



**PUTUSAN**  
**Nomor 29/Pdt.G/2021/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:

- 1. Nitaniel Hendrik, S.E., M.Si**, Jenis Kelamin LAKI-LAKI, NIK 5371020911640003, Tempat/tanggal lahir : Kupang, 09 Nopember 1964, Pendidikan terakhir Magister Sains, Pekerjaan Dosen, Status Kawin, Agama Kristen Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. SESAWI, RT.028/RW.011, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang.
- 2. Selfina Ariyance Hendrik, S.H**, Jenis Kelamin PEREMPUAN, NIK 5371046004660003, Tempat/tanggal lahir : Kupang, 20 April 1966, Pendidikan Terakhir Sarjana Hukum, Pekerjaan Tidak bekerja, Status Belum Kawin, Agama Kristen Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl DIPONEGORO No. 18, RT.005/RW.001, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUSTIN RANGGA BORO, S.H., M.H. Advokat, beralamat di Jln. SUKA BHAKTI No.19, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 01/JRB-SKK/XII/2020, tanggal 07 Desember 2020, dan telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor:44/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Anantje Djara**, Jenis Kelamin PEREMPUAN, Nik 5371045508350002, Tempat/tanggal lahir SABU, 15 Agustus 1935, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Status Janda, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jln. GAJAH MADA, RT.009/RW. 003, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, .....sebagai **Tergugat I**;

2. **Welhelmina Djara**, Jenis Kelamin PEREMPUAN, Nik 5371045707710001, Tempat/tanggal lahir SABU, 17 Juli 1971, Pekerjaan Karyawan Swasta (sesuai KTP), Status Belum Kawin, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Dahulu beralamat di Jln. JOHN AMALO, RT.005/RW. 001, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, sekarang tinggal di Jln. GAJAH MADA, RT.009/RW.003, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang.....sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada E. NITA JUWITA, SH., MH. Dkk, Advokat/Pengacara dari Kantor **LEMBAGA BANTUAN HUKUM SURYA NUSA TENGGARA TIMUR**, baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri, berkantor di Jln. Perintis Kemerdekaan I Nomor : 001, Kayu Putih, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 055/B.1.1/L/LBH-SNTT/II/2021, tertanggal 26 Febuari 2021, Surat Kuasa mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah Register Nomor : 90/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, tertanggal 1 Maret 2021, ..... sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 Februari 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidup Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK**, almarhum **MENIKAH** secara **SAH** dengan **THERESIA HENDRIK FOENALE** dan dikaruniakan dua orang anak melalui perkawinan yang sah yaitu:

1. **NITANIEL HENDRIK, S.E., M.SI** sebagai **PENGGUGAT I**.
2. **SELFINA ARIYANCE HENDRIK, S.H** sebagai **PENGGUGAT II**.

2. Bahwa Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK**, almarhum meninggal di Kupang tanggal 31 Januari 2020 Dan **IBU THERESIA HENDRIK FOENALE** meninggal di Kupang tanggal 04 September 2015.

3. Bahwa semasa hidup Orang Tua Para Penggugat I dan II telah memiliki Tanah di Kota Kupang yang telah **MEMILIKI** Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/DESA KUANINO sekarang Kelurahan **NUNLEU an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** seluas: 1.125 M<sup>2</sup>, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah **UTARA** berbatasan dengan **PEKARANGAN HENDRIK LALE**
- Sebelah **SELATAN** berbatasan dengan **PEKUBURAN FONTEIN**
- Sebelah **TIMUR** berbatasan dengan **JALAN KE PEKUBURAN FONTEIN**
- Sebelah **BARAT** berbatasan dengan **PEKARANGAN CORNELIS AMHEKA**

Dimana sebagian kecilnya adalah Tanah Sengketa perkara sekarang ini berada/terletak didalam Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan **NUNLEU an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** tersebut.



4. Bahwa pada tahun 1998 Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** adalah Orang Tua Kandung dari Para Penggugat mengizinkan dibangun sebuah bangunan non-permanen yang dulu **DINDINGNYA** terbuat dari **BEBAK** kepada Ibu **ANANTJE DJARA** seorang **JANDA** dan mempunyai satu orang anak dalam kondisi tidak mampu untuk tinggal sementara diatas Tanah Sengketa Milik dari Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** atas permintaan Majelis dari Gereja KOENONIA Kupang.

5. Bahwa bahan bangunan dari rumah tersebut disumbangkan oleh Gereja GMIT KOENONIA Kupang, dan bahan bangunan rumah tersebut diangkut oleh Bapak Daud Kedoh dan bangunan rumah tersebut didirikan oleh adik-adik dari Bapak Daud Kedoh sampai selesai dibangun sampai Para Tergugat tinggal dari tahun 1998, dan begitu juga biaya pemasangan listrik diberikan oleh Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum**.

6. Bahwa bangunan rumah darurat berdinging **BEBAK** berada/terletak diatas tanah sengketa seluas:  $\pm 54 \text{ M}^2$  (3 Meter x 18 Meter) tersebut adalah merupakan sebagian kecil tanah milik **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik No: M.823 Tahun 1978 yang terletak dulu Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah **UTARA** : Berbatasan dengan Tanah Milik Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum**/Tanah Para Penggugat.
- Sebelah **SELATAN** : Berbatasan dengan dahulu Tanah **KUBURAN FONTEIN** sekarang sebagian Tanah sudah dibangun rumah dari Para Tergugat.
  - Sebelah **TIMUR** : Berbatasan dengan **JALAN RAYA**.
  - Sebelah **BARAT**: Berbatasan dengan **FRANS BALLE**.

Adalah Tanah Sengketa dalam Perkara sekarang ini.

7. Bahwa Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** mengizinkan Para Tergugat tinggal dan menempati Lokasi Tanah tersebut dengan dasar hanya tinggal **SEMENTARA** saja dan **TIDAK BOLEH** membuat perubahan bentuk bangunan rumah oleh Para Tergugat tanpa ada persetujuan dari Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** dan/atau dari Ahli Waris Pengganti dari Pemilik



Tanah yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik dan posisi/status dari Para Tergugat hanya **MENUMPANG SEMENTARA** saja dan Para Tergugat bukan sebagai Pemilik Tanah Sengketa perkara sekarang ini yang sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823 Tahun 1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU an. **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK TANAH** seluas: 1.125 M<sup>2</sup>.

8. Bahwa selama 23 tahun Para Tergugat Ibu **ANANTJE DJARA** tinggal dan menempati rumah tersebut tidak pernah diminta oleh Pemilik Tanah untuk membayar biaya apapun kepada Pemilik Tanah.

9. Bahwa pada bulan Juni Tahun 2020 telah dilakukan kegiatan pembangunan rumah yang dilakukan atas ijin Para Tergugat secara sepihak (**BEDAH RUMAH**) pada sebagian Tanah Milik Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** oleh Para Tergugat Ibu **ANANTJE DJARA** beserta anaknya **WELHELMINA DJARA TIDAK PERNAH MEMBERITAHU** dan **TIDAK PERNAH MEMINTA IJIN** secara **SAH** dari Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** dan/atau Para **PENGGUGAT** sebagai Ahli Waris Pengganti dari Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** tentang akan dilakukan kegiatan memperbaiki rumah kediaman tersebut yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara sekarang ini adalah **MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

10. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2020 Para Penggugat telah bersurat kepada Bapak Walikota Kupang untuk melakukan pencegahan atas pembangunan rumah Para Tergugat diatas sebagian kecil Tanah Milik Para Penggugat yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik tetapi tidak dihiraukan.

11. Bahwa berdasarkan kegiatan memperbaiki rumah tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat tanpa mendapat ijin dan tidak ada persetujuan dari Para Penggugat sebagai Ahli Waris Pengganti yang **SAH** membuat hilangnya Pilar Batas Tanah bagian Selatan SHM Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU adalah Tanah Milik **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** yang berada di Bagian barat Lokasi tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU an. **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** Tanah



seluas: 1.125 M<sup>2</sup> sehingga menyebabkan kerugian dari Para Penggugat dan merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** adalah:

“Setiap **PERBUATAN YANG MELANGGAR HUKUM** dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

**12.** Bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris Sah dari Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** menyatakan setiap Kegiatan yang dilakukan oleh Para Tergugat baik pembangunan rumah ataupun kegiatan apapun diatas tanah sengketa yang adalah Tanah Milik Para Penggugat dan **TANPA IJIN** dan **TANPA PERSETUJUAN** secara **SAH** dari Para Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena kegiatan membangun rumah oleh Para Tergugat pada Bulan Juni tahun 2020 diatas Tanah Milik Para Penggugat **TIDAK PERNAH MINTA PERSETUJUAN** secara **SAH** dari Para Penggugat dan bahkan Para Penggugat sebagai Ahli Waris Pengganti dari **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** tidak ikut dilibatkan dalam proses pembangunan rumah tersebut, apalagi kegiatan membangun rumah tersebut menyebabkan Hilangnya Tapal Batas Bagian Selatan dari Tanah Milik Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU yang terletak di bagian Barat dari lokasi tanah sengketa yang menyebabkan kerugian kepada Para Penggugat karena **PILAR BATAS** adalah **MERUPAKAN BUKTI JAMINAN HUKUM** bagi Tanah Milik Para Penggugat yang wajib dilindungi oleh Undang-Undang Pokok Agraria khususnya PP No. 24/Tahun 1997.

**13.** Bahwa kegiatan Pembangunan Rumah diatas sebagian kecil Tanah Milik Para Penggugat adalah **TIDAK SAH** secara Hukum dan merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena Para Penggugat maupun orang tua Para Penggugat Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum** **TIDAK PERNAH** memberikan Tanah dan atau **TIDAK PERNAH** mengalihkan sebagian Tanah tersebut kepada Para Tergugat dan Pembangunan Rumah pada Bulan Juni Tahun 2020 yang sekarang bangunannya sudah berbentuk



**TEMBOK** oleh Para Tergugat tersebut dilakukan secara **TIDAK SAH**, sebab Para Penggugat sebagai Ahli Waris Pengganti yang **SAH** tidak dilibatkan dan Tidak Ikut Tanda Tangan untuk menyetujui pembangunan Rumah pada Bulan Juni Tahun 2020 yang ada diatas sebagian Tanah Milik Para Penggugat yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik.

14. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang terurai diatas, dimana para Tergugat telah melakukan kegiatan pembangunan Rumah diatas Tanah Milik Para Penggugat **TANPA MEMINTA PERSETUJUAN** dan **IJIN** secara **SAH** dari Para Penggugat sebagai Pemilik Tanah Sengketa yang **SAH** melalui Gugatan ini Para Penggugat minta Para Tergugat harus tunduk dan taat serta terikat untuk melaksanakan Putusan ini dengan segera **KELUAR** dan **MENGOSONGKAN** Tanah Sengketa dengan sukarela atau dengan paksa melalui Polisi Negara.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar dapat menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI:**

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi.
2. Menyatakan bahwa Tindakan Para Tergugat dan atau siapa-siapa saja yang melakukan kegiatan apapun diatas dan ataupun pada tanah sengketa tanpa mendapat persetujuan dari Para Penggugat adalah **TIDAK SAH**.
3. Memerintahkan Para Tergugat dan atau siapa-siapa saja dan atau orang lain untuk segera menghentikan semua kegiatan-kegiatan apapun pada Tanah Sengketa serta Keluar dan Mengosongkan Tanah Sengketa.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Hukum Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU an. **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** Tanah seluas: 1.125 M<sup>2</sup> dengan



batas-batas sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut adalah **SAH** dan mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat.

3. Menyatakan Hukum bahwa Para Tergugat membuat kegiatan membangun Rumah pada Bulan Juni Tahun 2020 diatas sebagian Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU **an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** tanpa melibatkan Ahli Waris Penggantinya adalah **MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

4. Menyatakan Hukum bahwa Para Tergugat membangun Rumah pada Bulan Juni Tahun 2020 diatas sebagian Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang kelurahan NUNLEU **an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** Tanah seluas: 1.125 M<sup>2</sup> adalah **SAH** Tanah Milik Para Penggugat.

5. **MENGHUKUM** Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan keluar dengan sukarela dari Tanah Sengketa Perkara sekarang ini yang terletak di dulu Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU, Kota Kupang seluas  $\pm$  54 M<sup>2</sup> (3 Meter x 18 Meter) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah **UTARA** berbatasan dengan Tanah Milik Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum**/Tanah Para Penggugat.
- Sebelah **SELATAN** berbatasan dengan dahulu Tanah **KUBURAN FONTEIN** sekarang sebagian Tanah sudah dibangun rumah dari Para Tergugat.
  - Sebelah **TIMUR** berbatasan dengan **JALAN RAYA.**
  - Sebelah **BARAT** berbatasan dengan **FRANS BALLE.**

Dan menyerahkan kepada Para Penggugat sebagai **PEMILIK TANAH YANG SAH** dan bila perlu dengan paksa melalui **POLISI** Negara Republik Indonesia.

6. **MENGHUKUM** Para Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

#### **ATAU**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Gugatan Para Penggugat ini disampaikan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang yang terhormat, Atas pertimbangan dalam memutus yang seadil-adilnya diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir bersama kuasanya masing-masing ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa **PARA TERGUGAT** menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** mengalami kekaburan (*obscuur libel*);
  - Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** tentang letak objek tanah yang disengketakan adalah **tidak jelas dan terang**, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya menjadi objek sengketa tersebut, karena tidak menyebutkan RT atau RW berapa dalam dalil gugatannya, serta Tanah Kuburan yang mana yang **TERGUGAT** tempati tersebut;
  - Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo dan ditempati oleh **TERGUGAT** adalah tanah milik Pemda yang dikuasai sejak bulan November tahun 1998, seluas ± 54 M<sup>2</sup> (3 X 18 M) waktu itu ditemani oleh Ketua RT 005, **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** (Almarhum), Tokoh Agama dan beberapa Tetua Kampung yang juga Ayah dari **PARA PENGGUGAT** menunjuk lokasi tersebut kepada dan untuk

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg



Mama **ANANTJI DJARA (Alm)** dan anaknya **WELHELMINA DJARA (TERGUGAT)** adalah tanah kosong tak bertuan yang terletak dahulu di RT. 005 RW 001 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang RT 009 RW 003, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Zakarias Cornelis Hendrik (Alm);
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Kuburan Fontein sekarang sebagian tanah sudah dibangun rumah Tergugat;
- Sebelah Timur : Dengan Jalan Raya;
- Sebelah Barat : Dengan Frans Balle.

- Apabila dilihat dari batas-batas di atas sebelah utara, sangat jelas bahwa tanah yang ditempati oleh **TERGUGAT**, berbatasan dengan Tanah milik orang tua **PARA PENGGUGAT**, sehingga diluar dari objek sengketa dalam perkara a quo;

- Gugatan **PENGGUGAT** bersifat abstrak yang sulit terukur jenis gugatannya apakah Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Pengosongan, karena dalam petitumnya meminta kepada **TERGUGAT** untuk mengosongkan Tanah a quo;

3. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** kurang pihak (*pluris litis consortium*) karena tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah milik Pemda lalu diikutsertakan dalam program (BEDAH RUMAH) dari Pemkot Kupang dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** seharusnya mengikutsertakan Pemkot Kupang sebagai pihak dalam perkara a quo dengan demikian secara formil, gugatan **PENGGUGAT** cacat hukum dan harus **DI TOLAK**, atau setidaknya tidaknya gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verlaard).



**B. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa semua dalil Jawaban pada Eksepsi secara mutatis mutandis berlaku dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Jawaban tentang Pokok Perkara;
2. Bahwa pada tahun 1998 para Majelis dari Gereja GMIT Koenonia Kupang bersepakat untuk membuat rumah **ANANTJI DJARA (Alm)** termasuk bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (Alm)** dan istrinya sebab kedua juga merupakan Majelis Jemaat Gereja GMIT Koenonia Kupang dan Ketua Tim dalam membuat rumah untuk Ibu **ANANTJI DJARA (Alm)** di Tanah Pekuburan karena ibu **ANANTJI DJARA (Alm)** adalah seorang janda dan mempunyai seorang anak dalam kondisi tidak mampu namun mengapa dan dimana "**HATI NURANI**" **PARA PENGGUGAT** sebagai seorang dosen yang setiap hari membicarakan hal kebaikan kepada anak didiknya tetapi kenyataannya terbalik hingga menggugat **TERGUGAT** yang menempati Tanah Pekuburan yang merupakan Tanah milik Pemerintah Daerah yang selayaknya harus dibantu;
3. Kemudian dibangunlah sebuah bangunan non-permanen yang dulu dindingnya terbuat dari bebak, karena Ayah Kandung **PARA PENGGUGAT** saat itu adalah seorang Ketua RT (Rukun Tetangga) di lingkungan tersebut;
4. Bahwa lebih jelasnya pada bulan Mei tahun 2018 terjadi pengukuran batas wilayah antara Kelurahan Fontein dan Kelurahan Nunleu, maka diketahuilah bersama bahwa tanah yang **TERGUGAT** tempati saat ini adalah tanah milik Pemerintah Daerah yang saat pengukuran juga dihadiri oleh ayah dari **PARA PENGGUGAT** sebagai saksi pada saat pengukuran batas tanah dalam perkara a quo yang pada saat itu sebagai Ketua RT dilingkungan tersebut;
5. Bahwa pada posita angka 5 gugatan **PARA PENGGUGAT tidak benar** yang mengatakan biaya pemasangan listrik ditanggung oleh Bapak **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** (almarhum), karena yang sebenarnya biaya pemasangan listrik ditanggung sendiri oleh **TERGUGAT** dimana pada tahun 2004 **TERGUGAT** membuat permohonan ke PLN untuk pemasangan



listrik, sebelum punya meteran sendiri tarik kabel dari rumah orangtua **PARA PENGGUGAT** dengan pembayarannya ditanggung bersama;

6. Bahwa apa yang disampaikan **PARA PENGGUGAT** pada posita angka 7 adalah tidak benar karena **TERGUGAT** mengetahui dengan benar mengenai tanah yang **TERGUGAT** tempati dalam perkara a quo adalah tanah milik Pemerintah Daerah;

7. Bahwa pada posita angka 8 gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak benar karena sepengetahuan **TERGUGAT** obyek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Pemerintah Daerah Kota Kupang bukan milik **PARA PENGGUGAT** sehingga tidak perlu membayar biaya apapun kepada **PARA PENGGUGAT**;

8. Bahwa pada posita angka 9 gugatan **PARA PENGGUGAT**, mengenai perubahan bentuk bangunan rumah atau direhab melalui program (BEDAH RUMAH) adalah atas perintah langsung Bapak Walikota Kupang dan atas kerjasama dan kesepakatan bersama Pemerintah setempat yakni : RT, RW, Lurah Fontein dan Camat Kota Raja yang hadir pada saat rumah yang ditempati oleh **TERGUGAT** direhab **bukan** atas kehendak sendiri, dengan demikian gugatan **PARA PENGGUGAT** harus **DI TOLAK**.

9. Bahwa posita angka 10, 11, 12, 13 gugatan **PARA PENGGUGAT**, mohon di abaikan karena tidak di dukung oleh bukti-bukti yang sah dan kuat, sehingga beralasan untuk **DITOLAK** seluruhnya.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil sebagaimana diuraikan **TERGUGAT** sebagai jawaban atas Gugatan **PARA PENGGUGAT** maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI;**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PARA PENGGUGAT** tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verlaard);

**B. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menerima Jawaban **TERGUGAT** untuk seluruhnya;



2. Menolak gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
3. Menghukum **PARA PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU**

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

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Kuasa para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 April 2021;

Menimbang, terhadap Replik para Penggugat tersebut, Kuasa para Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 05 Mei 2021, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 28 Mei 2021 yang dihadiri oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat P1 s/d P-21 berupa:

1. Bukti P-1 : Fotocopy Surat Nikah ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK dengan THERESIA FOENALE di Gereja Protestan Rote tanggal 29 Agustus 1962;
2. Bukti P-2 :Foto copy Akta Kematian dari Alm.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK , tanggal 13 Januari 2020;
3. Bukti P-3 : Foto copy Akta Kematian THERESIA FOENALE dari almarhum ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK nota bene Mama/Ibu Kandung para Penggugat di Keluarkan oleh Pencatatan Sipil Kota Kupang;
4. Bukti P-4 : Foto copy Akta Kelahiran dari Penggugat NITANIEL HENDRIK SE.Msi isinya menerangkan adalah anak Pertama dari Almarhum ZAKARIAS HENDRIK;



5. Bukti P-5 : Foto copy Akta Kelahiran dari Penggugat SELFINA ARIYANTE HENDRIK SH isinya menerangkan adalah anak Kedua dari Almarhum ZAKARIAS HENDRIK;
6. Bukti P-6 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 823 Tahun 1978,;
7. Bukti P-7 : Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016;
8. Bukti P-8 : Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017;
9. Bukti P-9 : Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018;
10. Bukti P-10 : Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019;
11. Bukti P-11 : Foto copy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 ;
12. Bukti P-12 : Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris;
13. Bukti P-13 : Foto copy Surat para Penggugat kepada Bpk Walikota Kupang, tanggal 29 Juni 2020;
14. Bukti P-14 : Foto copy tanda terima surat dari para Penggugat kepada Bpk Wali Kota Kupang;
15. Bukti P-15 : Foto copy Sertifikat Hak Milik AN. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;
16. Bukti P-16 : Foto copy Pemecahan Sertifikat Hak Milik an. AN. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;
17. Bukti P-17 : Foto copy Pemecahan Sertifikat Hak Milik an. AN. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;
18. Bukti P-18 : Foto copy Pemecahan Sertifikat Hak Milik an. AN. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;
19. Bukti P-19 : Foto copy Foto Pilar Batas tanah milik ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK dan foto-foto ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;
20. Bukti P-20 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk milik WELHELMINA DJARA sebagai Penduduk Kelurahan Nunleu;



21. Bukti P-21 : Foto copy Surat Gadai  
an.WELHELMINA DJARA;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi DAUD ALFRINS KEDOH:**

- Bahwa saksi datang memberikan kesaksian tentang perkara tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Letak tanah obyek sengketa dulu Desa Kuanino sesuai Sertifikat Hak Milik No. M. 823 Tahun 1978 sekarang Kelurahan NUNLEU, Kec. Kota Raja, Kota Kupang.
- Bahwa Luas Tanah sengketa: 3 meter x 18 meter atau + kurang lebih 54 meter persegi.
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa batas – batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:
  - o Sebelah UTARA berbatasan dengan Tanah milik ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum/Tanah milik para Penggugat.
  - o Sebelah TIMUR berbatasan dengan JALAN RAYA.
  - o Sebelah BARAT berbatasan dengan tanah milik FRANS BALE.
  - o Sebelah SELATAN berbatasan dengan dahulu TANAH KUBURAN FONTEIN sekarang sebagian Tanah sudah dibangun rumah Tergugat.
- Bahwa saksi pernah melihat pada awal Tahun 2018 Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) sakit dan sudah berada diatas kursi roda sampai meninggal dunia pada tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa Tanah obyek sengketa adalah milik Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum)/ para Penggugat.
- Bahwa pada akhir bulan Oktober 1998 pada hari minggu kira-kira jam 12.00 siang saksi yang minta kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) untuk buat rumah sementara/darurat pada tanah obyek sengketa kepada Ibu



ANANTJE DJARA (almarhumah) dengan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA dan bahan rumah disumbangkan oleh Gereja KOENONIA Kupang karena Tergugat WELHLMINA DJARA dengan Ibu ANANTJE DJARA (almarhumah) tidak punya rumah dan Pemilik Tanah Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRK (almarhum) setuju kemudian saksi bersama adik-adik saksi bangun rumah tersebut sampai selesai dan bulan Nopember 1998 Tergugat dengan Ibu ANANTJE DJARA tinggal.

- Bahwa termasuk tanah yang sudah punya Sertifikat Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU, Kec. Kota Raja an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;
- Bahwa pada tahun 1998 saksi yang minta kepada Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhumah) untuk membangun rumah Tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya, karena mereka tidak punya rumah dan saksi sebagai Jemaat Gereja KOINONIA Kupang dan juga sebagai Ketua RT dan Ketua RW dulu Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU dan saksi yang urus Pembagian Beras RASKIM kepada ibu ANANTJE DJARA (almarhumah) terima dan daftar di Kelurahan NUNLEU;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada batas pilar benteng diatas tanah sengketa;
- Bahwa tergugat WELHELMINA DJARA dan Ibunya ANANTJE DJARA (almarhum) hanya tinggal pakai saja dan bahkan tidak boleh direhab rumah tersebut tanpa ijin Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) dan ahli warisnya.
- Bahwa pada tahun 1998 jalan beraspal adalah PEKUBURAN FONTEIN belum beraspal dan jalan aspal sekarang ini adalah diatas TANAH PEKUBURAN FONTEIN;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan BEDAH rumah oleh WALIKOTA Kupang karena saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah obyek sengketa 3 m2 x 18 m2 adalah milik Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) yang sudah punya Sertifikat Hak Milik Nomor : 823 an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) bukan tanah milik Pemerintah;
- Bahwa saksi yang meminta kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) untuk dibangun rumah dari tergugat WELHELMINA DJARA yang sekarang menjadi tanah obyek



sengketa dan saksi sendiri yang mengangkut bahan-bahan bangunan yang diberikan oleh GEREJA KUANINO dan bangunan tersebut dikerjakan oleh saksi dan adik-adik Saksi sendiri pada tahun 1998;

- Bahwa saksi sering bertemu dengan ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK dan kalau hari raya saksi pergi bersilaturahmi dengan Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK dirumahnya;

- Bahwa fotocopy KTP dari ibu ANANTJE DJARA (almarhumah) itu baru diurus tahun 2020 akan tetapi waktu itu ANANTJE DJARA tinggal diatas tanah obyek sengketa milik Bpk.HENDRIK CORNELIS HENDRIK dari tahun 1998 sebagai penduduk Kelurahan NUNLEU, Kecamatan Kota Raja dan tanah obyek sengketa tersebut ukuran 3 m2 x 18 m2 terletak dulu Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU Kecamatan Kota Raja dan rumah lama saksi sendiri dan adik-adik saksi yang bangun setelah disetujui oleh Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK;

- Bahwa batas tanah sengketa sebelah TIMUR dengan JALAN menuju PEKUBURAN FONTEIN dan tidak sampai disebelah JALAN TEMBOK PLN dan JALAN menuju PEKUBURAN FONTEIN dari dulu sebelum Tergugat dan Ibu ANANTJE DJARA meninggal dunia Jalan itu dipakai Tembus ke PEKUBURAN KAPADALA menuju Kel. Airnona.

- Bahwa pada akhir Oktober 1998 ketika saksi pulang dari Kantor saksi bertemu dengan ibu ANANTJE DJARA dan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA sedang terkapar di jalan karena mengalami musibah rumah yang mereka tempati mengalami EXEKUSI lalu saksi pulang kerumah kemudian pada hari minggu saksi datang kerumah pak ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK meminta tempat untuk membangun rumah tinggal ibu ANANTJE DJARA dan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA lalu permintaan saksi disetujui oleh Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK kemudian hari Senin saksi ambil bahan di Gereja KOENONIA dengan adik-adik saksi untuk bangun rumah dan selesai dibangun pada bulan November 1998 kemudian mereka tinggal disitu sejak bulan November 1998;

- Bahwa pada saat saksi dan adik-adik saksi bangun rumah tersebut tidak ada yang keberatan dan datang untuk menegur;



- Bahwa pada bulan November 1998 Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK kasih tunjuk saksi Sertifikat yang asli dirumah Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK pada saat ada kegiatan bangun oleh saksi dan adik-adik saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa saat itu yaitu :
  - o Sebelah UTARA berbatasan dengan Pekarangan HENDRIK LALEL;
  - o Sebelah SELATAN berbatasan dengan PEKUBURAN FONTEIN;
  - o Sebelah TIMUR berbatasan dengan Jalan ke PEKUBURAN FONTEIN;
  - o Sebelah BARAT berbatasan dengan Pekarangan CORNELIS AMHEKA;
  - o Dan semua pilar-pilar batas ada lengkap termasuk dibatas BARAT ditengah bangunan rumah Tergugat sekarang ini;

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

**2. Saksi SRIGUN MURYA LALEL:**

- Bahwa saksi datang memberikan kesaksian tentang status tanah obyek sengketa dan bedah rumah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa letak tanah obyek sengketa dulu Desa Kuanino sesuai Sertifikat Hak Milik No. M. 823 Tahun 1978 sekarang Kelurahan NUNLEU, Kec. Kota Raja, Kota Kupang.
- Bahwa LUAS TANAH sengketa: 3 meter x 18 meter atau + kurang lebih 54 meter persegi.
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa batas – batas tanah obyek sengketa sebagai berikut:
  - o Sebelah UTARA berbatasan dengan Tanah milik ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) para Penggugat.
  - o Sebelah TIMUR berbatasan dengan JALAN RAYA.
  - o Sebelah BARAT berbatasan dengan tanah milik FRANS BALE.

*Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg*



- o Sebelah SELATAN berbatasan dengan dahulu TANAH KUBURAN FONTEIN sekarang sebagian Tanah sudah dibangun rumah Tergugat.
- Bahwa saksi pernah melihat pada awal Tahun 2018 Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) sakit dan sudah berada diatas kursi roda karena sakit sampai meninggal dunia pada tanggal 31 Januari 2020;
- Bahwa tanah obyek sengketa ukuran 3 m2 x 18 m2 adalah bagian dari tanah milik Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) yang diminta oleh saksi DAUD KEDOH untuk membangun rumah sementara/darurat tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJE DJARA tinggal tahun 1998 atas ijin dari Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK sebagai pemilik tanah dan tanah tersebut bukan diberikan ijin oleh Pemerintah karena tanah obyek sengketa tersebut bukan tanah milik Pemerintah karena tanah tersebut sudah ada Sertifikat Hak Milik an.Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK sejak tahun 1978 Saksi tahu persis karena pada saat itu Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK tunjukkan kepada Saksi Sertifikat Asli dari tanah tersebut;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Bpk Almarhum ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK/para Penggugat.
- Bahwa pada akhir bulan Oktober 1998 saksi DAUD KEDOH minta kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK, almarhum untuk buat rumah sementara/darurat pada tanah obyek sengketa untuk diberikan kepada Ibu ANANTJE DJARA(almarhumah) dengan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA dan bahan rumah disumbangkan oleh Gereja KOENONIA Kupang karena Tergugat WELHELMINA DJARA dengan Ibu ANANTJE DJARA(almarhumah) tidak punya rumah dan Pemilik Tanah Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK setuju dan kemudian dibangun oleh Bpk DAUD KEDOH bersama adik-adiknya sampai selesai dan bulan Nopember 1998 Tergugat WELHELMINA DJARA dengan Ibunya ANANTJE DJARA tinggal;
- Bahwa Tanah termasuk yang sudah punya Sertifikat Nomor: M.823/1978/Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU, Kec. Kota Raja an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK dan Bpk.



ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK pernah tunjukkan kepada Saksi Sertifikat tersebut;

- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut berada dahulu di Desa KUANINO, Pada tahun 1998 saksi DAUD KEDOH yang minta kepada Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) untuk membangun rumah Tergugat WELHELMINA DJARAH dan ibunya, karena mereka tidak punya rumah dan saat itu Tergugat WELHELMINA DJARA sebagai Jemaat Gereja KOINONIA Kupang dan saksi DAUD KEDOH saat itu juga sebagai Ketua RT dan Ketua RW dulu Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU dan saksi DAUD KEDOH yang urus Pembagian Beras RASKIM kepada ibu ANANTJE DJARA(almarhumah) terima dan terdaftar di Kelurahan NUNLEU bukan Kelurahan FONTEIN;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Pilar benteng batas tanah Kelurahan FonteIn dan Kelurahan Nunleu tidak ada sejak Saksi lahir sampai tergugat WELHELMINA DJARA dan Ibunya ANANTJE DJARA tinggal di tempat obyek sengketa tahun 1998 setelah dapat ijin dari pemilik tanah yaitu Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(ALMARHUM);

- Bahwa Tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJI DJARA (almarhumah) tinggal di tanah obyek sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2020 diatas tanah obyek sengketa ukuran 3 m2 x 18 m2 milik Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) atas permintaan saksi DAUD KEDOH untuk membangun rumah Tergugat WELHELMINA DJARAH dan ibunya, dan saat itu Saksi juga ada bersama-sama dengan adik-adik dari saksi DAUD KEDOH dan mereka yang kerja dan bahan-bahan untuk membangun adalah sumbangan dari GEREJA KOINONIA KUPANG dan tanah sengketa bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik No.M.823/1978/Kuanino an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhumah) karena tanah saksi ada pada batas UTARA dan waktu ukur pemecahan SHM NO.M.823/1978/Kuanino an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) Saksi juga ada dan tanah obyek sengketa juga termasuk milik Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum);

- Bahwa Tergugat WELHELMINA DJARA dan Ibunya ANANTJE DJARA (almarhum) hanya tinggal pakai saja dan tidak

*Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg*



boleh direhab rumah tersebut tanpa ijin Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) dan ahli warisnya.

- Bahwa pada tahun 1998 jalan beraspal itu murni tanah PEKUBURAN FONTEIN dan jalan aspal sekarang ini adalah diatas TANAH PEKUBURAN FONTEIN;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan BEDAH rumah oleh WALIKOTA Kupang;
- Bahwa tanah obyek sengketa 3 m2 x 18 m2 adalah milik Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) yang sudah punya Sertifikat Hak Milik Nomor : 823 an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) bukan tanah milik Pemerintah;
- Bahwa benar, Saksi tahu persis saksi DAUD KEDOH yang memintah kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) untuk dibangun rumah dari tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJE DJARA(almarhum) yang sekarang menjadi tanah obyek sengketa dan Saksi sendiri juga menyaksikan pada saat saksi DAUD KEDOH mengangkut bahan-bahan bangunnan yang diberikan oleh GEREJA KUANINO dan bangunan tersebut dikerjakan oleh saksi DAUD KEDOH dan adik-adiknya sendiri pada tahun 1998 dan bukan ijin dari Pemerintah;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK karena kami bertetangga dan kalau hari raya Saksi pergi bersilaturahmi dengan Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) dirumahnya;
- Bahwa fotocopy KTP dari ibu ANANTJE DJARA(almarhumah) itu baru diurus tahun 2020 akan tetapi waktu itu ANANTJE DJARA tinggal diatas tanah obyek sengketa milik Bpk.HENDRIK CORNELIS HENDRIK dari tahun 1998 sebagai penduduk Kelurahan NUNLEU, Kecamatan Kota Raja dan tanah obyek sengketa tersebut ukuran 3 m2 x 18 m2 terletak dulu Desa KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU Kecamatan Kota Raja;
- Bahwa batas tanah sengketa sebelah TIMUR dengan JALAN menuju PEKUBURAN FONTEIN dan tidak sampai disebelah JALAN TEMBOK PLN dan JALAN menuju PEKUBURAN FONTEIN dari dulu sebelum Tergugat dan Ibu ANANTJE DJARA meninggal dunia



Jalan itu dipakai Tembus ke PEKUBURAN KAPADALA menuju Kel. Airnona.

- Bahwa pada saat itu saksi DAUD KEDOH datang kerumah akhir bulan Oktober 1998 ketika saksi DAUD KEDOH datang kerumah Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK Saksi juga ada, saksi DAUD KEDOH ceritra bahwa kemarin saksi DAUD KEDOH pulang dari Kantor dia bertemu dengan ibu ANANTJE DJARA dan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA sedang terkapar di jalan karena mengalami musibah rumah yang mereka tempati mengalami EXEKUSI lalu saksi DAUD KEDOH memintah kepada Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK tempat untuk membangun rumah tinggal ibu ANANTJE DJARA dan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA lalu permintaan dari saksi DAUD KEDOH disetujui oleh Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK kemudian saksi DAUD KEDOH ambil bahan di Gereja KOENONIA dengan adik-adiknya untuk bangun rumah dan Saksi juga hadir di lokasi obyek sengketa pada saat mereka mulai kerja sampai selesai dibangun pada bulan November 1998 kemudian tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJE DJARA tinggal disitu sejak bulan November 1998;
- Bahwa pada saat saksi DAUD KEDOH dan adik-adiknya bangun rumah tersebut tidak ada yang keberatan dan datang untuk menegur;
- Bahwa pada bulan November 1998 Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK kasih tunjuk Saksi Sertifikat yang asli dirumah Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK pada saat ada kegiatan membangun;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa saat itu yaitu :
  - o Sebelah UTARA berbatasan dengan Pekarangan HENDRIK LALEL;
  - o Sebelah SELATAN berbatasan dengan PEKUBURAN FONTEIN;
  - o Sebelah TIMUR berbatasan dengan Jalan ke PEKUBURAN FONTEIN;
  - o Sebelah BARAT berbatasan dengan Pekarangan CORNELIS AMHEKA;

*Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg*



Dan semua pilar-pilar batas ada lengkap termasuk dibatas BARAT ditengah bangunan rumah Tergugat sekarang ini;

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

**3. Saksi ALBERTH HENDRIK:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi diajukan ke persidangan ini karena ada sengketa tanah antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa letak tanah obyek sengketa dulu Desa Kuanino sesuai Sertifikat Hak Milik No.M.823 Tahun 1978 sekarang Kelurahan Nunleu Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tahu luas tanah obyek sengketa 3 m2 x 18 m2 yaitu kurang lebih 54 m2;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari tanah obyek sengketa tersebut yaitu :
  - o SEBELAH UTARA berbatasan dengan tanah milik ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum)/para penggugat;
  - o SEBELAH TIMUR berbatasan dengan Jalan Raya;
  - o SEBELAH BARAT berbatasan dengan tanah milik FRANS BALLE;
  - o SEBELAH SELATAN berbatasan dahulu dengan tanah Kuburan Fontein sekarang sebagian tanah sudah dibangun rumah tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah 3 m2 x 18 m2 yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah milik ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum)/para penggugat;
- Bahwa kira-kira akhir bulan Oktober 1998 Saksi Bpk DAUD KEDOH yang minta kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) sebagai pemilik tanah untuk membangun rumah di tanah obyek sengketa tersebut yang akan ditempati oleh ANATJE DJARA (almarhumah) dengan anaknya WELHELMINA DJARA/Tergugat, kemudian diberikan oleh Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK



untuk sementara/status pakai saja pada Ibu ANANTJE DJARA(almarhumah) dengan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA dan bahan rumah disumbangkan oleh Gereja KOENONIA Kupang karena Tergugat dengan Ibu ANANTJE DJARA(almarhumah) tidak punya rumah, lalu dibangun oleh saksi Bpk DAUD KEDOH dan adik-adiknya sampai selesai dan bulan Nopember 1998 Tergugat WELHELMINA DJARA dengan Ibu ANANTJE DJARA tinggal.

- Bahwa tanah obyek sengketa 3 m2 x 18 m2 adalah milik Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) yang sudah punya Sertifikat Hak Milik Nomor : 823 an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) bukan tanah milik Pemerintah;

- Bahwa benar, saksi tahu persis saksi DAUD KEDOH yang memintah kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) untuk dibangun rumah dari tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJE DJARA(almarhum) yang sekarang menjadi tanah obyek sengketa dan Saksi sendiri juga menyaksikan pada saat saksi DAUD KEDOH mengangkut bahan-bahan bangunan yang diberikan oleh GEREJA KUANINO dan bangunan tersebut dikerjakan oleh saksi DAUD KEDOH dan adik-adiknya sendiri pada tahun 1998 dan bukan ijin dari Pemerintah karena Saksi tinggal bersebelahan dengan tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ;

- Bahwa benar, saksi tahu karena Saksi tinggal dengan Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK dan saksi DAUD KEDOH yang memintah kepada Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) untuk dibangun rumah dari tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJE DJARA(almarhumah) yang sekarang menjadi tanah obyek sengketa dan Saksi sendiri juga menyaksikan pada saat saksi DAUD KEDOH mengangkut bahan-bahan bangunan yang diberikan oleh GEREJA KUANINO dan bangunan tersebut dikerjakan oleh saksi DAUD KEDOH dan adik-adiknya sendiri pada tahun 1998;

- Bahwa sebelum Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK meninggal dunia Saksi bertemu terus karena Saksi tinggal dengan Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) dirumahnya;



- Bahwa Saksi tinggal dengan Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) sejak Saksi mulai sekolah di Kupang pada tahun 1985;
- Bahwa saksi tinggal dengan Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) dari tahun 1985 sampai tahun 2001;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat WALIKOTA KUPANG melakukan BEDAH RUMAH;
- Bahwa ANANTJE DJARA (almarhumah) dan anaknya Tergugat WELHELMINA DJARA hanya tinggal pakai/tinggal sementara saja dan bahkan tidak boleh direhab rumah tersebut tanpa seijin Bpk. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK (almarhum) dan ahli warisnya para penggugat.
- Bahwa tahun 1998 belum diaspal itu murni adalah TANAH PEKUBURAN FONTEIN dan Jalan Aspal sekarang ini diatas TANAH PEKUBURAN FONTEIN;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat No. M.823/1978/DESA KUANINO sekarang Kelurahan NUNLEU, Kec. Kota Raja, Kota Kupang seluas: 1.125 M<sup>2</sup> an. ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) kasih tunjuk Saksi karena dulu Saksi tinggal di rumah Bpk.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK yang bersebelahan dengan rumah tergugat WELHELMINA DJARA dan ibunya ANANTJE DJARA sekarang rumah tersebut sudah dibongkar dan sampai saat ini bekas rumah yang Saksi tinggal masih ada dan terlihat dengan jelas bekas-bekas bangunan dari rumah tersebut;

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

Menimbang, bahwa para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat T-1 s/d T-11 berupa :

1. Bukti T-1 : Foto copy Surat Berita Acara Identifikasi Lapangan Nomor : BKAD;
2. Bukti T-2 :Foto copy Dena Lokasi Tanah Pekuburan dan situasi pengukuran juga batas-batas;
3. Bukti T-3 :Foto copy Skripsut Foto Tergugat sebagai penerima program bedah rumah dan menyerahkan rumah;



4. Bukti T-4 : Foto copy Kartu Keluarga an.ANANTJE DJARA yang dikeluarkan oleh Dispenduk Kota Kupang pada tanggal 31 Agustus 2020;
5. Bukti T-5 :Foto copy Kartu Tanda penduduk (KTP) an. ANANTJE DJARA Nik 5371045508350002 ;
6. Bukti T-6 :Foto copy Kutipan Akta Kematian an. ANANTJE DJARA tanggal 19 Februari 2021;
7. Bukti T-7 : Foto copy Kartu Keluarga an.WELHELMINA DJARA yang dikeluarkan oleh Dispenduk Kota Kupang pada tanggal 11 September 2020;
8. Bukti T-8 :Foto copy Kartu Tanda Penduduk an. WELHELMINA DJARA;
9. Bukti T-9 : Foto copy Skrinsut Foto Penujukan Batas tanah pekuburan Kelurahan Fontein RT 009/RW 003 Kelurahan Fontein,Kec.Kota Raja;
10. Bukti T-10: Foto copy Skrinsut Foto Penujukan Batas Wilayah Kelurahan Nunleu dan Kelurahan Fontein;
11. Bukti T-11: Foto copy Skrinsut Foto Penujukan Batas Wilayah Kelurahan Nunleu dan Kelurahan Fontein yang ditunjuk oleh Lurah Nunleu dan Lurah Fontein;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermetarai cukup dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Tergugat juga melalui Kuasa Hukumnya mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang telah memberi keterangan dibawah sumpah/ janji sesuai agama dan kepercayaannya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi YOSEF SUHARDIN,S.Sos :**

- Bahwa Jabatan saksi sebagai Lurah di Kelurahan Fontein;
- Bahwa saksi menjadi Lurah di Kelurahan Fontein sejak tanggal 14 Desember 2018;
- Bahwa saksi mau menerangkan tentang gugatan pada keluarga DJARA yang menempati rumah hasil bedah rumah oleh Pemerintah Kota Kupang;



- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa Milik pemkot Kupang, dibuktikan dengan pilar batas wilayah dan batas pagar batu antara penggugat dan fontein.
- Bahwa Tergugat tinggal di lokasi obyek sengketa saksi idak tahu persis tahun berapa;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat rumah Tergugat akan dibedah oleh Pemerintah Kota Kupang;
- Bahwa sebelum rumah tergugat dibedah oleh Pemerintah Kota Kupang ada pemberitahuan kepada saksi sebagai Lurah;
- Bahwa tanah tempat rumah keluarga Djara ini milik pemkot
- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa lama tergugat menempati tanah obyek sengketa karena saya baru menjabat Lurah Fontein pada tanggal 14 Desember 2018 ;
- Bahwa bedah rumah tahun 2020, alasan tanah milik Pemerintah Kota Kupang, walaupun Tergugat WELHELMINA DJARA dan Ibunya ANANTJE DJARA adalah warga Nunleu, tapi karena tanahnya milik Fontein maka Walikota perintah masukkan keluarga DJARA ke Kelurahan Fontein untuk memudahkan administrasi.
- Bahwa pada saat proses bedah rumah ada pemberitahuan oleh Walikota, Tegap Walikota boleh dibangun, tidak apa-apa.
- Bahwa pada saat rumah mereka di BEDAH oleh Pemerintah Kota Kupang Tergugat WELHELMINA DJARA dan anaknya Tinggal di hotel selama 12 hari;
- Bahwa luas tanah pekuburan kira-kira 2.000 m2, luas tanah sengketa sekitar 8 x 15 m2;
- Bahwa saksi tahu tanah milik penggugat saat saksi baca gugatan;
- Bahwa bedah rumah dilakukan oleh Pemerintah Kota Kupang dalam program bedah rumah, dengan alasan kemanusiaan saja.
- Bahwa syarat sebuah rumah layak masuk dalam program bedah rumah yaitu memiliki status tanah yang jelas;
- Bahwa saksi tidak mendapatkan tembusan surat dari penggugat ke walikota tentang keberatan atas kegiatan bedah rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat tinggal di lokasi obyek sengketa tersebut;



- Bahwa saksi tahu tanah lokasi obyek sengketa tersebut adalah tanah pekuburan milik Pemerintah Kota Kupang; \_
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memberi izin kepada tergugat untuk tinggal di lokasi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah obyek sengketa adalah milik orangtua para Penggugat;
- Bahwa pada saat dibedah rumah tidak ada pihak yang datang meng kleim;
- Bahwa ukuran rumah yang dilakukan bedah rumah oleh Bpk. Wali Kota Kupang adalah berukuran 6 x 6 m2 (36 m2);
- Bahwa syarat – syarat untuk bedah rumah yaitu diberikan kepada orang yang tidak mampu dan kepada orang yang rumahnya tidak layak lagi untuk dihuni;
- Bahwa bedah rumah dilakukan diatas tanah milik warga;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah obyek sengketa tersebut milik orangtua para Penggugat yang saksi tahu tanah obyek sengketa tersebut adalah tanah pekuburan milik Pemerintah;

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

**2. Saksi GODLIEF SILVESTER,SH :**

- Bahwa yang saksi tahu masalah gugatan dari para Penggugat kepada Tergugat mengenai batas wilayah;
- Bahwa saksi menjadi Lurah Kelurahan Nunleu sejak tahun 2018 sama dengan Lurah Fontein;
- Bahwa Penggugat 1 bukan warga Kelurahan Nunleu tapi Penggugat 2 yang warga Kelurahan Nunleu;
- Bahwa saksi tahu tentang tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa dari Penggugat I;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat I mengenai tanah obyek sengketa pada tahun 2019;
- Bahwa batas wilayah di atas (sebelah utara) rumah Tergugat;
- Bahwa batas wilayah tersebut ditunjuk oleh Lurah Fontein atas petunjuk keluarga Tergugat;
- Bahwa batas bawah (selatan) eks pekuburan Fontein;



- Bahwa waktu Petugas ukur dari Kantor BPN turun ukur Pemecahan SHM No. M.823 an. ZAKARIAS C. HENDRIK pilar pada Batas selatan, Barat tanah sengketa ada dan tanah sengketa termasuk didalam;
- Bahwa pada waktu saksi turun ukur Pemecahan SHM No. M.823/1978 an. Zakrias C. Hendrik Tahun 2020 Cat-cat itu belum ada.
- Bahwa saksi hadir pada saat sidang PS saya lihat Pilar Batas wilayah Kelurahan Fontein dan Kelurahan Nunleu Waktu Petugas BPN turun ukur Tahun 2020 Pemecahan SHM No. M.823/1978/Desa Kuanino an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) Pilar Batas wilayah itu belum ada saya tidak tahu sejak kapan Pilar Batas wilayah Kelurahan Fontein dan Kelurahan Nunleu dipasang;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) an.ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum);
- Bahwa saksi tidak tahu tentang batas wilayah kelurahan Nunleu di sekitar tanah sengketa tahun 1998;
- Bahwa tergugat WELHELMINA DJARA Keluar dari warga Nunleu pindah ke Fontein setelah selesai bedah rumah tergugat.
- Bahwa tidak ada surat Pembatalan dari Kantor yang Sah/yang punya wewenang terhadap SHM No. M.823/1978/Desa Kuanino sekarang Kel. Nunleu, Kec. Kota Raja, Kota Kupang An. ZAKARIAS C. HENDRIK(almarhum);
- Bahwa tergugat baru pindah Penduduk ke Kelurahan Fontein Tahun 2020 tanah sengketa tetap milik Para Penggugat ahli waris dari Bapak ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK(almarhum) sesuai SHM No. M.823/1978/Dulu Desa Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang
- Bahwa tergugat dan mama tergugat tinggal di tempat obyek sengketa tersebut sejak tahun 1998;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang ditempati oleh tergugat adalah tanah Pekuburan milik Pemda;
- Bahwa tahun pada tahun 1998, waktu itu ditemani oleh Ketua RT 005 ZAKARIA CORNELIS HENDRIK (almarhum) juga sebagai Majelis Gerja GMIT Koenonia Kupang yang menunjuk lokasi tanah tersebut;



- Bahwa Tergugat memperoleh bahan-bahan bangunan tersebut diambil dari Gereja GMT Kuanino Kupang;
- Bahwa pada saat akan dibangun rumah Tergugat pada tahun 1998 tanah obyek sengketa tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa syarat-syarat dari bedah rumah yaitu diberikan kepada orang/warga yang tidak mampu dan rumah yang tidak layak lagi untuk huni;

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

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 30 Juni 2021 Kuasa para Penggugat dan para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan konklusi/ kesimpulannya masing-masing;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim telah terlebih dahulu akan mempertimbangkan Keberatan atau Eksepsi para Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa **PARA TERGUGAT** menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** mengalami kekaburan (*obscuur libel*);
  - Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** tentang letak objek tanah yang disengketakan adalah **tidak jelas dan terang**, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya menjadi objek sengketa tersebut, karena tidak menyebutkan RT atau RW berapa dalam dalil gugatannya, serta Tanah Kuburan yang mana yang **TERGUGAT** tempati tersebut;

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg



- Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo dan ditempati oleh **TERGUGAT** adalah tanah milik Pemda yang dikuasai sejak bulan November tahun 1998, seluas ± 54 M<sup>2</sup> (3 X 18 M) waktu itu ditemani oleh Ketua RT 005, **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** (Almarhum), Tokoh Agama dan beberapa Tetua Kampung yang juga Ayah dari **PARA PENGGUGAT** menunjuk lokasi tersebut kepada dan untuk Mama **ANANTJI DJARA (Alm)** dan anaknya **WELHELMINA DJARA (TERGUGAT)** adalah tanah kosong tak bertuan yang terletak dahulu di RT. 005 RW 001 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang RT 009 RW 003, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Zakarias Cornelis Hendrik (Alm);
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Kuburan Fontein sekarang sebagian tanah sudah dibangun rumah Tergugat;
- Sebelah Timur : Dengan Jalan Raya;
- Sebelah Barat : Dengan Frans Balle.

- Apabila dilihat dari batas-batas di atas sebelah utara, sangat jelas bahwa tanah yang ditempati oleh **TERGUGAT**, berbatasan dengan Tanah milik orang tua **PARA PENGGUGAT**, sehingga diluar dari objek sengketa dalam perkara a quo;

- Gugatan **PENGGUGAT** bersifat abstrak yang sulit terukur jenis gugatannya apakah Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Pengosongan, karena dalam petitumnya meminta kepada **TERGUGAT** untuk mengosongkan Tanah a quo;

3. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** kurang pihak (*pluris litis consortium*) karena tanah yang menjadi objek sengketa dalam



perkara a quo adalah tanah milik Pemda lalu diikutsertakan dalam program (BEDAH RUMAH) dari Pemkot Kupang dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** seharusnya mengikutsertakan Pemkot Kupang sebagai pihak dalam perkara a quo dengan demikian secara formil, gugatan **PENGGUGAT** cacat hukum dan harus **DI TOLAK**, atau setidaknya gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verlaard).

Menimbang, bahwa dalam Pasal 162 R.Bg/136 HIR menentukan bahwa Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan tanggapan Penggugat tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya serta fakta hukum yang berkaitan dengan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi para Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi para Tergugat** pada point 1 bahwa dalil gugatan **PENGGUGAT** mengalami kekaburan (*obscuur libel*);

- Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan **PENGGUGAT** tentang letak objek tanah yang disengketakan adalah **tidak jelas dan terang**, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya menjadi objek sengketa tersebut, karena tidak menyebutkan RT atau RW berapa dalam dalil gugatannya, serta Tanah Kuburan yang mana yang **TERGUGAT** tempati tersebut;
- Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo dan ditempati oleh **TERGUGAT** adalah tanah milik Pemda yang dikuasai sejak bulan November tahun 1998, seluas  $\pm 54 \text{ M}^2$  (3 X 18 M) waktu itu ditemani oleh Ketua RT 005, **ZAKARIAS CORNELIS HENDRIK** (Almarhum), Tokoh Agama dan beberapa Tetua Kampung yang juga Ayah dari **PARA PENGGUGAT** menunjuk lokasi tersebut kepada dan untuk Mama **ANANTJI DJARA (AIm)** dan anaknya **WELHELMINA DJARA (TERGUGAT)** adalah tanah kosong tak bertuan yang terletak dahulu di RT. 005 RW 001 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi



Nusa Tenggara Timur, sekarang RT 009 RW 003, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Bapak Zakarias Cornelis Hendrik (Alm);
- Sebelah Selatan : Dahulu Tanah Kuburan Fontein sekarang sebagian tanah sudah dibangun rumah Tergugat;
- Sebelah Timur : Dengan Jalan Raya;
- Sebelah Barat : Dengan Frans Balle.

- Apabila dilihat dari batas-batas di atas sebelah utara, sangat jelas bahwa tanah yang ditempati oleh **TERGUGAT**, berbatasan dengan Tanah milik orang tua **PARA PENGGUGAT**, sehingga diluar dari objek sengketa dalam perkara a quo;

- Gugatan **PENGGUGAT** bersifat abstrak yang sulit terukur jenis gugatannya apakah Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Pengosongan, karena dalam petitumnya meminta kepada **TERGUGAT** untuk mengosongkan Tanah a quo;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi para tergugat pada point 1 tersebut menurut Majelis Hakim eksepsi point 1 tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh karena telah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut;

Menimbang bahwa mengenai materi **eksepsi point 2 dari para Tergugat** yang mendalilkan gugatan **PENGGUGAT** kurang pihak (*pluris litis consortium*) karena tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah milik Pemda lalu diikutsertakan dalam program (BEDAH RUMAH) dari Pemkot Kupang dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** seharusnya mengikutsertakan Pemkot Kupang sebagai pihak dalam perkara a quo dengan demikian secara formil, gugatan **PENGGUGAT** cacat hukum dan harus **DI TOLAK**, atau setidaknya gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verlaard).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 2 tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa yang menjadi



dasar pemeriksaan suatu perkara perdata dipersidangan adalah gugatan yang berisi uraian suatu peristiwa atau keadaan yang menjelaskan tentang tuntutan perdata (*burgerlijke vordering*) tentang hak yang mengandung sengketa dengan pihak lain, berkaitan dengan gugatan penggugat, majelis menemukan dalam posita gugatan maupun dalam petitum gugatan bahwa Pemerintah Kota Kupang tidak diikutsertakan sebagai tergugat padahal rumah permanen yang ada diatas tanah sengketa yang dikuasai oleh para tergugat merupakan program BEDAH RUMAH yang dilakukan oleh Pemkot Kupang oleh karena itu pemkot Kupang dianggap juga sedang menguasai tanah sengketa apalagi dalam dalil eksepsi tergugat menyatakan bahwa tanah sengketa merupakan milik dari Pemkot Kupang, sehingga walaupun hak penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggap telah melanggar hak penggugat tersebut namun jika Pemkot Kupang tidak diikutsertakan sebagai pihak maka menurut majelis hakim bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak jelas oleh karena Error In Persona dimana gugatan kurang pihak (*pluris litis consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka eksepsi yang diajukan para Tergugat Point 2 cukup beralasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena sesuai pertimbangan hukum sebelumnya oleh karena gugatan Penggugat Error In Persona dalam hal Eksepsi kurang pihak atau (*pluris litis consortium*), gugatan penggugat cacat formil, maka Majelis Hakim tidak akan lebih lanjut mempertimbangkan materi pokok gugatan a quo, oleh karenanya cukup beralasan hukum menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ( *Niet Ontvanklijke Verlaard* ) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( *Niet Ontvanklijke Verlaard* ), maka sesuai ketentuan Pasal 192 Rbg menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara aquo yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

#### **Dalam Eksepsi**

Mengabulkan Eksepsi para Tergugat

*Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkke Verklaarrd);
2. Menghukum para Penggugat, untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.140.000,- (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 15 September 2021, oleh kami, Budi Aryono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries. SB, S.H., M.H. dan Maria R.S. Maranda, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 15 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu 29 September 2021, tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Erna Ch Dima, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dan dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahmat Aries. SB, S.H., M.H.

Budi Aryono, S.H., M.H.

Maria R.S. Maranda, S.H.

Panitera Pengganti,

Erna Ch Dima

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp70.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp450.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp500.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.140.000,00;

( satu juta seratus dua puluh ribu )

### 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)