



PUTUSAN

Nomor 160/Pdt.G/2024/PN Kpg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

JOHANIS FANGGIDAE, Laki-laki, Nik. 5371032009570001, Tempat Tanggal Lahir di Kupang, 20 September 1957, Umur 66 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Jln. Waingapu 22, Rt. 022 Rw. 007, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang- NTT, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan :

1. **Bpk. LEONARD ANTHONIUS ANG/ PIMPINAN HOTEL NUSA ALAM MANDIRI**, yang beralamat di Toko NAM Kupang, Jl. Siliwangi, Rt. 004 Rw.002, Kelurahan Lahilai Bissi Kopan, Kec. Kota Lama, Kota Kupang-NTT, yang dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **Fransisco Bernando Bessi, S.H., M.H.,C.Me., CLA, Ivan Valen Yosua Missa, S.H., Alfredo Opniel Lerry Lenggu, S.H., Petrus Lomanledo, S.H., Frangky Roberto Wiliem Djara, S.H., dan Fridorianus Manuel, S.H.**, Para Advokad dari Kantor Pengacara & Mediator Fransisco Bernando Bessi, S.H., M.H., C.Me., CLA & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2024 yang telah yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang di bawah Register No. 445/LGS/SK/PDT/2024/PN.KPG, tanggal 16 Juli 2024, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, yang beralamat di Jalan Frans Seda, No.72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, yang dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **Mikael Agung Melburan, SH., Charoline Koni Padaka, SH., Moh. Hardiansyah,**

Hal. 1 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



SH., dan Riski Alvian Prasetyo Budi, S.Kom.,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2024,
yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor :
488/LGS/SK/Pdt/2024/ PN.Kpg tertanggal 26 Juli 2024,
selanjutnya dalam perkara ini di sebut **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor :
160/PDT.G/2024/PN Kpg, tanggal 25 Oktober 2024, tentang penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :
160/PDT.G/2024/PN Kpg, tanggal 25 Oktober 2024, tentang penetapan hari
sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat - surat yang
berkaitan dengan perkara ini;

Setelah membaca, mempelajari dan mencermati bukti - bukti surat dan
keterangan Saksi - Saksi yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober
2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang
pada tanggal 25 Oktober 2024 dalam Register Nomor : 160/PDT.G/2024/PN Kpg,
telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah, seluas 2.500m2 yang terletak di
Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang-NTT, dengan batas-
batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Tjie Beng Hoeng
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik PDAM dan Jalan
 - Timur berbatasan dengan tanah milik Tjioe Tek Giok (verpondings
215 Meetbrief 1928 no.4)
 - Barat berbatasan dengan milik verpondings 211 Meetbrief 1918
no.30 dan meetbrief 1918 no.19)

Selanjutnya disebut sebagai **tanah OBYEK SENGKETA**

2. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut awalnya adalah tanah
milik Tjioe Beng Hoen alias Beng Djiuardi (kakek/ orang tua dari Sdr. Johni
Djiuardi dan Ronny Djiuardi), yang telah diserahkan kepada Penggugat untuk
dimiliki berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Sdr. Johni Djiuardi

Hal. 2 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



dan Ronny Djiuardi kepada Johanis Fanggidae/ Penggugat, pada tanggal 3 Juni 2020.

3. Bahwa dahulu tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut diatas adalah sebagian dari tanah yang disewakan kepada TNI AD/ Korem 161 Wirasakti Kupang, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah nomor : PSM-02/9/1966 seluas 10.000m² (sepuluh ribu meter persegi) pada tanggal 08 September 1966 dan surat perjanjian sewa menyewa tanah tanggal 13 Maret 1948 antara De Plaatselijk Militair Commandant Te Koepang J.C. Van Doormaal dengan Tjie Beng Hoen (kakek/ orang tua dari Sdr. Johni Djiuardi dan Ronny Djiuardi) seluas 11.000m² (sebelah ribu meter persegi).
4. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2020 pihak TNI AD/ Korem 161 Wirasakti Kupang dan De Plaatselijk Militair Commandant Te Koepang J.C. Van Doormaal telah mengembalikan tanah tersebut seluas 21.000m² kepada cucunya Tjie Beng Hoen/ Beng Djiuardi yang bernama Ronny Djiuardi.
5. Bahwa dalam Surat Pernyataan Penyerahan Hak, ditegaskan bahwa Johni Djiuardi dan Ronny Djiuardi selaku pihak pertama menyerahkan semua hak atas tanah tersebut pada point 1 diatas beserta segala sesuatu yang terdapat diatasnya dan penyerahan hak atas tanah tersebut sebagai jasa pengurusan tanah sebagaimana dalam akta No. 28 tanggal 29 Mei 2020.
6. Bahwa sekitar tahun 2020, **Tergugat** secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut pada point 1 diatas (obyek sengketa), telah menguasai dan membangun pagar diatas tanah milik Penggugat tersebut **tanpa izin maupun persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah yang sah;**
7. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memberi somasi (peringatan/teguran) secara lisan dan tertulis agar Tergugat segera mengosongkan obyek sengketa / lokasi tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 1 diatas karena Penggugat akan menggunakan tanah obyek sengketa tersebut diatas, akan tetapi tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat sampai saat ini;
8. Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah masuk menyerobot, menguasai dan membangun pagar tanah milik Penggugat tersebut, tanpa izin maupun persetujuan dari Penggugat adalah **perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.**
9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang merugikan Penggugat maka Penggugat mohon agar

Hal. 3 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Yang Mulia Majelis Hakim memutuskan, menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat/ memperoleh hak dari mereka untuk **segera mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara atau Kepolisian.**

10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan untuk dan atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut.
11. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan atas itikad buruk dari Tergugat untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan nanti Penggugat mohon agar Yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tersebut pada point 1 diatas.
12. Bahwa gugatan Penggugat yang dilandasi oleh legal standing hukum dan argumentasi hukum yang benar karena sesuai fakta hukum yang sebenarnya dan didukung oleh alat bukti yang dianggap sah, maka Penggugat memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian gugatan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan menjatuhkan putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Surat Pernyataan Penyerahan Hak pada tanggal 03 Juni 2020, antara Johni Djuardi dan Ronny Djuardi kepada Johanis Fanggidae/ Penggugat di Kantor Notaris / PPAT Albert Wilson Riwu Kore, SH.
3. Menyatakan hukum bahwa **sebidang tanah seluas 2.500 M2 (Dua Ribu Lima Ratus meter persegi)** yang terletak di Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang-NTT, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Tjie Beng Hoeng
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik PDAM dan Jalan
 - Timur berbatasan dengan tanah milik Tjioe Tek Giok (verpondings 215 Meetbrief 1928 no.4)

Hal. 4 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan milik verpondings 211 Meetbrief 1918 no.30 dan meetbrief 1918 no.19)

ADALAH SAH MILIK PENGUGAT.

4. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Tergugat yang menguasai dan membangun pagar diatas tanah milik tersebut pada point 1 posita gugatan diatas tanpa izin maupun persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah adalah **perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.**
5. Menghukum memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat/ memperoleh hak dari mereka untuk **segera mengosongkan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 diatas dan menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik yang sah bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara atau Kepolisian.**
6. Menyatakan hukum bahwa semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan untuk dan atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut
7. Menghukum memerintahkan Turut Tergugat untuk taat melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini.
8. Menyatakan sah secara hukum dan berharga semua bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
9. Menyatakan hukum Sita Jaminan terhadap obyek sengketa adalah sah.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi.
11. Membebankan Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil – adilnya (**Ex Aquae Et Bono**)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya **Philipus Fernandez, S.H., Margaret Teacher Waleans, S.H., Oktaviana Sarce Carolien Kese, S.H., dan Marco Gasdof Fernandez, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Juli 2024 dalam Register Nomor : 426/PDT.G/2024/PN Kpg, namun demikian Penggugat **Johanis Fanggidae** kemudian melakukan **Pencabutan Surat Kuasa** tertanggal 5

Hal. 5 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



September 2024 yang diserahkan oleh Kuasanya tersebut pada persidangan hari **Rabu, tanggal 30 Oktober 2024;**

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat hadir dipersidangan diwakili Kuasa Hukumnya 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 dimana setelah meminta pendapat para pihak sepakat menunjuk : **Sarlota Marselina Suek, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 26 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut ternyata tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI SUBYEK HUKUM (PENGGUGAT) TIDAK SEMPURNA DAN TIDAK LENGKAP

- Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan bahwa memiliki sebidang Tanah seluas 2.500 M² yang didapat dari Johni Djuardi dan Ronny Djuardi sesuai dengan Akta Notaris Nomor : 28, tanggal 29 Mei 2020;
- Bahwa oleh karena itu maka Johni Djuardi dan Ronny Djuardi atau para ahli waris dari Johni Djuardi dan Ronny Djuardi mestinya ikut menggugat dan/atau ditarik menjadi Tergugat atau Turut Tergugat haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini;
- Bahwa selain itu Penggugat juga harusnya menarik PT. Dalexta menjadi Tergugat oleh karena adanya peralihan hak dari PT. Dalexta kepada PT. Nusa Alam Mandiri;

Hal. 6 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



- Bahwa Johni Djuardi dan Ronny Djuardi atau Para ahli warisnya serta PT. Dalexta tidak ikut digugat dalam perkara *a quo* dimana mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*) karena mengandung cacat formil yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat (Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 19/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 17 Juni 1989 halaman 13).
- Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya kelengkapan dari para pihak yang berperkara yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima "*Niet Ontvankelijke verklard*" sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/Sip/1975;

B. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR MENGENAI BATAS-BATAS TANAH DALAM OBYEK SENGKETA

- Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 2 Posita Poin 1 dan Petitum Poin 3 halaman 4 mengenai batas-batas Obyek Sengketa;
- Bahwa batas-batas Obyek Sengketa sama sekali tidak jelas, kabur dan sangat membingungkan baik itu batas Utara, Selatan, Barat, dan Timur tidak ada yang cocok dengan kondisi di lapangan;
- Bahwa oleh karena Batas-Batas Tanah tidak jelas maka Gugatan Penggugat kabur karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklard*), sesuai dengan **Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1979**, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".
- Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan Gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisah;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dali-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Hal. 7 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat II menyampaikan Jawaban dan/atau Tanggapan sebagai berikut :

3. Bahwa didalam Akta Notaris No. 28 tanggal 29 Mei 2020, terkait fee Jasa Pengurusan Tanah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Johni Djiuardi serta Ronny Djiuardi dan bukanlah dengan Tergugat;
4. Bahwa tugas dan pekerjaan yang diberikan oleh Johni Djiuardi dan Ronny Djiuardi kepada Penggugat sesuai dengan Akta Notaris No. 28, tanggal 29 Mei 2022, belum diselesaikan pekerjaannya oleh Penggugat;
5. Bahwa Gugatan Penggugat ini tidak serius, asal-asalan dan tidak jelas karena Penggugat bukanlah menggugat Johni Djiuardi dan Ronny Djiuardi atau Para ahli waris tetapi menggugat Tergugat, apalagi sama sekali Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat maupun tanah Obyek Sengketa yang sekarang telah dikuasai oleh Tergugat;
6. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah bersertifikat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 12/Fatubesi/2007, tanggal 06 Juli 2007 dengan luas $\pm 15.350 \text{ M}^2$ atas nama dahulu PT. Dalexta menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 17/Fatubesi/2007, tanggal 17 Desember 2007 dengan luas $\pm 14.255 \text{ M}^2$ atas nama dahulu PT. Dalexta menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (Tergugat) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang;
7. Bahwa tanah Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* sebelumnya telah melewati banyak perkara dan telah ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), antara lain :
 - ❖ Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989;
 - ❖ Putusan Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang No. 119/Pdt.G/2015/PN.KPG, tanggal 02 Februari 2016;
 - ❖ Putusan Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang No. 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 152/PDT/2017/PT.KPG, tanggal 06 Desember 2017 Jo Putusan Kasasi Nomor : 2377 K/PDT/2018, Tanggal 08 Oktober 2018 jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 874 PK/PDT/2020, tanggal 28 Desember 2020;

Hal. 8 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

❖ Putusan Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang Nomor : 97/Pdt.g/2021/PN. Kpg, tanggal 13 Januari 2022 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 37/PDT/2022/PT KPG, tanggal 25 Mei 2022;

8. Bahwa dalil Tergugat diatas didukung oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974 tentang Isi Surat Gugatan :
9. "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas bahkan tidak ada".
10. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Penggugat tidak mempunyai kapasitas di dalam mengajukan Gugatan *A quo* dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
11. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat, maka untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa sesuai dengan Posita Poin 11 dan Petitum Poin 9 haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena bertentangan dengan Pasal 261 RBg/227 HIR;
12. Bahwa oleh karena semua dalil yang diuraikan oleh Penggugat merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
13. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, **Ex aequo et bono**.

Hal. 9 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut
Tergugat telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

**1. GUGATAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM (HAK ATAS OBYEK
GUGATAN TIDAK JELAS/ERROR IN OBJECTO)**

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam angka 1 menyatakan
Penggugat memilik sebidang tanah seluas 2.500 M2 yang terletak di
Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa
Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagi berikut:

- Utara : Tanah Milik Tjie Beng Hoeng;
- Selatan : Tanah Milik PDAM dan Jalan;
- Timur : Tjioe Tek Giok (Verponding 215 Meetbrief 1928 No. 4)
- Barat : Verponding 211 Meetbrief 1918 No. 30 dan Meetbrief 1918
No. 19

Namun berdasarkan hasil identifikasi opname fisik bidang tanah pada
Kantor Pertanahan Kota Kupang disertai penelusuran kasus pertanahan
terdapat Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor
97/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 *juncto* Putusan Pengadilan
Tinggi Kupang Nomor 37/PDT/2022/PT.KPG tanggal 25 Mei 2022,
terdapat hal-hal yang berkaitan dengan obyek bidang tanah yang
disengketakan yakni:

- 1) Hak Guna Bangunan Nomor: 8/Fatubesi terbit tanggal 17 Desember
2007 seluas 14.255 M2 dahulu tercatat atas nama PT. Dalexta sekarang
tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas
sebagaimana Surat Ukur Nomor: 17/Fatubesi/2007 tanggal 17
Desember 2007;
 - Utara : Teluk Laut Kupang
 - Selatan : Jalan Sumatera, Tanah TH Dengah, Tanah T.AL. Detaq
Tanah Leonard A. Ang
 - Barat : Jalan dan Tanah Negara
 - Timur : Selokan
- 2) Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Fatubesi terbit tanggal 9 Juli 2007 seluas
15.350 M2 dahulu tercatat atas nama PT. Dalexta sekarang tercatat
atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas
sebagaimana Surat Ukur Nomor: 12/Fatubesi/2007 tanggal 6 Juli 2007;
 - Utara : Teluk Laut Kupang

Hal. 10 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



- Selatan : PDAM Kab. Kupang dan Jalan Alor
- Barat : Selokan
- Timur : Jalan Ke Pelabuhan Ikan

3) Hak Milik Nomor: 1572/Fatubesi terbit tanggal 13 Februari 2016 seluas 3.424 tercatat atas nama Leonard A. Ang, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 53/Fatubesi/2015 tanggal 8 September 2015:

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : Tanah Leorand A. Ang
- Barat : Tanah Leonard A. Ang
- Timur : Selokan

Berdasarkan hasil identifikasi opname fisik bidang tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kupang disertai penelusuran kasus pertanahan sebagaimana telah Turut Tergugat uraian tersebut diatas terdapat **perbedaan obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat**, bahwa obyek yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil angka 1 gugatan berada di Kelurahan Oeba, sedangkan obyek sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 (vide hal. 16) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 37/PDT/2022/PT.KPG tanggal 25 Mei 2022 berada di kelurahan Fatubesi. **Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna.** Sebagai contoh dapat dikemukakan Putusan Mahkamah Agung yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu **gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah yang disengketakan tidak jelas.** Dalah hal ini tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa.

Dengan demikian karena gugatan Penggugat tidak jelas obyek-nya dan tidak sempurna dalam mengajukan gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

2. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) DALAM POSTITA DENGAN PETITUM

Bahwa dalam dalil gugatan/posita angka 2 Penggugat bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa awalnya adalah milik Tjioe Beng Hoen Alias Beng Djiuardi (Kakek/Orang tua Sdr. Jhoni Djiuardi dan Ronny Djiuardi), yang

Hal. 11 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



telah diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi kepada Penggugat pada tanggal 3 Juni 2020 **sangat bertentangan dan kabur dengan petitum** sebagaimana angka 3 Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat. **Namun dari dalil gugatan Penggugat (posita) dan petitum Penggugat sangat tidak jelas terkait dengan obyek sengketa apakah obyek sengketa tersebut diserahkan atau diperoleh secara hibah, waris, maupun jual-beli dari Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi kepada Penggugat.**

Bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obscuur libel* yang berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. juga menjelaskan lebih lanjut terkait *obscuur libel*, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. petitum yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan (posita) yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "*obscuur libel*" (**gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Turut Tergugat sehingga menyebabkan ditolakannya gugatan**) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Dalam Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan:

"Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum Tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut Penggugat tidak jelas, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan Tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa terhadap obyek bidang tanah milik Tergugat yakni:

- 1) Hak Guna Bangunan Nomor: 8/Fatubesi terbit tanggal 17 Desember 2007 seluas 14.255 M2 dahulu tercatat atas nama **PT. Dalexta** sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan

Hal. 12 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 17/Fatubesi/2007 tanggal 17 Desember 2007;

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : Jalan Sumatera, Tanah TH Dengah, Tanah T.AL. Detaq Tanah Leonard A. Ang
- Barat : Jalan dan Tanah Negara
- Timur : Selokan

2) Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Fatubesi terbit tanggal 9 Juli 2007 seluas 15.350 M2 dahulu tercatat atas nama **PT. Dalexta** sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 12/Fatubesi/2007 tanggal 6 Juli 2007;

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : PDAM Kab. Kupang dan Jalan Alor
- Barat : Selokan
- Timur : Jalan Ke Pelabuhan Ikan

Sedangkan sebagaimana dalil angka 2 Penggugat memperoleh obyek bidang tanah dari berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Sdr. Johni Djiuardi dan Ronny Djiuardi kepada Penggugat pada tanggal 3 Juni 2020. **Dengan demikian dalam rangka kepastian hukum untuk memastikan obyek bidang tanah agar jelas asal-usul perolehannya, apakah obyek bidang tanah diperoleh dari orang yang sama atau dari orang yang berbeda.** Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I. dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;

Hal. 13 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



2. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat terdapat perbedaan tempat kelurahan atas obyek sengketa, Penggugat menyatakan obyek sengketa berada di Kelurahan Oeba, sedangkan berdasarkan penelusuran kasus pertanahan terdapat Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 37/PDT/2022/PT.KPG tanggal 25 Mei 2022 (vide hal. 16) obyek sengketa berada di Kelurahan Fatubesi. **dalil gugatan Penggugat tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna.**
3. Bahwa gugatan (posita) Penggugat tidak selaras/tidak relevan/bertentang dengan petitum **dalil gugatan Penggugat (posita) dan petitum Penggugat sangat tidak jelas terkait dengan obyek sengketa apakah obyek sengketa tersebut diserahkan atau diperoleh secara hibah, waris, maupun jual-beli dari Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi kepada Penggugat** dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijke verklaard*).
4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak-pihak terkait yakni PT. Dalexta dan Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi masuk dalam perkara karena masing" para pihak perolehen dari PT. Dalexta dan Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi.
5. Bahwa penerbitan Hak Milik maupun Hak Guna Bangunan Tergugat yakni:
 - a. Hak Guna Bangunan Nomor: 8/Fatubesi terbit tanggal 17 Desember 2007 seluas 14.255 M2 dahulu tercatat atas nama PT. Dalexta sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 17/Fatubesi/2007 tanggal 17 Desember 2007;
 - Utara : Teluk Laut Kupang
 - Selatan : Jalan Sumatera, Tanah TH Dengah, Tanah T.AL. Detaq Tanah Leonard A. Ang
 - Barat : Jalan dan Tanah Negara
 - Timur : Selokan
 - b. Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Fatubesi terbit tanggal 9 Juli 2007 seluas 15.350 M2 dahulu tercatat atas nama PT. Dalexta sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 12/Fatubesi/2007 tanggal 6 Juli 2007;

Hal. 14 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



- Utara : Teluk Laut Kupang
 - Selatan : PDAM Kab. Kupang dan Jalan Alor
 - Barat : Selokan
 - Timur : Jalan Ke Pelabuhan Ikan
- c. Hak Milik Nomor: 1572/Fatubesi terbit tanggal 13 Februari 2016 seluas 3.424 tercatat atas nama Leonard A. Ang, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 53/Fatubesi/2015 tanggal 8 September 2015:
- Utara : Teluk Laut Kupang
 - Selatan : Tanah Leonard A. Ang
 - Barat : Tanah Leonard A. Ang
 - Timur : Selokan

Penerbitan atas 3 (satu) obyek bidang tanah tersebut diatas telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan peraturan-perundangan yang berlaku.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat XIII memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat dalam persidangan secara elektronik, tidak mengajukan Repliknya dan mengajukan Pencabutan Gugatan tertanggal 5 September 2024, atas Pencabutan Gugatan setelah Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Jawabannya secara elektronik tersebut, maka berdasarkan Pasal 271 dan Pasal 272 Reglement van de Rechtsvordering (RV), Majelis Hakim meminta persetujuan Tergugat dan Turut Tergugat atas pencabutan Gugatan tersebut, ternyata dipersidangan yang dihadiri oleh para pihak, Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan Keberatan atas pencabutan Gugatan dan menginginkan untuk tetap melanjutkan pemeriksaan perkaranya, karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyetujui adanya pencabutan perkara, maka persidangan tetap dilanjutkan meskipun Penggugat menyatakan tetap mencabut Gugatannya tersebut dan juga Penggugat menyatakan tidak akan menghadiri persidangan berikutnya;

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

Hal. 15 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan, No. 3 Kel. Fatubesi, Surat Ukur No.12/Fatubesi/2007, dengan luas $\pm 15.350 \text{ M}^2$, tanggal 6 Juli 2007, yang selanjutnya pada Fotokopi tersebut diberi tanda T-1;
2. Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan, No.8 Kel. Fatubesi, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, Surat Ukur No.17/Fatubesi/2007, dengan luas $\pm 14.255 \text{ M}^2$, tanggal 17 Desember 2007, yang selanjutnya pada Fotokopi tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 73/Pdt/G/1989/PN. Kpg, tanggal 16 September 1992, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 119/Pdt.G/2015/ PN.Kpg, tanggal 2 Februari 2016, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-4;
5. Asli dan Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 11 Juli 2017, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-5;
6. Asli dan Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 152/PDT /2017/PT.KPG, tanggal 6 Desember 2017, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-6;
7. Asli dan Fotokopi Turunan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2377 K/Pdt/2018, tanggal 8 Oktober 2018, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Turunan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 874 K/Pdt/2020, tanggal 28 Desember 2020, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-8;
9. Asli dan Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 97/ Pdt.G/2021/PN.Kpg, tanggal 13 Januari 2022, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-9;
10. Asli dan Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 37/PDT /2022/PT.KPG, tanggal 25 Mei 2022, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-10;
11. Asli dan Fotokopi Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap Nomor : W.26-U1/1258/HM.02.1/3/2024,yang dikeluarkan oleh pengadilan Negeri Kupang

Hal. 16 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelas IA, tanggal 8 Maret 2024, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda T-11;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil Jawabannya tersebut juga mengajukan alat bukti Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut :

Saksi I : Ronny Djuardi, dengan bersumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda serta hubungan pekerjaan dengan Penggugat. Sedangkan dengan Tergugat saksi menerangkan bahwa saksi kenal dan masih mempunyai hubungan keluarga jauh dengan Tergugat yaitu sebagai keponakan dan untuk Turut Tergugat saksi menerangkan bahwa saksi tahu;
- Bahwa saya dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan keterangan terkait sengketa tanah dimana Penggugat merasa bahwa dirinya ada mendapatkan bagian tanah yang saat ini menjadi objek sengketa dari saya sedangkan antara saya dan saksi Johni Djuardi belum ada terjadi kesepakatan apa-apa dengan Penggugat;
- Bahwa dapat saya ceritakan bahwa pada awalnya Penggugat mencari tahu terkait keturunan dari Tjioe Beng Hoen alias Beng Djuardi karena ia merasa mempunyai data-data lengkapnya, hingga akhirnya Penggugat datang menemui saksi Johni Djuardi terlebih dahulu dan mengatakan bahwa "Bapak punya tanah disitu...", dan kemudian saksi Johni Djuardi datang menemui saya dan menceritakan maksud dan tujuan dari Penggugat menemui dirinya tersebut hingga akhirnya kami membuat perjanjian dengan Nomor: 28, tanggal 29 Mei 2020 dan setelah itu Penggugat beberapa kali datang menemui saya dan saksi Johni Djuardi dan saya sampaikan bahwa terkait tujuan dari Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh karena tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut sudah pernah terjadi transaksi sebelumnya antara Tergugat dengan kakek saya sehingga tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat dan surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut telah diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saya tidak tahu letak tanah yang disampaikan oleh Penggugat dan saat ini menjadi objek sengketa karena ukurannya luas sekali dan pada saat itu Penggugat memberikan data-data kepada saya dan saksi Johni Djuardi hanya sepotong-sepotong saja;

Hal. 17 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan antara saya dan Tergugat selama ini sangat baik, namun dengan adanya gugatan ini menyebabkan hubungan antara saya dengan Tergugat menjadi agak renggang;
- Bahwa saya pernah tanyakan kepada Penggugat terkait lokasi tanah yang saat ini sedang menjadi objek sengketa, namun Penggugat hanya menjawab “gampang.....”;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Sertikat tanah yang saat ini sedang menjadi objek sengketa sudah atas nama Tergugat;
- Bahwa benar lokasi tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Fatubesri dan bukan kelurahan Oeba sebagaimana dalam Gugatan Penggugat;
- Bahwa surat pernyataan penyerahan hak dibuat pada tanggal 3 Juni 2020;
- Bahwa isi surat pernyataannya adalah bahwa ada 2 bagian tanah seluas 10.000 M² dan 11.000 M² dan Penggugat ada mempunyai hak atas tanah tersebut seluas 4.000M². Dan dapat saya tambahkan juga bahwa Penggugat melakukan pengurusan sampai dengan Sertifikat;
- Bahwa benar tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat;
- Bahwa Penggugat melakukan pengurusan untuk bisa mendapatkan bagian tanah;
- Bahwa Penggugat yang pada awalnya mempunyai inisiatif untuk melakukan pengurusan dan untuk kesepakatan kami dengan Penggugat pada saat itu ada dibuat surat pernyataan hak dan hal tersebut merupakan inisiatif Penggugat sendiri;
- Bahwa untuk pengurusan tanah yang dilakukan oleh Penggugat saya tidak tahu karena setelah kesepakatan dengan Penggugat saya sudah tidak ikuti lagi;
- Bahwa saya tahu bahwa tanah yang saat ini menjadi sengketa telah terjadi peralihan hak kepada Tergugat berdasarkan informasi dari saudara saya yang berada di Jakarta;
- Bahwa selama proses pengurusan setahu saya Penggugat yang langsung pergi menemui Tergugat di tempat usahanya (Toko);
- Bahwa setelah tahu bahwa terhadap tanah yang saat ini sedang menjadi objek sengketa telah terjadi peralihan hak kepada Tergugat, saya lalu menyampaikan kepada Penggugat untuk tidak usah lagi melakukan pengurusan oleh karena tanah tersebut sudah pernah terjadi transaksi jual beli dan merupakan hak dari Tergugat;

Hal. 18 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar isi gugatan yang didalilkan oleh Penggugat semuanya salah;
- Bahwa untuk surat pernyataan hak tertanggal 3 Juni 2020 dan surat perjanjian Nomor: 28, tanggal 29 Mei 2020 sudah tidak kami gunakan dan tidak berlaku lagi karena tanah tersebut telah menjadi milik Tergugat dan dapat saya sampaikan bahwa terhadap terhadap surat-surat tersebut akan kami cabut;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat setelah Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan;
- **Bahwa terhadap keterangan Saksi dari Tergugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;**

Saksi II : Johni Djuardi, dengan bersumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda serta hubungan pekerjaan dengan Penggugat. Sedangkan dengan Tergugat saksi menerangkan bahwa saksi kenal dan masih mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat yaitu sebagai sepupu dan untuk Turut Tergugat saksi menerangkan bahwa saksi tahu;
- Bahwa saya dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan keterangan terkait sengketa tanah dimana Penggugat merasa bahwa dirinya ada mendapatkan bagian tanah yang saat ini menjadi objek sengketa dari saya sedangkan antara saya dan saksi Ronny Djuardi belum ada terjadi kesepakatan apa-apa dengan Penggugat;
- Bahwa dapat saya ceritakan bahwa pada awalnya Penggugat mencari tahu terkait keturunan dari Tjoe Beng Hoen alias Beng Djuardi karena ia merasa mempunyai data-data lengkapnya, hingga akhirnya Penggugat datang menemui saya dan mengatakan bahwa "Bapak punya tanah disitu...", dan kemudian saya datang menemui saksi Ronny Djuardi dan menceritakan maksud dan tujuan dari Penggugat menemui dirinya tersebut hingga akhirnya kami membuat perjanjian dengan Nomor: 28, tanggal 29 Mei 2020 dan setelah itu Penggugat beberapa kali datang menemui saksi Ronny Djuardi dan saksi Ronny Djuardi sampaikan bahwa terkait tujuan dari Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh karena tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut sudah pernah terjadi transaksi sebelumnya antara Tergugat dengan kakek saya sehingga tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat dan surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut telah diserahkan kepada Tergugat;

Hal. 19 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tidak tahu letak tanah yang disampaikan oleh Penggugat yang saat ini menjadi objek sengketa karena ukurannya luas sekali dan pada saat itu Penggugat memberikan data-data kepada saya dan saksi saksi Ronny Djuardi hanya sepotong-sepotong saja;
- Bahwa hubungan antara saya dan Tergugat selama ini sangat baik, namun dengan adanya gugatan ini menyebabkan hubungan antara saya dengan Tergugat menjadi agak renggang;
- Bahwa saya dan saksi Ronny Djuardi pernah tanyakan kepada Penggugat terkait lokasi tanah yang saat ini sedang menjadi objek sengketa, namun Penggugat hanya menjawab “ gampang.....”;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Sertikat tanah yang saat ini sedang menjadi objek sengketa sudah atas nama Tergugat;
- Bahwa benar lokasi tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Fatubesri dan bukan kelurahan Oeba sebagaimana dalam Gugatan Penggugat;
- Bahwa surat pernyataan penyerahan hak dibuat pada tanggal 3 Juni 2020;
- Bahwa isi surat pernyataannya adalah bahwa ada 2 bagian tanah seluas 10.000 M² dan 11.000 M² dan Penggugat ada mempunyai hak atas tanah tersebut seluas 4.000M². Dan dapat saya tambahkan juga bahwa Penggugat melakukan pengurusan sampai dengan Sertifikat;
- Bahwa benar tanah yang saat ini menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat;
- Bahwa Penggugat melakukan pengurusan untuk bisa mendapatkan bagian tanah;
- Bahwa Penggugat yang pada awalnya mempunyai inisiatif untuk melakukan pengurusan dan untuk kesepakatan kami dengan Penggugat pada saat itu ada dibuat surat pernyataan hak dan hal tersebut merupakan inisiatif Penggugat sendiri;
- Bahwa untuk pengurusan tanah yang dilakukan oleh Penggugat saya tidak tahu karena setelah kesepakatan dengan Penggugat saya sudah tidak ikuti lagi;
- Bahwa saya tahu bahwa tanah yang saat ini menjadi sengketa telah terjadi peralihan hak kepada Tergugat berdasarkan informasi dari saudara saya yang berada di Jakarta;
- Bahwa selama proses pengurusan setahu saya Penggugat yang langsung pergi menemui Tergugat di tempat usahanya (Toko);

Hal. 20 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



- Bahwa setelah tahu bahwa terhadap tanah yang saat ini sedang menjadi objek sengketa telah terjadi peralihan hak kepada Tergugat, saya lalu menyampaikan kepada Penggugat untuk tidak usah lagi melakukan pengurusan oleh karena tanah tersebut sudah pernah terjadi transaksi jual beli dan merupakan hak dari Tergugat;
- Bahwa benar isi gugatan yang didalilkan oleh Penggugat semuanya salah;
- Bahwa untuk surat pernyataan hak tertanggal 3 Juni 2020 dan surat perjanjian Nomor: 28, tanggal 29 Mei 2020 sudah tidak kami gunakan dan tidak berlaku lagi karena tanah tersebut telah menjadi milik Tergugat dan dapat saya sampaikan bahwa terhadap surat-surat tersebut akan kami cabut;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat setelah Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan;
- **Bahwa terhadap keterangan Saksi dari Tergugat tersebut, baik Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil Jawabannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan, No.8 Kel. Fatubesi, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, Surat Ukur No.17/Fatubesi/2007, dengan luas \pm 14.255 M², tanggal 17 Desember 2007, yang selanjutnya pada Fotokopi tersebut diberi tanda TT-1;
2. Bahwa Asli dan Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan, No.3 Kel. Fatubesi, Surat Ukur No.12/Fatubesi/2007, dengan luas \pm 15.350 M², tanggal 6 Juli 2007, yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT-2;
3. Asli dan Fotokopi Buku Tanah Hak Milik, No.1572/Fatubesi terbit tanggal 13 Februari 2016, seluas 3.424, Surat Ukur Nomor: 53/Fatubesi/2015, tanggal 8 September 2015 yang selanjutnya pada Fotokopi bukti tersebut diberi tanda TT-3;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini, Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, dan selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat mohon putusan atas perkara ini;

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

Hal. 21 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat terhadap Gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Subyek Hukum (Penggugat) Tidak Sempurna Dan Tidak Lengkap;
 - Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan bahwa memiliki sebidang Tanah seluas 2.500 M² yang didapat dari Johni Djuardi dan Ronny Djuardi sesuai dengan Akta Notaris Nomor : 28, tanggal 29 Mei 2020;
 - Bahwa oleh karena itu maka Johni Djuardi dan Ronny Djuardi atau para ahli waris dari Johni Djuardi dan Ronny Djuardi mestinya ikut menggugat dan/atau ditarik menjadi Tergugat atau Turut Tergugat haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini;
 - Bahwa selain itu Penggugat juga harusnya menarik PT. Dalexta menjadi Tergugat oleh karena adanya peralihan hak dari PT. Dalexta kepada PT. Nusa Alam Mandiri;
 - Bahwa Johni Djuardi dan Ronny Djuardi atau Para ahli warisnya serta PT. Dalexta tidak ikut digugat dalam perkara *a quo* dimana mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat (Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 19/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 17 Juni 1989 halaman 13).
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur Mengenai Batas-Batas Tanah Dalam Obyek Sengketa;
 - Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 2 Posita Poin 1 dan Petitum Poin 3 halaman 4 mengenai batas-batas Obyek Sengketa;
 - Bahwa batas-batas Obyek Sengketa sama sekali tidak jelas, kabur dan sangat membingungkan baik itu batas Utara, Selatan, Barat, dan Timur tidak ada yang cocok dengan kondisi di lapangan;
 - Bahwa oleh karena Batas-Batas Tanah tidak jelas maka Gugatan Penggugat kabur karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), sesuai dengan **Putusan MA RI No. 1149**

Hal. 22 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".

- Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan Gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat terhadap Gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Tidak Memiliki Dasar Hukum (Hak Atas Obyek Gugatan Tidak Jelas/*Error In Objecto*);

(1) Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam angka 1 menyatakan Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 2.500 M2 yang terletak di Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik Tjie Beng Hoeng;
- Selatan : Tanah Milik PDAM dan Jalan;
- Timur : Tjioe Tek Giok (Verponding 215 Meetbrief 1928 No. 4)
- Barat : Verponding 211 Meetbrief 1918 No. 30 dan Meetbrief 1918 No. 19

Namun berdasarkan hasil identifikasi opname fisik bidang tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kupang disertai penelusuran kasus pertanahan terdapat Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 37/PDT/2022/PT.KPG tanggal 25 Mei 2022, terdapat hal-hal yang berkaitan dengan obyek bidang tanah yang disengketakan yakni:

(2) Hak Guna Bangunan Nomor: 8/Fatubesi terbit tanggal 17 Desember 2007 seluas 14.255 M2 dahulu tercatat atas nama PT. Dalexta sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 17/Fatubesi/2007 tanggal 17 Desember 2007;

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : Jalan Sumatera, Tanah TH Dengah, Tanah T.AL. Detaq Tanah Leonard A. Ang
- Barat : Jalan dan Tanah Negara
- Timur : Selokan

(3) Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Fatubesi terbit tanggal 9 Juli 2007 seluas 15.350 M2 dahulu tercatat atas nama PT. Dalexta sekarang tercatat atas

Hal. 23 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana
Surat Ukur Nomor: 12/Fatubesi/2007 tanggal 6 Juli 2007;

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : PDAM Kab. Kupang dan Jalan Alor
- Barat : Selokan
- Timur : Jalan Ke Pelabuhan Ikan

(4) Hak Milik Nomor: 1572/Fatubesi terbit tanggal 13 Februari 2016 seluas
3.424 tercatat atas nama Leonard A. Ang, dengan batas-batas
sebagaimana Surat Ukur Nomor: 53/Fatubesi/2015 tanggal 8 September
2015:

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : Tanah Leonard A. Ang
- Barat : Tanah Leonard A. Ang
- Timur : Selokan

Berdasarkan hasil identifikasi opname fisik bidang tanah pada Kantor
Pertanahan Kota Kupang disertai penelusuran kasus pertanahan
sebagaimana telah Turut Tergugat uraian tersebut diatas terdapat
perbedaan obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, bahwa
obyek yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil angka 1 gugatan berada
di Kelurahan Oeba, sedangkan obyek sebagaimana Putusan Pengadilan
Negeri Kupang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 (vide
hal. 16) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor
37/PDT/2022/PT.KPG tanggal 25 Mei 2022 berada di kelurahan Fatubesi.
**Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak menegaskan secara jelas dan
pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak
memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna.**

2. Gugatan Kabur (Obscur Libel) Dalam Postita Dengan Petitum;

Bahwa dalam dalil gugatan/posita angka 2 Penggugat bahwa tanah yang
menjadi obyek sengketa awalnya adalah milik Tjioe Beng Hoen Alias Beng
Djiuardi (Kakek/Orang tua Sdr. Jhoni Djiuardi dan Ronny Djiuardi), yang telah
diserahkan kepada Penggugat untuk dimiliki berdasarkan Surat Pernyataan
Penyerahan Hak dari Sdr. Johni Djiuardi dan Ronny Djiuardi kepada
Penggugat pada tanggal 3 Juni 2020 **sangat bertentangan dan kabur
dengan petitum** sebagaimana angka 3 Penggugat yang menyatakan bahwa
obyek sengketa adalah sah milik Penggugat. **Namun dari dalil gugatan
Penggugat (posita) dan petitum Penggugat sangat tidak jelas terkait**

Hal. 24 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



dengan obyek sengketa apakah obyek sengketa tersebut diserahkan atau diperoleh secara hibah, waris, maupun jual-beli dari Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi kepada Penggugat.

3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa terhadap obyek bidang tanah milik Tergugat yakni:

1) Hak Guna Bangunan Nomor: 8/Fatubesi terbit tanggal 17 Desember 2007 seluas 14.255 M2 dahulu tercatat atas nama **PT. Dalexta** sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 17/Fatubesi/2007 tanggal 17 Desember 2007;

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : Jalan Sumatera, Tanah TH Dengah, Tanah T.AL. Detaq Tanah Leonard A. Ang
- Barat : Jalan dan Tanah Negara
- Timur : Selokan

2) Hak Guna Bangunan Nomor: 3/Fatubesi terbit tanggal 9 Juli 2007 seluas 15.350 M2 dahulu tercatat atas nama **PT. Dalexta** sekarang tercatat atas nama PT. Hotel Nusa Alam Mandiri, dengan batas-batas sebagaimana Surat Ukur Nomor: 12/Fatubesi/2007 tanggal 6 Juli 2007;

- Utara : Teluk Laut Kupang
- Selatan : PDAM Kab. Kupang dan Jalan Alor
- Barat : Selokan
- Timur : Jalan Ke Pelabuhan Ikan

Sedangkan sebagaimana dalil angka 2 Penggugat memperoleh obyek bidang tanah dari berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak dari Sdr. Johni Djuardi dan Ronny Djuardi kepada Penggugat pada tanggal 3 Juni 2020. Dengan demikian dalam rangka kepastian hukum untuk memastikan obyek bidang tanah agar jelas asal-usul perolehannya, apakah obyek bidang tanah diperoleh dari orang yang sama atau dari orang yang berbeda.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Majelis akan mempertimbangkan satu-persatu yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi pertama Tergugat yang mengajukan eksepsi Gugatan kurang pihak, bahwa Johni Djuardi dan Ronny Djuardi atau Para ahli warisnya serta PT. Dalexta seharusnya ikut digugat dalam perkara *a quo* karena mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang sangat erat dalam perkara

Hal. 25 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, dan dalam eksepsi selanjutnya Tergugat mendalilkan bahwa gugatan penggugat kabur mengenai batas-batas tanah dalam obyek sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak serta kabur batas-batas tanah sengketa tersebut, oleh karena dalam perkara aquo tidak dilakukan *descente* atau Pemeriksaan Setempat maka mengenai eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sekaligus dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Pencabutan Gugatan tertanggal 5 September 2024, namun Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan Keberatan atas pencabutan Gugatan dan menginginkan untuk tetap melanjutkan pemeriksaan perkaranya, karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyetujui adanya pencabutan perkara, maka persidangan tetap dilanjutkan meskipun tidak dihadiri lagi oleh Penggugat, dengan tidak hadirnya Penggugat maka untuk pelaksanaan *descente* atau Pemeriksaan Setempat, setelah Majelis Hakim meminta pendapat Tergugat dan Turut Tergugat, Pemeriksaan Setempat mana tidak dapat dilaksanakan karena sebenarnya Penggugatlah yang mendalilkan obyek sengketa, maka seharusnya Penggugatlah yang menunjuk letak dan batas tanah mana yang merupakan obyek sengketa sebagaimana Gugatannya;

Menimbang, bahwa tujuan dari *descente* atau Pemeriksaan Setempat adalah untuk melihat langsung keberadaan obyek sengketa yang mencakup : memastikan ada tidaknya fisik dari obyek tersebut, ada tidaknya keterkaitan dengan pihak ketiga atau tidak, serta melihat ukuran obyek dan letak obyek serta batas-batasnya yang terkini;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2001 diterbitkan adalah sehubungan dengan banyaknya laporan dari para Pencari Keadilan dan dari Pengamatan Mahkamah Agung, bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*Non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya: sawah, Tanah Perkarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Obyek Perkara;

Menimbang, bahwa Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI No. : KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, terbitan Mahkamah Agung pada halaman 104 disebutkan bahwa Putusan non eksekutabel adalah Putusan yang telah

Hal. 26 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap namun dapat dinyatakan non eksekutabel diantaranya apabila barang yang akan dieksekusi tidak berada ditangan Tergugat/ Termohon eksekusi;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam Bukunya : Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua, pada Halaman 341 selanjutnya menyebutkan bahwa sekalipun amar Putusan mencantumkan kalimat yang menghukum setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat, untuk menetapkan apakah eksekusi dapat dijalankan atau tidak terhadap barang yang berada ditangan pihak ketiga, lebih dahulu harus diteliti apakah keberadaannya barang itu padanya berdasarkan alas hak yang sah. Kalau alas haknya tidak jelas, eksekusi dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat. Jika als haknya sah, eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak ikut digugat harus dinyatakan non eksekutabel, selanjutnya pada halaman 346, M. Yahya Harahap menyebutkan Eksekusi terhadap penyewa adalah non eksekutabel, bahwa Eksekusi terhadap penyewa yang tidak ikut digugat adalah sama halnya dengan eksekusi terhadap pihak ketiga yang menguasai obyek eksekusi berdasarkan alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa setelah melihat dalil Jawaban Tergugat, maka perkara aquo adalah perkara dengan beberapa Putusan yang saling berkaitan, sehingga penyelesaiannya harus bersifat tuntas dan menyeluruh, sehingga setiap pihak ketiga yang berkaitan langsung dengan penguasaan atas tanah sengketa dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim haruslah digugat untuk itu mesti dilakukan Pemeriksaan Setempat untuk melihat langsung obyek sngketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait Pemeriksaan Setempat berhubungan erat dengan eksepsi kurang pihak dari Tergugat dan demikian juga berkaitan erat eksepsi gugatan penggugat kabur mengenai batas-batas tanah dalam obyek sengketa, yang karena ketidakhadiran Penggugat maka tidak dapat dikonfrontir mengenai kebenaran batas-batas tanah sengketa yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai letak dan batas obyek sengketa dipersidangan Saksi – Saksi dari Tergugat yaitu Saksi Ronny Djuardi dan Saksi Johni Djuardi menerangkan bahwa benar telah membuat perjanjian dengan Nomor: 28, tanggal 29 Mei 2020 namun lokasi tanah objek sengketa terletak di Kelurahan Fatubesi dan bukan kelurahan Oeba sebagaimana dalam Gugatan Penggugat, dan selanjutnya Saksi – Saksi tersebut juga menerangkan tidak tahu letak tanah yang disampaikan oleh Penggugat yang saat ini menjadi objek

Hal. 27 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa karena ukurannya luas sekali dan pada saat itu Penggugat memberikan data-data kepada para saksi hanya sepotong-sepotong saja;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih mengenai letak dan batas obyek sengketa, Turut Tergugat (BPN) dalam eksepsinya mendalilkan bahwa berdasarkan hasil identifikasi opname fisik bidang tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kupang disertai penelusuran kasus pertanahan sebagaimana telah Turut Tergugat uraian tersebut diatas terdapat perbedaan obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, bahwa obyek yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil angka 1 gugatan berada di Kelurahan Oeba, sedangkan obyek sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 97/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 6 Mei 2021 (vide hal. 16) *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 37/PDT/2022/PT.KPG tanggal 25 Mei 2022 berada di kelurahan Fatubesi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan tidak dilakukannya Pemeriksaan Setempat juga berkaitan dengan adanya pihak ketiga kemungkinan menguasai obyek sengketa, bukankah pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang memberikan kriteria pembeli beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut berdasarkan keterangan Saksi – Saksi dipersidangan dihubungkan dengan dalil para pihak terkait keberadaan pihak ketiga di dalam obyek sengketa, oleh karena belum jelasnya letak dan batas obyek sengketa, serta karena tidak dapat dilakukannya *descente* atau pemeriksaan setempat, sehingga masih terdapat kemungkinan pihak – pihak lain yang tidak digugat, Gugatan Penggugat dengan demikian telah mengandung formulasi Gugatan yang Kabur, dan karena Kabur maka eksepsi Tergugat tersebut yang menyatakan Gugatan Kabur haruslah dikabulkan, oleh karena eksepsi Gugatan Kabur dikabulkan maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, demikian pula Gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu di pertimbangkan lagi dan oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah di nyatakan tidak dapat di terima (*niet onvankeljk verklard*);

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dengan demikian haruslah membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Hal. 28 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp252.000,00 (dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari : Kamis, tanggal 19 Desember 2024, oleh: **PUTU DIMA INDRA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **AGUS CAKRA NUGRAHA, S.H., M.H.**, dan **AKHMAD ROSADY, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 23 Desember 2024, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **DIAN RACHMAWATI ISMAIL, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik pada hari itu juga;

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

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

t.t.d.

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

HAKIM KETUA,

t.t.d.

PUTU DIMA INDRA, S.H.

PANITERA PENGANTI,

t.t.d.

DIAN RACHMAWATI ISMAIL, S.H.

Hal. 29 dari 30 hal. Putusan No: 160 / Pdt.G / 2024 / PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA :

1. PNB	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 100.000,-
3. PNB Panggilan	Rp. 30.000,-
4. Biaya Panggilan Para Pihak	Rp. 72.000,-
5. Materai	Rp. 10.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-

JUMLAH Rp. 252.000,-
(dua ratus lima puluh dua ribu rupiah)