan tanah milik Tergugat VIII bersertifikat hak milik No.1101 yang dibeli dari HENDRIK MANUEL NDUN (almarhum) selaku pemilik Asal yang dikuasai secara terus menerus yang merupakan tanah peninggalan Nenek Moyang Hendrik Manuel Ndun yang bernama NALU NDUN;

Demikianlah seluruh jawaban Tergugat V dan VIII atas gugatan Penggugat yang dapat Tergugat sampaikan dihadapan Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dipertimbangkan dan diputuskan dengan suatu dentuman PALUGO Majelis Hakim yang terhormat yang berdentang diatas KEADILAN, KEBENARAN dan HUKUM dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi dari Tergugat V dan VIII tersebut;
2. Menyatakan Hukum gugatan Penggugat tidak dapat di-terima

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Lokasi Tanah Objek Sengketa bersertifikat No.714 tahun 1994 atas nama ANDI WILSON NDUN dengan batas-batas sebagaimana dalil posita gugatan poin 6 tersebut berada ditempat lain dan tidak ada hubungan dengan Tanah Milik Tergugat VIII tersebut;
3. Menyatakan Hukum bahwa jual beli antara Hendrik Manuel Ndun (almarhum) dan Drs. Johni Asadoma dengan luas dan batas-batas sebagaimana dalam SHM No.1101 atas nama Drs Johni Asadoma adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karen perkara ini.

ATAU : dalam peradilan oleh Majelis Hakim yang terhormat, Tergugat V dan VIII mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat VII juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 April 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Gugatan Penggugat Obscur libel

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 30 Oktober 2018 tidak menyebutkan secara jelas luas dan batas-batas bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat VII serta kapan Tergugat III Andy Wilson Ndun mengkaplingkan tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Tergugat VII sehingga dengan demikian gugatan Penggugat kabur dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor.1149 K/SIP/1978 tanggal 17 April 1979 yang mengatakan "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketaanya berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat ,maka dalam Fundamentum Petendi surat gugatan harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan,bilamana batas-batas tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut haruslah tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat saling Kontradiksi

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 2 point 7 mengajukan gugatan terhadap Jonathan I Bistolen dengan identitas

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana termuat dalam point 7 tersebut namun pada halaman 5 point 12 Penggugat mendalilkan bahwa Andy Wilson Ndun Tergugat III telah mengkaplingkan tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Johanis Bistolen (Tergugat VII) sehingga dengan demikian hal ini membuat gugatan Penggugat semakin kabur dan tidak jelas apakah yang dimaksud oleh Penggugat Tergugat VII adalah Jonathan I Bistolen atau Johanis Bistolen.

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara ini.
 - Bahwa Tergugat VII secara tegas membantah / menolak semua dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat VII .
1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 5 point 12 dan 14 mendalilkan bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor.714 tahun 1994, Gambar Situasi Nomor.3713/1994 berganti nama menjadi Andy Wilson Ndun (Tergugat III) kemudian mengkaplingkannya dengan ukuran yang berbeda-beda dan menjualnya kepada Tergugat VII sehingga pada point 14 Penggugat berkesimpulan bahwa perbuatantersebut adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat dst...nya adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak sebab : Tergugat VII Jonathan I Bistolen dalam melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat III Andy Wilson Ndun sebelumnya secara Jeli telah meneliti bukti-bukti kepemilikan yang berhubungan dengan objek jual beli tersebut yaitu :
- Sertifikat Hak Milik Nomor.714 tahun1994 ,Gambar Situasi 7313/1994 atas nama pemegang hak Andy Wilson Ndun Tergugat III dalam perkara a quo.
 - Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor.143/Pdt.G/2012/PN-KPG tanggal 29 Juli 2013.
 - Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor.08 /Pdt/2014/PTK tanggal 25 Maret 2014.
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.2251 K/Pdt/2014 tanggal 22 Januari 2015.
 - Berita Acara Eksekusi Nomor.143/BA.EKS/Pdt.G/2012/PN-KPG tanggal 31 Januari 2017 dan.
 - Surat keterangan putusan Berkekuatan Hukum Tetap No.W26.UI/1991/HT.04.10/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017 yang

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



semuanya membuktikan bahwa Penjual In casu Tergugat III dalam perkara a quo Andy Wilson Ndun adalah orang/penjual yang berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai bukti-bukti yang dimilikinya, hal ini sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 05 tahun 2014 tanggal 01 Desember 2014 tentang kriteria pembeli yang beretiked baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata sehingga dengan adanya bukti-bukti tersebut Tergugat VII melalui Notaris Wilem Lobo, SH M.Kn notaris Kota Kupang telah melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat III Andy Wilson Ndun sesuai akta perjanjian jual beli tertanggal 15 September 2017 sehingga dengan demikian Tergugat VII In casu Jonathan I Bistolen dikategorikan sebagai pembeli yang beretiked baik yang harus dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH perdata sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 05 tahun 2014 tanggal 01 Desember 2014 tersebut diatas.

2. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka Tergugat VII melalui eksepsi dan jawaban ini memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat VII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat IX juga telah mengajukan jawabannya tertanggal 01 April 2019 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

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



2. Penggugat menuntut agar majelis Hakim menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 714/1994, an. Fertji Jumisa Ndun Liuk (Tergugat I) yang sudah dialihkan kepada an. Andi Wilson Ndun (Tergugat II) cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam masalah penentuan apakah suatu Surat Keputusan Pejabat Negara adalah sah atau tidak bukan merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolute) sesuai dengan Pasal 1 angka 4, angka 7 dan Pasal 4 Undang-Undang 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara;

3. Gugatan kurang pihak

Bahwa Tergugat IX secara instansional dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya saat melaksanakan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah yang diajukan oleh seseorang ataupun Badan Hukum tidak pernah berjalan sendiri maupun secara diam-diam ataupun permohonan tanpa adanya pengukuran sebagaimana dituduhkan oleh para Penggugat dalam gugatannya. Pada setiap kegiatan pelayanan pensertipikatan hak atas tanah, Tergugat IX senantiasa mengikutsertakan Aparatur Pemerintah setempat seperti Kepala Desa/Lurah serta Camat setempat dimana bidang tanah obyek permohonan hal tersebut terletak;

Dalam kaitannya dengan gugatan penggugat dalam perkara ini, maka adalah janggal ketika Kepala Desa/Lurah serta Camat setempat dimana obyek perkara ini terletak tidak turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Kejanggalan ini dikarenakan bahwa setiap proses pensertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat IX selalu melibatkan kedua instansi tersebut selaku kepala wilayah dimana bidang tanah tersebut terletak. Apakah kedua instansi ini tidak diharapkan untuk tunduk pada putusan yang akan dijatuhkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sementara penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor: 714 tahun 1994 didasarkan pula pada dokumen-dokumen yang diterbitkan oleh kedua instansi pemerintah ini.

Bahwa Albertd Riwu Kore, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan Akta Hibah sebagai dasar dari proses Balik Nama dari Fertji Jumisa Ndun Liuk kepada Andi Wilson Ndun seharusnya dimasukkan dalam pihak pada perkara quo karena Akta Hibah juga Putusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang.



DALAM POKOK PERKARA

1. Pada prinsipnya Tergugat IX tetap pada sikapnya yakni menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IX dalam persidangan;
2. Bahwa segala bantahan Tergugat IX yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan dengan apa yang Tergugat IX uraikan pada bagian Pokok Perkara ini;
3. Gugatan Penggugat Kabur
Bahwa Penggugat dalam posita gugatan pada point 3 s/d 5 menyatakan bahwa Alm. Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 45 (empat puluh lima) Ha dengan batas-batas sbb:
 - Utara dengan Tanah milik Hermanus Sabaat/Isak Sabaat
 - Selatan berbatasan dengan Jl. Prof. Dr. Herman Yohanes
 - Timur dengan Kali Mati
 - Barat berbatasan dengan Tanah milik keluarga Ndun dan sekarang milik UNDANA
4. Bahwa tanah sebagaimana pada posita point 3 diatas kini telah terpecah belah hal ini disebabkan dengan adanya pembukaan jalan diberbagai tempat yang dikerjakan oleh Pemerintah propinsi maupun Kota Kupang
5. Bahwa BA'I NDU MANA'EK/NIKODEMUS NDUN meninggal dunia pada tahun 1974 namun semasa hidupnya BA'I NDUN MANAEK tidak pernah membagi tanah miliknya seluas kurang lebih 45 Ha (empat puluh lima hektar) kepada anak-anaknya
6. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 17.775 m2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sbb:
Timur berbatasan dengan Rencana Jalan
Barat dengan Jln.Prof.Dr.herman Yohannes
Utara dengan tanah dahulu milik J.P Sau
Selatan dengan tanah milik Daniel Ndun
Bahwa berdasarkan data yang terdaftar pada Tergugat IX adalah Sertipikat Hak Milik No. 714/1994, an. Fertji Jumisa Ndun Liuk (Tergugat I) yang sudah dialihkan kepada an. Andi Wilson Ndun (Tergugat III) seluas: 17.775 M2 dengan batas-batas sbb:
Utara dengan Rencana Jalan

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Timur dengan jalan desa

Selatan dengan Danial Ndun

Barat dengan rencana jalan

Dari data Tergugat IX dengan apa yang disebut dalam posita gugatan point 3 s/d 5 adalah berbeda sehingga gugatan para penggugat dinyatakan kabur.

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 Pasal 18 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973, maka Tergugat IX memprosesnya sudah sesuai ketentuan hukum dan Peraturan Perundang-undang Pertanahan yang berlaku dan sah menurut hukum. Bahwa dalam lapangan hukum pertanahan, Negara Indonesia memberlakukan/menganut sistem pembuktian Negatif, yang artinya bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka bukti hak kepemilikan atas tanah berupa sertifikat hak milik haruslah dipandang sah dan dalam hukum Sertifikat Hak Milik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh, oleh karena Penggugat harus membuktikan bahwa tanah tersebut adalah Hak Miliknya. Dengan demikian dalil para Penggugat dengan tegas kami menyatakan menolaknya dan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);
8. Gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalahgunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalahgunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat IX dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum.

Tergugat IX memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- a. Menerima Eksepsi Tergugat IX;
- b. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- a. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik No. 714/Lasiana/1994;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI; Kuasa Tergugat V dan Tergugat VIII; Tergugat VII; dan juga Kuasa Tergugat IX tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 29 April 2019 dan terhadap replik tersebut Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI; Tergugat VII; dan juga Kuasa Tergugat IX telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 12 Juni 2019, sedangkan Kuasa Tergugat V dan Tergugat VIII tidak hadir di persidangan sehingga dianggap tidak menggunakan haknya untuk mengajukan duplik ;

Menimbang, bahwa dalam mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis / bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi daftar silsilah/keturunan Bai Ndu Mana'ek (Nikodemus Ndun), tanggal 25 Februari 2019 selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Sertifikat (tanda bukti hak) No. 714 an. Andi Wilson Ndun selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Turunan resmi dan fotokopi putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 96/Pdt.G.Tanah/2014/PN.Kpg selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Turunan resmi dan fotokopi putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 83/Pdt/2015/PT.Kpg, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-4 ;
5. Turunan resmi dan fotokopi putusan Mahkamah Agung RI No. 3400 K/Pdt/2015, selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 tersebut, masing-masing telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang setelah bersumpah/berjanji, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. WELHELMUS LANI:

- Bahwa saksi akan memberikan keterangan mengenai perkara tanah antara Neldenci Nalle – Ndun lawan Fertji Day – Liuk serta anak-anaknya;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai perkara serta pihak dalam perkara ini dari Neldenci Nalle – Ndun;
- Bahwa setahu saksi Tanah/objek sengketa terletak di Bimoku;
- Bahwa tidak tahu pasti letak objek sengketa pada RT dan RW berapa;
- Bahwa objek sengketa sebelumnya milik orang tua Penggugat yaitu Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa sebelumnya milik Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun karena saksi tinggal bertetangga dengan Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun;
- Bahwa setahu saksi Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun kawin dengan Agustenci Koten;
- Bahwa anak-anak Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun dan Agustenci Koten yang saksi tahu hanya 5 (lima) orang, yaitu :
 1. Rebeka Ndun (almarhumah)
 2. Barnabas Ndun (almarhum)
 3. Darius Ndun (almarhum).
 4. Aplonia Mariana Ndun (almarhumah).
 5. Neldenci Nalle – Ndun (Penggugat).

Sedangkan anak yang lain saksi tidak tahu ;

- Bahwa saksi mengetahui banyak tanah yang dikuasai oleh Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun tapi tidak tahu dimana lokasinya, yang saksi tahu hanya tanah yang dipakai oleh orang tua saksi untuk iris tuak dan garap;
- Bahwa saksi hanya mengetahui objek sengketa di Bimoku tapi letak pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Neldenci Nalle – Ndun serta Fertji Day – Liuk sejak kecil;
- Bahwa Fertji Day – Liuk pernah hidup bersama dengan Bernabas Ndun sejak tahun 1980, maksudnya mereka hanya nikah adat;
- Bahwa Fertji Day – Liuk dengan Bernabas Ndun mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Jeni Labati-Ndun, Jeli Saon - Ndun dan Andi Wilson Ndun;

Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bernabas Ndun meninggal dunia tahun 1988 dan dikubur di pinggir kali;
- Bahwa setelah Bernabas Ndun meninggal, Fertji Day – Liuk menikah lagi dengan Yohanis Day;
- Bahwa Fertji Day – Liuk dengan Yohanis Day sudah menikah secara resmi baik adat, agama maupun Catatan Sipil;
- Bahwa Fertji Day – Liuk dengan Yohanis Day mempunyai anak tapi saksi tidak tahu berapa banyak karena saksi tinggal berjauhan dengan Fertji Day – Liuk dan Yohanis Day;
- Bahwa Fertji Day – Liuk dengan Yohanis Day mempunyai anak tapi saksi tidak tahu berapa banyak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Fertji Day – Liuk pernah mengajukan pengukuran atas tanah sengketa setelah menikah dengan Yohanis Day;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana hubungan saudara antara Hendrik Manuel Ndun dengan Bernabas Ndun tapi mereka bukan 1 (satu) bapak;
- Bahwa tanah milik Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun dipakai oleh orang tua saksi untuk iris tua terletak di dekat Sinar Bangunan;
- Bahwa saksi sudah tinggal bertetangga dengan Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun sejak lahir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun sudah membagikan tanah kepada ahli waris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat ini siapa pemilik objek sengketa;
- Bahwa Fertji Day-Liuk tinggal di Bimoku tapi bukan di atas tanah sengketa;
- Bahwa Bernabas Ndun menempati objek sengketa sekarang tepatnya di depan Sinar Bangunan;
- Bahwa Sinar Bangunan terletak di bagian Barat sedangkan rumah Bernabas Ndun terletak di bagian Timur tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah milik Bernabas Ndun;
- Bahwa Bernabas Ndun memperoleh tanah yang ditempatinya sekarang karena sebagai seorang kakak dari Hendrik Manuel Ndun;
- Bahwa Bernabas Ndun mempunyai 2 (dua) orang isteri, isteri pertama meninggal dan punya 1 (satu) orang anak bernama Henderina sedangkan Fertji Day – Liuk adalah isteri ke-2 dari Bernabas Ndun;
- Bahwa Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun mempunyai 1 (satu) orang isteri;
- Bahwa Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun adalah bapak kandung dari Neldenci Nalle – Ndun, sedangkan hubungan antara Neldenci Nalle – Ndun dengan Bernabas Ndun adalah kakak adik kandung;

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membangun rumah tembok pada lokasi sengketa adalah Bernabas Ndun;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati rumah di atas objek sengketa dan saksi tidak pernah ke objek sengketa;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. HABEL HENUKH:

- Bahwa saksi kenal dengan Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun sejak tahun 1973, saat itu saksi dari Rote tinggal dengan Markus Lani dan kami iris tuak di tanah milik Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun secara keseluruhan yaitu :
Utara dengan keluarga Tobo,
Selatan dengan keluarga Sabaat,
Timur dengan kali mati dan
Barat dengan keluarga Isliko;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun karena saksi pernah menggali batu karang diatas tanah milik Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun sehingga sebelumnya saksi minta ijin kepada Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun karena takut salah gali di tanah milik orang lain dan Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun sendiri yang menjelaskan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah keluarga Isliko masih menempati lokasi bagian Barat tanah milik Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun tersebut ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat Neldenci Nalle – Ndun dan Tergugat I Fertji Day – Liuk sejak tahun 1973;
- Bahwa saksi tidak mengetahui di RT berapa objek sengketa dan berapa luas objek sengketa;
- Bahwa batas tanah sebelah Selatan dengan Pertamina dan tanah milik Junus Feoh;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah milik Junus Feoh masuk dalam tanah sengketa atau tidak karena saat Pemeriksaan Setempat saksi datang terlambat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun meninggal dunia karena saksi datang dari Rote tahun 1973 kemudian tahun 1974 saksi pulang kembali ke Rote dan baru kembali lagi ke Kupang tahun 2017 sampai sekarang;

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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 jarak ruang antara Markus Lani dengan Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun sekitar 100 meter;
- Bahwa ketika saksi meminta ijin menggali batu karang di tanah sengketa kepada Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun masih berupa hutan, namun sekarang di atas lokasi tanah sengketa ada rumah tapi saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa terakhir kali saksi melihat objek sengketa saat dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim tanggal 5 Juli 2019;
- Bahwa saksi tahu sebelumnya objek sengketa pernah bermasalah tapi tidak tahu mengenai putusannya;
- Bahwa tanah bagian Barat juga dikuasai oleh Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI telah mengajukan bukti tertulis / bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan foto copy Sertipikat no. 714 an. pemegang hak Andi Wilson Ndun, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 1;
2. Turunan resmi dan Foto copy putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 143/Pdt.G/2012/PN.Kpg, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 2;
3. Turunan resmi dan Foto copy putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 08/Pdt/2014/PT.Kpg, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 3;
4. Turunan resmi dan Foto copy putusan Mahkamah Agung RI No. 2251 K/Pdt/2014, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 4;
5. Asli dan foto copy surat keterangan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : W26-U1/199/HT.04.10/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 5;
6. Asli dan foto copy Berita Acara Eksekusi No. 143/BA.Eks/Pdt.G/2012/PN.Kpg tanggal 31 januari 2012, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 6;
7. Turunan resmi dan foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 213/Pdt.G/2016/PN.Kpg, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 7;

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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

8. Turunan resmi dan foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, Nomor : 25/PDT/2018/PT.Kpg, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 8;
9. Turunan resmi dan foto copy Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 3358 K/Pdt/2018, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 9;
10. Turunan resmi dan foto copy Putusan Pengadilan TUN Kupang No. 18/G/2017/PTUN-KPG, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 10;
11. Turunan resmi dan foto copy Putusan Pengadilan Tinggi TUN Surabaya, No. 17/B/2018/PT.TUN-SBY, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 11;
12. Asli dan foto copy Surat Keterangan Nomor : W3.TUN3/637/HK.06/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 12;
13. Foto copy surat Nomor : 909/13.53.71/VIII/2018, tanggal 29 Agustus 2018, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 13;
14. Foto copy Pengumuman Nomor: 995/PENG.53.71/IX/2018, tanggal 21 September 2018, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 14;
15. Foto copy Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 229 tahun 1986 an. pemegang hak Neldenci Nale Ndun, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 15;
16. Foto copy Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 228 tahun 1986 an. pemegang hak Darius Ndun dan dialihkan ke Lorens Oematan selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. I, II, III, IV – 16;
17. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 16 Agustus 2010, sebesar Rp.37.000.000,- untuk pembayaran sebidang tanah seluas 250 M² di tanah merah, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 1;
18. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 8 Desember 2010 sebesar Rp. 3.000.000,- untuk pembayaran biaya administrasi pengukuran tanah, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 2;
19. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 23 Mei 2011, sebesar Rp. 16.000.000,- untuk pembayaran panjar sebidang tanah 25 x 50 M², selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 3;
20. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 26 Mei 2011, sebesar Rp. 50.000.000,- untuk pembayaran panjar sebidang tanah ukuran 25 x 50 M², selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 4;

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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

21. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 13 Agustus 2012, sebesar Rp. 7.500.000,- untuk pembayaran sebidang tanah luas 25 x 50 M², selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 5;
22. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 28 Oktober 2012, sebesar Rp. 2.000.000,- untuk pembayaran panjar sebidang tanah 25 x 50 M², selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 6;
23. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 12 Mei 2013, sebesar Rp. 2.500.000,- selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 7;
24. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 4 Mei 2013, sebesar Rp. 25.500.000,- untuk pembayaran sebidang tanah yang berlokasi di RT.28 RW.07, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 8;
25. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 29 Januari 2016, sebesar Rp. 5.000.000,- untuk pembayaran panjar tanah, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 9;
26. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 26 Februari 2016, sebesar Rp. 57.500.000,- untuk pembayaran tanah 25 x 50 m² di Bimoku, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 10;
27. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 11 Mei 2016, sebesar Rp. 25.000.000,- untuk pembayaran tanah 25 x 50 m² di Bimopu, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 11;
28. Asli dan foto copy kwitansi sebesar Rp.13.500.000,- untuk biaya administrasi pengukuran tanah, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 12;
29. Asli dan foto copy kwitansi tanggal 26 September 2017, sebesar Rp.1.500.000,-. Untuk pembayaran tanah di Bimoku 25 x 50, selanjutnya pada bukti tersebut diberi tanda T. VI - 13;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T. I, II, III, IV – 13 sampai dengan T. I, II, III, IV – 16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat V dan Tergugat VIII juga telah mengajukan bukti tertulis / bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy gambar peta bidang tanah, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. V, VIII -1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Surat permohonan sertifikat/SKPT/salinan GS – SU/berkas, dll, atas nama Fertji J. Ndun – Liuk, tanggal 18-10-1994, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. V, VIII- 2;
3. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhitang, Pajak Bumi dan Bangunan An. Fertji J. Ndun, tanggal 01-02-1993, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. V, VIII- 3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup semuanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Tergugat VII juga telah mengajukan bukti tertulis / bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 714 an. pemegang hak Andi Wilson Ndun, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII - 1;
2. Turunan resmi dan Foto copy putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 143/Pdt.G/2012/PN.Kpg, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 2;
3. Turunan resmi dan Foto copy Pengadilan Tinggi Kupang No. 08/PDT/2014/PTK, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 3;
4. Turunan resmi dan foto copy Putusan Mahkamah Agung RI, No. 2251 K/PDT/2014, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII-4;
5. Asli dan foto copy surat keterangan berkekuatan hukum tetap, No. W26.U1/1991/HT/04.10/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 5;
6. Turunan resmi dan foto copy Berita Acara Eksekusi No. 143/BA.EKS.PDT.G/2012/PN.KPG tanggal 31 Januari 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 6;
7. Asli dan foto copy kwitansi jual beli tanggal 15 September 2017, sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 7;
8. Asli dan foto copy akta perjanjian jual beli tanggal 15 September 2017, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 8;
9. Asli dan foto copy bukti transfer BCA tanggal 09 Maret 2018 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 9;

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Asli dan foto copy kwitansi jual beli tanggal 15 Agustus 2018, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. VII- 10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat IX juga telah mengajukan bukti tertulis / bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan foto copy tanda terima dokumen, nomor berkas permohonan 2233/2011, tanggal 5 April 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX -1;
2. Asli dan foto copy surat perintah setor, nomor berkas permohonan 2233/2011, tanggal 5 April 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX -2;
3. Asli dan foto copy surat keterangan Lurah Lasiana No. 953/22/2010, tanggal 23 Nopember 2010, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-3;
4. Foto copy bukti penerimaan surat tanggal 08 November 2010, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-4;
5. Asli dan foto copy surat permohonan balik nama sertifikat, tanggal 09 Pebruari 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-5;
6. Asli dan foto copy akta hibah no. 38/2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX- 6;
7. Asli dan foto copy surat kuasa Andi Wilson Ndun, tanggal 09 Pebruari 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-7;
8. Asli dan foto copy surat pernyataan penerima hak tanggal 9 Pebruari 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-8;
9. Asli dan foto copy surat pernyataan pemberi hak tanggal 9 Pebruari 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-9;
10. Foto copy Kartu Tanda Penduduk No. 2450011604840007 an. Andi Wilson Ndun, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-10;
11. Foto copy Kartu Tanda Penduduk No. 2450014202620007 an. Fertji Jumisa Day Ndun, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-11;
12. Asli dan foto copy Surat Keterangan kematian Barnabas Ndun, No. Kel. LSN.474.1/460/2009 tanggal 09-09-2009, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-12;

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy Surat Baptisan Andy Wilson Ndun, tanggal 20 Januari 2010, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-13;
14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan No. 537101001100800380 an. Hendrik M. Ndun tahun 2010, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-14;
15. Foto copy Surat Keterangan Pajak No. Kel. LSN.539/1060/2010 tanggal 8 Nopember 2010, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-15;
16. Foto copy Surat Tanda Penyetoran tanggal 07 Februari 2011, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-16;
17. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan No. 53710100110080380 an. Andi Wilson Ndun, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-17;
18. Asli dan foto copy Buku Tanah No. 714/1994, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T. IX-18;
19. Foto copy Gambar Situasi No. 3713/1994, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-19;
20. Asli dan foto copy Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Hak Atas Tanah tanggal 15-01-1991, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-20;
21. Asli dan foto copy Surat Permohonan Hak Milik tanggal 15-01-1991, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-21;
22. Asli dan foto copy Pengumuman tanggal 25-02-1991, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-22;
23. Foto copy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1990/1991, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-23;
24. Asli dan foto copy Daftar Usulan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Kabupaten Kupang tentang Pemberian/Penegasan Hak Milik dalam rangka pelaksanaan Proyek P3HTD Tahun 1991/1992, No. 41/HHT/P3HTD/1991 tanggal 15-3-1991, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-24;
25. Asli dan foto copy Risalah Pemeriksaan Tanah, No. 41/HHT/P3HTD/1991, tanggal 25-2-1991, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-25;
26. Foto copy Surat Ukur/Gambar Situasi Tahun 1988, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-26;

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Asli dan Foto copy Salinan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional tanggal 08-02-1993, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda T.IX-27;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IX-4, T.IX-10, T.IX-11, T.IX-13, T.IX-14, T.IX-15, T.IX-16, T.IX-17, T.IX-19, T.IX-23, T.IX-26 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI menyatakan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bpada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

1. NIKOLAS UFI:

- Bahwa saksi akan memberikan keterangan mengenai perkara tanah;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah/objek sengketa dalam perkara ini yaitu di RT. 34 RW saksi lupa, Kelurahan Lasiana Kec. Kelapa Lima Kota Kupang dan tanah sengketa tersebut seluas 17.775 m² dengan batas:
 - Utara berbatasan dengan jalan
 - Selatan berbatasan dengan tanah ibu Yos Duka Lobang, Yunus Feoh dan Pertamina;
 - Timur berbatasan dengan rencana jalan
 - Barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa setahu saksi Tanah/objek sengketa milik almarhum Barnabas Ndun;
- Bahwa Barnabas Ndun meninggal dunia tahun 1988;
- Bahwa semasa hidupnya almarhum Barnabas Ndun tinggal diatas tanah sengketa, awalnya rumah darurat setelah itu dibuat permanen, dan setelah Barnabas Ndun meninggal yang menempati rumah tersebut adalah anaknya bernama Jelly Ndun;
- Bahwa isteri Barnabas Ndun adalah Fertji Jumisa Ndun - Liuk (Tergugat I) dan dari perkawinan tersebut memperoleh 3 (tiga) orang yaitu Jelly Ndun, Jenny Ndun dan Andy Wilson Ndun;
- Bahwa Barnabas Ndun memperoleh tanah sengketa dari pembagian warisan keluarga;
- Bahwa tanah sengketa merupakan bagian warisan keluarga yang sudah dibagi kepada Barnabas Ndun;
- Bahwa bapak kandung Barnabas Ndun biasa dipanggil Ba'i Ndu Mana'ek atau Nikodemus Ndun dan ibu Agustenci Koten dan hasil perkawinan antara Ba'i Ndu Mana'ek/Nikodemus Ndun dengan Agustenci Koten dan memperoleh 3 (tiga) orang anak yaitu Barnabas Ndun, Yulius Ndun dan Neldenci Nalle – Ndun (Penggugat);

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa sebelumnya pernah diperkarakan dengan no. 143 antara Andy Wilson Ndun sebagai Penggugat lawan Hendrik Manuel Ndun, dkk tapi tidak seluruhnya hanya seluas 19.063 m² di bagian Barat dan sudah dieksekusi;
- Bahwa objek sengketa sudah bersertifikat a.n. Fertji Jumisa Ndun - Liuk (isteri almarhum Barnabas Ndun) tapi sudah dialihkan ke anak laki-lakinya a.n. Andy Wilson Ndun;
- Bahwa dalam perkara nomor 143 Andy Wilson Ndun yang menang tapi isi putusan secara keseluruhan saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi peralihan tanah sengketa dari Fertji Jumisa Ndun – Liuk ke Andy Wilson Ndun dasarnya adalah tanah warisan dari alm. Barnabas Ndun;
- Bahwa Barnabas Ndun mempunyai 2 (dua) orang isteri yaitu yang I (pertama) biasa di panggil As, punya anak 1 (satu) orang bernama Lina sedangkan yang ke-II (kedua) Fertji Jumisa Ndun – Liuk (Tergugat I);
- Bahwa di atas tanah sengketa seluas 17.775 m² ada bangunan rumah besar yang dahulu dibangun oleh Barnabas Ndun;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah mendapat pembagian tanah warisan tapi di bagian Barat bukan di lokasi sengketa sekarang;
- Bahwa saksi tinggal di RT.020 RW.007 Kel. Lasiana Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, jarak dengan tanah sengketa ± 600 m² ;
- Bahwa yang melakukan pembagian tanah warisan adalah kakak Penggugat yaitu Barnabas Ndun dan Yulius Ndun, yang mana saksi hadir ketika dilakukan pembagian tanah warisan sebagai orang tua di kampung dan saat itu mereka rebut sehingga dilakukan sumpah adat dengan bunuh babi tahun 1985 bertempat di sekitar Poltek;
- Bahwa yang hadir saat itu Hendrik Manuel Ndun, Barnabas Ndun, pemerintah setempat, yang lain saksi tidak perhatikan;
- Bahwa Jelly Ndun tinggal diatas tanah sengketa baru sekitar 2 (dua) tahun, sebelumnya rumah itu kosong;
- Bahwa pembagian tanah ada hubungannya dengan sumpah adat dan pembagian tanah lebih dahulu baru sumpah adat, yang mana yang mengucapkan sumpah adat adalah Barnabas Ndun karena menurut Barnabas Ndun tanah miliknya kurang;
- Bahwa saksi tahu bagian tanah milik Barnabas Ndun karena dibuat pagar atas bagian tanah warisan seluas berapa 17.775 m², yang mana pembagian tanah dilakukan oleh Hendrik Manuel Ndun dan Barnabas Ndun;

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat pembagian tanah anak-anak Ba'i Ndu Mana'ek hadir semua atau tidak karena saksi hanya kenal 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa yang mengalihkan tanah sengketa adalah Hendrik Manuel Ndun dan setahu saksi Penggugat mendapat bagian tanah sengketa di sebelah Barat (belakang Sinar Bangunan);
- Bahwa setahu saksi Lina (anak pertama Barnabas Ndun dengan istri pertama) mendapatkan bagian tanah disitu tapi tidak tahu pasti letaknya;
- Bahwa SHM terbit tahun 1994;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat No. 714 dengan luas tanah 17.775 m² an. Pemegang hak Fertji Jumisa Ndun tapi sudah dibalik nama ke Andy Wilson Ndun dan SHM no. 714 tersebut untuk tanah seluruhnya termasuk yang sudah dieksekusi;
- Bahwa hubungan antara Neldenci Nalle – Ndun (Penggugat) dengan Fertji Jumisa Day – Liuk (Tergugat I) sebagai ipar;
- Bahwa hubungan antara Neldenci Nalle – Ndun (Penggugat) dengan Andy Wilson Ndun (Tergugat III) adalah sebagai keponakan karena Andy Wilson Ndun anak dari Barnabas Ndun dengan Fertji Jumisa Day – Liuk (Tergugat I);
- Bahwa Istri Hendrik Manuel Ndun adalah Angke Hermina Ndun – Rasa;
- Bahwa Hendrik Manuel Ndun dan Barnabas Ndun bukan kakak adik kandung, lain bapak dan lain ibu;
- Bahwa Fertji Jumisa Day – Liuk (Tergugat I) menikah lagi sebelum terbit sertifikat dan Fertji Jumisa Day – Liuk (Tergugat I) dapat tanah sengketa dari suaminya Barnabas Ndun almarhum;
- Bahwa walaupun Fertji Jumisa Day – Liuk sudah menikah lagi namun sertifikat keluar atas nama dia karena saat itu anak-anaknya masih kecil;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar dikeluarkannya sertifikat a.n Fertji Jumisa Day – Liuk, selain itu tidak pernah ada surat wasiat dan juga penetapan dari pengadilan;
- Bahwa anak-anak Barnabas Ndun dengan Fertji Jumisa Day – Liuk sekarang sudah dewasa sehingga sertifikat sesuai permintaan Fertji Jumisa Day – Liuk sudah dibuat atas nama anak laki-laki tunggalnya yaitu Andy Wilson Ndun;
- Bahwa setahu saksi pembagian tanah untuk Hendrik Manuel Ndun di sebelah Selatan;

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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 Pertamina dapat tanah dari Daniel Ndun yang di peroleh dari isterinya bernama Susana Ndun;
- Bahwa hubungan Susana Ndun dengan Hendrik Manuel Ndun sebagai saudara sepupu;
- Bahwa Yulius Ndun mendapat pembagian tanah di bagian utara tanah sengketa, Neldenci Nalle – Ndun mendapat pembagian tanah dibagian Barat dekat Sinar Bangunan tapi sudah dijual, dan Hendrik Manuel Ndun mendapat pembagian tanah dibagian Selatan Pertamina tapi sudah dijual;;
- Bahwa Penggugat tidak tinggal diatas tanah sengketa. Jarak rumah Penggugat dengan tanah sengketa \pm 600 meter;
- Bahwa saksi tidak tahu Jonathan Bistolen (Tergugat VII), Mohamad Sofik (Tergugat VI) dan Johanes Asadoma (Tergugat VIII) membeli tanah sengketa dari siapa;
- Bahwa objek tanah Ba'i Ndu Mana'ek seluruhnya hanya punya 1 (satu) sertifikat;
- Bahwa pada saat Hendrik Manuel Ndun menjual tanah sengketa kepada Jonathan Bistolen dan Mohamad Sofik serta tanah yang sudah di eksekusi, Barnabas Ndun sudah meninggal;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. MELKI NDUN:

- Bahwa saksi memberikan keterangan mengenai perkara tanah yang sudah dibagi oleh bapak saksi yaitu Nikodemus Ndun/ Ba'i Ndun Mana'ek;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dibagi oleh Nikodemus Ndun dari cerita bapak saksi yaitu Nikodemus Ndun;
- Bahwa tanah tersebut dibagi antara Nikodemus Ndun dengan tante-tante saksi pada tahun 1986;
- Bahwa anak dari Ba'i Ndun Mana'ek/Nikodemus Ndun yaitu Nabas, Lius dan Neldenci;
- Bahwa Penggugat memperoleh pembagian tanah di RT.34 RW.09 Kel. Lasiana dan pembagian tersebut sudah dikapling masing-masing milik Nabas, Lius dan Neldenci;
- Yang menerima pembagian tanah dari Ba'i Ndun Mana'ek/Nikodemus Ndun 5 (lima) orang yaitu Nabas (anak kandung), Llius (anak kandung), Neldenci (anak kandung) serta Demus (sepupu), Nuel Ndun/HM. Ndun (sepupu);
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa milik Nabas;

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/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 bapak saksi meninggal dunia tahun 1995 dan bapak saksi bercerita mengenai pembagian tanah itu sekitar tahun 1990 – 1995;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembagian tanah tersebut ada surat-suratnya atau tidak;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik awal tanah sengketa;
 - Bahwa Nabas mendapat pembagian tanah 2 bidang seluas \pm 17.000 meter;
 - Bahwa saksi tahu batas-batas obyek sengketa yaitu Timur dengan rencana jalan, Barat dengan jalan, Utara dengan jalan, Selatan dengan Pertamina dan jalan;
 - Bahwa setahu saksi Tergugat I memperoleh tanah dari suaminya yaitu Nabas ;
 - Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I sekarang menikah lagi dengan siapa;
- Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan objek yang disengketakan, maka pada hari Jumat tanggal 05 Juli 2019, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat, yang selanjutnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI; Tergugat VII; dan juga Kuasa Tergugat IX tersebut, masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 11 September 2019, sedangkan Kuasa Tergugat V dan Tergugat VIII tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang bahwa para pihak sudah tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi, dan mohon putusan ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap pula telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

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

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IX telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut, dan mengenai kompetensi absolut tersebut, Majelis Hakim pada perkara a quo telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 10 Juni 2019 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Kewenangan Mengadili dari Tergugat IX ;
2. Memerintahkan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat beberapa poin / materi eksepsi, yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan VI mengenai:

1. Gugatan Penggugat mengandung Cacat Plurium letis consortium karena orang/pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah tidak lengkap sebab masih ada ahli waris lain yaitu ahli waris pengganti dari 10 (sepuluh) orang anak dari Bai Ndu Mana'ek / Nikodemus Ndun dan Agustenci Koten yang semestinya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebab perkara ini adalah perkara warisan antara sesama ahli waris;
2. Gugatan Penggugat Ne bis In Idem karena Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap objek sengketa seluas 17.775 m² dengan Sertifikat Hak Milik No.714 tahun 1994, Gambar Situasi No.3713/1994 tanggal 03 Desember 1994 atas nama Pemilik Andy Wilson Ndun (Tergugat III) sebelumnya pernah disengketakan yaitu seluas ± 9.063 m² (Sembilan ribu enam puluh tiga meter persegi) antara Andy Wilson Ndun Tergugat III sebagai Penggugat melawan Hendrik Manuel Ndun (Alm) Suami Tergugat V Angke Hermina Ndun–Rassa sebagai Tergugat I dalam perkara perdata No.143/Pdt.G/2012 PN-KPG dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2251 K/Pdt./2014 Tanggal 22 Januari 2015, Surat Keterangan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap dari Pengadilan Negeri Kupang No. W26.UI/1991/HT.04.10/VII/2017, tanggal 27 Juli 2017 dan Berita Acara Eksekusi No.143/BA.EKS/Pdt.G/2012/PN-KPG tanggal 31 Januari 2017 sedangkan sebagian tanah objek sengketa yaitu seluas ± 4000 m² telah disengketakan oleh Angke Ermina Ndun-Rassa (Tergugat V) sebagai Penggugat melawan Fertji Jumisa Day –Liuk (Tergugat I) dalam perkara A



quo dan Andy Wilson Ndun (Tergugat III) dalam perkara Aquo sebagai Tergugat II dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat IX) dalam perkara ini sebagai Tergugat III dalam perkara perdata No.213/Pdt.G/2016/PN-KPG yang sekarang putusannya belum memperoleh kekuatan hukum tetap karena masih ada upaya kasasi dari Penggugat Angke Ermina Ndun-Rassa (Tergugat V);

3. Penggugat yang telah menggabungkan 2 (dua) objek sengketa yaitu objek sengketa seluas 17.775 m², namun atas sengketa seluas kurang lebih 1000 M² tidak jelas batas-batasnya dalam satu gugatan dengan mengajukan gugatan terhadap subjek hukum yang berbeda yaitu Tergugat I s/d Tergugat VIII yang semuanya bukan bersaudara kandung dan antara Para Tergugat tidak semuanya pula memiliki hubungan hukum satu sama lain serta perolehan hak atas tanah objek sengketa masing-masing berbeda pula oleh karena Tergugat III memperolehnya karena warisan dan hibah, Tergugat VI dan VII memperoleh karena jual beli dari Tergugat III, sedangkan Tergugat VIII memperoleh tanah objek sengketa seluas kurang lebih 1.000 m² karena jual beli dari Hendrik Manuel Ndun (Alm) suami Tergugat V sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.343 K/SIP/1975, Tanggal 17 Februari 1977 yang menegaskan : karena antara Tergugat-Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu gugatan seharusnya mereka digugat secara terpisah ;
4. Gugatan Penggugat Obscuur libel oleh karena batas-batas tanah objek seluas kurang lebih 1000 m² tidak disebutkan secara jelas batas-batasnya dan juga gugatan Penggugat saling kontradiksi antara posita gugatan dan petitum yaitu dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa seluas 17.775 m² sesuai Sertifikat Hak Milik No.714 tahun 1994 adalah merupakan tanah warisan dari Bai Ndu Mana,ek yang belum pernah dibagi semasa hidupnya akan tetapi dalam petitum gugatan Penggugat memohon supaya Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang memutus bahwa tanah seluas 17.775 m² dengan letak dan batas-batasnya sebagaimana dalam petitum point 3 adalah merupakan tanah peninggalan dari orang tua Penggugat yang bernama Bai Ndu Mana,ek /Nikodemus Ndun (alm) yang belum pernah dibagi merupakan tanah milik Penggugat ;
5. Gugatan Penggugat Prematur dimana sebagian objek sengketa dalam perkara A quo yaitu seluas kurang lebih 4.000 m² dari luas objek sengketa 17.775 m² sedang dalam status sengketa antara Angke Ermina Ndun-



Rassa (Tergugat V) sebagai Penggugat I melawan Fertji Jumisa Day-Liuk, (Tergugat I), Andy Wilson Ndun (Tergugat III) dan Badan Pertanahan Kota Kupang (Tergugat IX) dengan No.Perkara 213/Pdt.G/2016/PN-KPG dan perkara tersebut saat ini masih dalam tingkat kasasi karena Angke Ermina Ndun-Rassa mengajukan kasasi sehingga perkara tersebut belum mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

6. Gugatan Penggugat *Error In Persona* dimana Penggugat menggugat Tergugat VI atas nama Muhamad Sofik adalah error In persona oleh karena Muhamad Sofik tidak pernah memiliki dan menguasai tanah objek sengketa, Tergugat VI yang menguasai sebagian tanah objek sengketa atas dasar jual beli dari Tergugat III adalah Ahmad Sofikhul Amin hal ini sesuai identitas Kartu Tanda Penduduk Nomor.NIK : 5312101604840002 ;

Eksepsi Tergugat V dan VIII mengenai:

1. Gugatan Penggugat kabur karena :
 - a. Tidak memiliki unsur *fetelijke grond* dan *recht's grond*, bahwa Penggugat tidak ada dasar fakta dan dasar hukum untuk menguasai objek sengketa;
 - b. Tidak jelas siapa yang menguasai objek sengketa lebih dahulu apakah Penggugat atau Tergugat V dan Tergugat VIII;
 - c. Tidak jelas batas utara dan selatan objek sengketa apakah masuk kedalam 45 ha milik Ba'i Ndun Mana'ek atau tidak;
2. Gugatan Penggugat salah alamat dimana tanah pada SHM No. 714 tahun 1994 tidak terdaftar di peta bidang BPN, yang terdaftar adalah tanah pada SHM No. 1101 atas nama Tergugat VIII yang diperoleh dari Hendrik Manuel Ndun (suami tergugat V) sedangkan tanah pada SHM No. 714 atas nama Andy Wilson Ndun berada ditempat lain;
3. Gugatan *Error in person* (kurang pihak) karena objek sengketa milik Hendrik Manuel Ndun, Penggugat hanya menggugat istri Hendrik Manuel Ndun (Tergugat V) tanpa menarik anak-anak Hendrik Manuel Ndun sebagai ahli warisnya;

Eksepsi Tergugat VII mengenai:

1. Gugatan Penggugat *obscuur libel* karena tidak menyebutkan secara jelas luas dan batas-batas bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat VII serta kapan Tergugat III Andy Wilson Ndun mengkaplingkan tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Tergugat VII;



2. Gugatan Penggugat saling Kontradiksi karena tidak jelas apakah yang dimaksud oleh Penggugat Tergugat VII adalah Jonathan I Bistolen atau Johanis Bistolen;

Eksepsi Tergugat IX mengenai:

1. Gugatan kurang pihak karena Penggugat tidak ikut menarik Aparatur Pemerintah setempat seperti Kepala Desa/Lurah serta Camat setempat dimana bidang tanah obyek permohonan hal tersebut terletak dan juga tidak menarik Albertd Riwu Kore, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerbitkan Akta Hibah sebagai dasar dari proses Balik Nama dari Fertji Jumisa Ndun Liuk kepada Andi Wilson Ndun ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan dan tidak menyentuh pada materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan Jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan / Replik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat dalam eksepsi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat dibantah maka sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban membuktikan gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat mengajukan eksepsi, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi point 1 dari Tergugat I, II, III dan IV, eksepsi point 3 dari Tergugat V dan VIII dan eksepsi point 2 dari Tergugat IX tentang gugatan Penggugat kurang pihak, mencermati dengan seksama dalil gugatan Penggugat pada point 2, point 3, point 5 dan point 6 gugatannya yang mendalilkan bahwa Penggugat adalah salah seorang ahli waris dari Ba'i Ndu Mana'ek / Nikodemus Ndun dimana semasa hidupnya Ba'i Ndu Mana'ek / Nikodemus Ndun memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 45 (Empat lima puluh) Ha dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan tanah milik KELUARGA TOBO, JULIUS NDOLU DAN Keluarga YUSUF .
- Selatan dengan tanah milik HERMANUS SABAAT / ISAK SABAAT.
- Timur dengan KALI MATI .

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat dengan tanah milik Keluarga NDUN dan sekarang milik UNDANA.;

dan atas tanah tersebut Ba'i Ndu Mana'ek / Nikodemus Ndun tidak pernah membagi tanah miliknya tersebut kepada anak-anaknya, dan saat ini yang menjadi sengketa adalah sebidang tanah seluas 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana yang terurai dalam Sertrifikat Hak Milik No. 714 tahun 1994, tanggal 3 Desember 1994 sebagaimana yang termuat juga dalam Gambar Situasi No. 3713/1994 tertanggal 3 Desember 1994 dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara dengan tanah dahulu milik J. P. Sau, sekarang dengan Jalan.
- Selatan dengan dahulu tanah milik Daniel Ndun, sekarang dengan SPBU No. 54.851.12 dan tanah milik Yunus Feoh dan tanah milik Ibu Yos Duka Lobang.
- Timur dengan Rencana Jalan.
- Barat dengan Jln. Prof. Dr. Heman Yohannes.;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi SHM No. 714 Tahun 1994 atas nama Fertji Jumisa Ndun Liuk (Tergugat I) yang telah beralih menjadi atas nama Andi Wilson Ndun (Tergugat III) dan juga mengajukan Putusan Nomor : 93/Pdt.G.Tanah/2014/PN.KPG, Putusan Nomor : 83/PDT/2015/PT.KPG dan Putusan Nomor : 3400K/pdt/2015 antara Mehelina Solu Ndun melawan Mikael Tanono dan Angke Hermina Ndun Rassa, yang mana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap yang memutuskan bahwa yang berhak atas obyek sengketa adalah Penggugat Mehelina Solu Ndun (ahli waris dari Barnabas Ndun dengan Asnat Solu Modok) ;

Menimbang, bahwa adapun dalil penggugat tersebut dibantah oleh para Tergugat bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Tergugat I, II, III dan IV berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor : 143/BA.Eks/PDT.G/2012/PN.KPG dan Putusan Nomor : 213/Pdt.G/2016/PN.KPG, Putusan Nomor : 25/PDT/2018/PT.KPG dan Putusan 3358K/Pdt/2018 antara Angke Ermina Ndun Rassa, Antonis Agustinus Ndun dan Adnan Adesesu Ndun melawan Fertji Jumisa Day Liuk dan Andi Wilson Ndun, dimana amarnya memutuskan bahwa “gugatan para Penggugat tidak dapat diterima” ;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim dengan memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang mana kedua-duanya mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah sebagaimana yang tertera didalam

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 714 tahun 1994 seluas 17.775 M2 (tujuh belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), maka diperoleh fakta bahwa diatas tanah sengketa ada pihak-pihak lain atau siapapun yang memiliki keterkaitan dengannya yang seharusnya juga ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo, maka untuk itu eksepsi ini beralasan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi point 2 Tergugat I, II, III dan IV tentang gugatan Penggugat Nebis in idem, pasal 1917 KUHPerdata mensyaratkan bahwa suatu perkara dinyatakan nebis in idem apabila soal yang dituntut sama, tuntutan harus berdasar pada alasan yang sama, diajukan oleh pihak yang sama kepada pihak-pihak yang sama dan dalam hubungan yang sama pula, maka kemudian jika mencermati dalil Tergugat I, II, III dan IV tentang eksepsi ini dengan mendasarkan pada bukti Berita Acara Eksekusi Nomor : 143/BA.Eks/PDT.G/2012/PN.KPG dan Putusan Nomor : 213/Pdt.G/2016/PN.KPG, Putusan Nomor : 25/PDT/2018/PT.KPG dan Putusan 3358K/Pdt/2018 antara Angke Ermina Ndun Rassa, Antonis Agustinus Ndun dan Adnan Adesesu Ndun melawan Fertji Jumisa Day Liuk dan Andi Wilson Ndun, dimana amarnya memutuskan bahwa "gugatan para Penggugat tidak dapat diterima", yang mana amar putusan ini bersifat negatif sedangkan untuk dapat menyatakan suatu perkara Nebis in Idem apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif dengan amar menolak untuk mengabulkan, maka untuk itu eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi point 3 Tergugat I, II, III dan IV tentang gugatan Penggugat penggabungan atas 2 (dua) objek sengketa dalam satu gugatan, hemat Majelis hakim mengenai hal ini telah masuk pada pokok dalam perkara a quo sehingga perlu dibuktikan dalam pembuktian dipersidangan, maka untuk itu eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi point 4 Tergugat I, II, III dan IV dan eksepsi point 1 Tergugat VII tentang gugatan Penggugat kabur atau *obscuur libel*, sebagaimana telah dipertimbangkan pada eksepsi mengenai kurang pihak bahwa masih ada pihak-pihak lain yang seharusnya ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo, dan keberadaan pihak menjadi penentu atas perkara gugatan Penggugat, sehingga secara *mutatis mutandis* mengenai luas dan batas-batas dari objek sengketa dalam perkara a quo menjadi tidak jelas atau kabur, maka untuk itu eksepsi ini beralasan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi point 5 Tergugat I, II, III dan IV tentang gugatan Penggugat Prematur dengan dalil bahwa Putusan Nomor 213/Pdt.G/2016/PN. KPG belum berkekuatan hukum tetap, mengenai dalil ini

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimentahkan kembali oleh Tergugat I, II, III dan IV dimana dipersidangan Tergugat I, II, III dan IV telah menyampaikan bukti surat berupa Putusan Nomor: 213/Pdt.G/2016/PN.KPG, Putusan Nomor : 25/PDT/2018/PT.KPG dan Putusan 3358K/Pdt/2018 antara Angke Ermina Ndun Rassa, Antonis Agustinus Ndun dan Adnan Adesesu Ndun melawan Fertji Jumisa Day Liuk dan Andi Wilson Ndun, dimana amarnya memutuskan bahwa "gugatan para Penggugat tidak dapat diterima", dan atas putusan tersebut dipersidangan tidak ditemukan fakta jika ada upaya hukum lagi sehingga Majelis Hakim berkeyakinan bahwa terhadap perkara *in casu* putusan dimaksud adalah telah berkekuatan hukum tetap, maka eksepsi ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi point 6 Tergugat I, II, III dan IV, eksepsi point 3 Tergugat V dan VIII dan eksepsi point 2 Tergugat VII tentang gugatan Penggugat *Error in Person* mengenai hal ini juga telah masuk pada pokok dalam perkara *a quo* sehingga perlu dibuktikan dalam pembuktian dipersidangan, maka untuk itu eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian eksepsi para Tergugat beralasan hukum, maka eksepsi para Tergugat patut dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi para Tergugat dikabulkan, maka oleh karenanya pertimbangan pokok perkara ini tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), dalam hal mana Penggugat berada sebagai pihak yang kalah, maka berpedoman pada Pasal 181 HIR / 192 RBg, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Memperhatikan pasal 1865 KUHPerdata, pasal 283 RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi para Tergugat;

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 6.931.000,- (enam juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 23 September 2019, oleh kami, Y. TEDDY WINDIARTONO, SH., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, IKRARNIEKHA ELMAYAWATI FAU, S.H.,M.H. dan FRANSISKA DARI PAULA NINO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 02 Oktober 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh APNI SUPERY ABOLLA, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat I, II, III, IV VI, Tergugat VII, Kuasa Tergugat IX, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat V dan VIII.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ikrarniekha Elmayawati Fau, S.H.,M.H.

Y. Teddy Windiartono, S.H., M.Hum.

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

Panitera Pengganti,

Apni Supery Abolla, S.H.

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara :

1. PNBP	:	Rp. 30.000,-
2. ATK	:	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan	:	Rp.6.245.000,-
4. PNBP Panggilan	:	Rp. 10.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 500.000,-
6. PNBP PS	:	Rp. 10.000,-
7. PNBP Put. Sela	:	Rp. 20.000,-
8. Materai	:	Rp. 6.000,-
9. Redaksi	:	Rp. 10.000,-

+

Jumlah	:	Rp.6.931.000,- (enam juta Sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah)
--------	---	--