



**PUTUSAN**

Nomor :15/Pdt.G/2013/PN.Kpg.

***“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”***

Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, yang bersidang di gedung sidang di Jalan RA. Kartini Kupang, dengan Hakim Majelis, dalam mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**CORNELIS DETHAN;** Umur : 80 tahun, Agama : Kristen, Protestan, Pekerjaan : Pensiunan, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jl. Jend. Soeharto Nomor : 42, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada FREEDOM Y. RADJAH dan MARSEL W. RADJA, SH, keduanya Advokat / Penasihat Hukum, yang beralamat di Jl. Sinai IV Nomor : 8 Oesapa – Kupang, berdasar Surat Kuasa Khusus, Nomor : 009/SKK/Adv-FR/13, tanggal : 18 Januari 2013 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register No. 21/Pdt.LGS/K/2013 tanggal 22 Januari 2013, Selanjutnya disebut sebagai :  
**PENGUGAT;**

**Melawan :**



1. **PETRUS MATEOS LANI**; Pekerjaan : Wiraswasta, Agama : Kristen, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di : RT/RW.004/002, Kelurahan Nonbes, Kecamatan Amarasi, Kabupaten Kupang, , selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **LUCIANA ROSALINDA GOZARIO**, (Ahli Waris dari Alm. Kristoforus Rudy) Pekerjaan : Swasta, Agama Katolik, Kewarganegaraan : Indonesia beralamat terakhir di : PT. Asuransi Jiwa Manulife Indonesia, Jl. Polisi Istimewa, Nomor : 38, Surabaya, KP : 60265, sebagai **TERGUGAT II**;
3. **MARCEL FANGGIDAE**, Pekerjaan : Wiraswasta, Agama : Kristen Protestan, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat : Jl. Sudirman, Nomor : 98, Kel. Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, sebagai **TERGUGAT III**;
4. **PT. SINAR GLOBAL INVESTAMA**, beralamat di : Jl. Timor Raya No. 128 D, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan : Kelapa Lima, Kota Kupang, sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, beralamat di Jl. Basuki Rahmat, Nomor : 1 Kupang, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;
6. **MAKTELDA LANI**; Jenis Kelamin : Perempuan; Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga; Agama : Kristen Protestan; Kebangsaan : Indonesia; Alamat : RT.011/Rw. 005, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota



Kupang, Provinsi NTT; yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI** /

**PENGGUGAT INTERVENSI;**

**Pengadilan Negeri Tersebut :**

- Setelah membaca Surat Penetapan Ketua PN. Kupang No. 15/Pen.Pdt.G/2013/PN.Kpg tanggal 28 Januari 2013 tentang Penunjukan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti yang mengadili perkara ini;
- Setelah membaca Surat-surat Berkas Perkara No. 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg;
  - Setelah membaca Berita Acara Mediasi dan Pemberitahuan Hakim Mediator;
  - Setelah membaca Putusan Sela atas Interventie No. 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg;
  - Setelah membaca alat bukti surat dan mendengar keterangan saksi Para Pihak;

**Tentang Duduk Perkaranya :**

**Menimbang**, bahwa terhadap perkara perdata Nomor Register : 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg ini pada awal persidangan Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator untuk berusaha mendamaikan para pihak, tetapi usaha itu tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan sesuai hukum acara yang berlaku;



**Menimbang**, bahwa untuk membela kepentingan Para Pihak,  
dipersidangan telah hadir menghadap :

- Untuk **Penggugat** telah hadir kuasanya seperti tersebut diatas;
- Untuk **Tergugat I, II, III dan IV** telah memberi kuasa kepada Melianus Naat, SH, Fransisco Bernando Bessi, SH, MH, Melkinus Ndaomanu, SH, M.Hum, Paulus Seran Tahu, SH, Yohanes Rafael SI Keraf, SH dan Ferdinandus Himan, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2013, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register No. 61, 62, 63, dan 92/Pdt/LGS/K/2013/PN.Kpg tanggal 26 dan 28 Februari 2013;
- Untuk **Tergugat V** telah memberikan kuasa kepada Oktofianus Hotty, SH dan Nafis Dardiri, SH; Keduanya adalah karyawan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa No. 261/13-53.72/III/2013 tanggal 27 Maret 2013 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register No. 88/Pdt/LGS/K/2013 tanggal 02 April 2013;
- Untuk **Tergugat VI / Penggugat Interventie** memberi kuasa kepada FREDRIK DJAHA, SH dan ERRYC SAVE OKA MAMOH, SH Para Advokad beralamat di Jln. Kelimutu Nomor : 38, kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Propinsi NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 13/FDR/KH/PDT/VII/2013, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, di bawah register Nomor : 199/LGS/PDT/2013, pada tanggal 05 Juli 2013;



**Menimbang**, bahwa Penggugat telah mengajukan **Surat Gugatan** tertanggal 22 Januari 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Nomor Register : 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg tanggal 22 Januari 2013, yang dibacakan dipersidangan pada tanggal 20 Mei 2013, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal : 4 Januari 1975 Penggugat, telah membeli sebidang tanah seluas : 4.261 M<sup>2</sup>, ber-SHM Nomor : M.15 dari Alm **J. L. DAULIMA** dengan batas-batas sebagai berikut :
  - ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jl. Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jl. Timor Raya
  - ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. Wahab Bela
  - ⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Menuju ke Gudang Minyak
  - ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

Dengan harga yang telah disepakati dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, berdasarkan kwitansi tanggal 4 Januari 1975 senilai Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) dan serta dengan Surat Keterangan Pelepasan Hak Milik / Jual Beli, pada tanggal 4 Januari 1975.

2. Bahwa peristiwa hukum : jual beli dan keterangan pelepasan hak milik ini antara Penggugat dan Alm. J. L. Daulima, dilakukan dihadapan pemerintahan setempat dalam hal ini Kepala Desa Kelapa Lima Sdr. P. M. Lani (Tergugat I).



3. Selanjutnya setelah ditandatangani Surat Keterangan Pelepasan Hak Milik/ Jual Beli dan Kwitansi Jual Beli, Penggugat menyerahkan SHM No. M.15 Kepada : Sdr. P. M. Lani (Tergugat I) agar selanjutnya mengurus balik nama dari pemilik asal Sdr. Alm. J. L. Daulima ke pemilik baru Penggugat.
4. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 1977, Kepala Desa Kelapa Lima, telah mengirim Surat kepada Penggugat, Nomor : 37/DKL/77, Perihal : Penyelesaian Pelunasan IPEDA tahun 1975, 1976 dan 1977, dan atas Surat tersebut Penggugat telah melunasi IPEDA tersebut pada tanggal 21 Agustus 1977, hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah melalui Kepala Desa Kelapa Lima, telah mengakui bahwa benar tanah bersertifikat M.15 seluas 4.261 M2 benar adalah Milik Penggugat, sejak Penggugat membeli dari Alm. JACOBUS LAURENS DAULIMA pada tanggal 5 Januari 1975.
5. Namun selanjutnya Penggugat meminta tolong Sdr. P. M. Lani (Tergugat I) untuk mengurus balik nama SHM No. 15 atas nama Penggugat , namun ternyata P. M. Lani (Tergugat I) bukannya mengurus balik nama SHM No. 15 menjadi a/n Penggugat, malah P. M. Lani tanpa ijin/kuasa yang sah dari Penggugat melakukan Pembagian/Pemisahan SHM No. 15 milik Penggugat, seluas 4.261 M<sup>2</sup> menjadi 2 bidang tanah, masing-masing : SHM No. 195 seluas: 1.026 M<sup>2</sup> dan SHM No. 196 seluas : 3.235 M<sup>2</sup>.
6. Bahwa Tergugat I (P. M. Lani) kemudian secara tidak Sah Melawan Hak dan Melawan Hukum, menjual tanah milik Penggugat tersebut, kepada :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6.a. Sdr. **Soemitro Djoko Oembaran**, berdasarkan Surat Pernyataan Tanggal :  
19 Januari 1989, seharga Rp. 4.500.000,- (ic. Akta Jual Beli Nomor : 8/  
KKU/IV/1983, tanggal : 6 April 1983, Seluas 1.026 M<sup>2</sup> (SHM.195);
- 6.b. Dan sebidang lagi dijual kepada **PT. Indo Kaya Kupang**, seluas 3.235 M<sup>2</sup>  
(SHM.196)
7. Bahwa ketika Penggugat mengetahui bahwa tanah milik Penggugat telah  
dijual oleh Sdr. P. M. Lani (Tergugat I) selanjutnya Penggugat mengajukan  
keberatan terhadap Sdr. P. M. Lani dan para pembeli, namun saat itu yang  
merespon dan mau bertemu dengan Penggugat adalah Sdr. P. M. Lani dan  
Sdr. Soemitro Djoko OEmbaran, sedangkan PT. Indo Kaya Kupang, tidak  
merespon dan mengabaikan keberatan Penggugat.
8. Bahwa akibat perbuatan Sdr. P. M. Lani menjual tanah milik Penggugat  
kepada Pihak lain, maka pada tanggal 19 Januari 1989 Sdr. P. M. Lani  
sebagai bentuk pertanggungjawabannya telah membuat pernyataan di atas  
kertas segel Rp.1.000,- yang pada intinya menerangkan bahwa : Benar Sdr.  
P. M. Lani menjual tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat,  
Surat pernyataan tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Lurah  
Kelapa Lima, yakni : I. MALELAK dan juga disaksikan oleh saksi-saksi : E.  
SAILANA dan G. MANAFE.
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Mei 1991, Sdr. DORKAS K. DAULIMA  
– MESAKH Istri dari Alm. Jacobus Lorens Daulima (Pihak yang menjual  
tanah ke Sdr. C. Dethan) telah telah membuat pernyataan dihadapan Lurah





Kelapa Lima (Sdr. I. MALELAK) dan disaksikan oleh saksi-saksi : Sdr. G.

MANAFE dan Sdr. TH. NGILLI, BA yang pada pokoknya menerangkan :

- 9.a. Bahwa benar tanah seluas 4.261 M2, berdasarkan Sertifikat Hak Milik M.15, adalah milik Alm. Jacobus Lorens Daulima, yang telah dijual oleh Alm. Jacobus Lorens Daulima (Suaminya) atas persetujuannya dirinya sebagai istri dan anak-anak, pada tanggal 4 Januari tahun 1975 kepada Sdr. C. DETHAN / Penggugat.
- 9.b. Dan setelah tanah tersebut dijual kepada C. DETHAN/Penggugat Alm. Jacobus Lorens Daulima Sek. Pindah ke Rote, sampai Alm. Jacobus Lorens Daulima meninggal pada tanggal 5 Pebruari tahun 1977, baru mereka kembali menetap di Kupang;
- 9.c. Selanjutnya DORKAS K. DAULIMA – MESAKH juga menerangkan sekembalinya mereka tinggal di kupang tepatnya di Kelurahan Kepala Lima, mereka tidak pernah lagi menjual tanah yang telah dibeli oleh Sdr. C. DETHAN kepada siapapun.
10. Bahwa sebagai bentuk pertanggungjawaban dari Sdr. Soemitro Djoko OEmbaran karena telah membeli tanah milik Penggugat dari pihak yang tidak berhak, maka Sdr. Soemitro Djoko OEmbaran bertemu dan berbicara secara kekeluargaan dengan Penggugat, yang pada akhirnya hasil pembicaraan Penggugat dan Sdr. Soemitro Djoko OEmbaran adalah adalah : ***“ Mereka bersepakat agar Penggugat melepaskan hak/menjual tanah tersebut kepada Sdr. Soemitro Djoko Oembaran dan Sdr. Soemitro Djoko Oembaran mengganti hak Penggugat dengan cara membeli***





**tanah tersebut sebagaimana tertuang dalam : Surat Perjanjian Melepaskan Hak pada tanggal 12 April 1990 dan kwitansi Pelepasan Hak tertanggal: 22 Mei 1990".** Sehingga dengan demikian maka sebagian tanah Penggugat seluas : 1.026 M2 telah beralih hak menjadi miliknya Sdr. Soemitro Djoko OEmbaran, dan tidak dipermasalahkan lagi atau tidak menjadi onyek sengketa dalam Perkara ini.

11. Sedangkan sisa tanah milik Penggugat seluas 3.235 M2 yang oleh Tergugat I dijual kepada PT. Indo Kaya Kupang yang diketahui milik Sdr. KRISTOFORUS RUDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/I/1979, tanggal 31 Januari 1979, antara Alm. JACOBUS LAURENS DAULIMA sebagai PENJUAL dan KRISTOFORUS RUDY sebagai PEMBELI, **Faktanya bahwa pada tanggal 5 Pebruari 1977 Sdr. JACOBUS LAURENS DAULIMA sekiranya jam 16.00 Wita telah meninggal dunia di Namodale,** Kecamatan Lobalain, Rote dan dikebumikan pada tanggal 7 Pebruari 1977 di Namodale, dengan demikian maka Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/I/1979, Tanggal 31 Januari 1979 antara Alm. JACOBUS LAURENS DAULIMA sebagai PENJUAL dan KRISTOFORUS RUDY sebagai PEMBELI tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, Akta Jual Beli adalah fiktif mengingat Sdr. Jacobus Laurens Daulima telah meninggal dunia pada tanggal 5 Februari 1977, sedangkan Akta Jual Beli oleh KRISTOFORUS RUDI.
12. Bahwa sejak tahun 1980an Penggugat telah berupaya menyelesaikan masalah tanah tersebut namun selalu diabaikan oleh Sdr. KRISTOFORUS



RUDI sampai Ia Meninggal Dunia, dan setelah Sdr. KRISTOFORUS RUDI meninggal, Penggugat masih berupaya menyelesaikan masalah tanah tersebut beberapa kali dengan Sdri. LUCIANA ROSALINDA GONZARIO istri dari Alm. KRISTOFORUS RUDI, Tergugat II sekarang ini.

13. Bahwa pada saat pertemuan dan pembicaraan antara Penggugat dan Sdr. LUCIANA ROSALINDA GOZARIO, dalam penyelesaiannya masalah tanah tersebut, Sdri. LUCIANA ROSALINDA GOZARIO selalu mengalihkan topik pembicaraan ke topik lain, dan selalu memberikan janji-janji kepada Penggugat bahwa nanti akan diselesaikan bapak, namun sampai saat gugatan ini diajukan masalah tanah seluas 3.235 M2 milik Penggugat belum ada penyelesaian dari Sdri. LUCIANA ROSALINDA GOZARIO kepada Penggugat.

14. Bahwa ternyata janji-janji tersebut adalah janji palsu karena tanah milik Penggugat seluas 3.235 M2 telah dijual / dialihkan hak kepemilikannya oleh Sdr. LUCIANA ROSALINDA GOZARIO (Tergugat II) kepada Sdr. MARCEL FANGGIDAE (Tergugat III) yang saat ini telah dibangun sebuah Hotel Mewah dengan nama Hotel Aston oleh PT. Sinar Global Investama (Tergugat IV), yang saat ini proses pembangunannya sementara berlangsung.

15. Bahwa peralihan hak kepemilikan tanah milik Penggugat dari Sdr. LINDA GOZARIO kepada Sdr. MARCEL FANGGIDAE, merupakan suatu peralihan Hak yang bertentangan dengan hukum, oleh karenanya Perbuatan Peralihan Hak tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan



Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara Materil maupun imateril.

16. Bahwa dengan telah beralihnya Hak Penggugat atas tanah tersebut kepada Sdr. MARCEL FANGGIDAE, maka Penggugat telah mengajukan Keberatan terhadap Sdr. MARCEL FANGGIDAE berupa somasi, adapun Surat Somasi yang dilayangkan kepada Sdr. MARCEL FANGGIDAE, masing-masing Somasi I tertanggal : 7 – 10 – 2011 dan Somasi Terakhir tertanggal : 20 – 10 – 2011.

17. Bahwa terhadap Somasi / Teguran dari Penggugat terhadap Tergugat III (Sdr. MARCEL FANGGIDAE), tidak pernah memberikan Respon atau tanggapan balik dan atau tidak menggubris atas Somasi Teguran Penggugat tersebut.

18. Bahwa selain Surat Somasi yang ditujukan kepada Sdr. MARCEL FANGGIDAE. Penggugatpun mengajukan keberatan kepada Pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang, pada tanggal 27 Oktober 2011, Perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 209 tertanggal 6 Pebruari 1979, adapun alasan keberatan kepada Pihak Pertanahan Kota Kupang, karena Penggabungan SHM Nomor : 16 dan SHM Nomor : 196 merupakan proses penggabungan yang nonprocedural, sebab obyek/tanah yang ber – SHM Nomor : 196 merupakan tanah milik Penggugat, yang dialihkan hak kepemilikannya oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan selanjutnya dari Terggat II mengalihkan lagi kepada Tergugat III melalui



Tergugat V, bahwa Perbuatan Peralihan Hak tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

19. Bahwa setelah Penggugat melakukan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III dan Tergugat IV tetap berserikeras untuk menduduki, menguasai, mengelola tanah penggugat dan terus melakukan kegiatan pembangunan Hotel Aston.

20. Bahwa setelah permintaan Penggugat tidak di gubris oleh Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat melaporkan ke Kepolisian Polres Kupang Kota, bahwa atas laporan Penggugat, Tergugat III telah dipanggil dan didengar keterangannya sebagai saksi oleh penyidik Kepolisian Polres Kupang Kota dan Tergugat II berdalih bahwa ia juga memiliki Sertifikat.

21. Bahwa oleh karena sampai saat gugatan ini didaftarkan ternyata Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama belum juga mau secara sukarela meninggalkan Tanah Terpekara dan malahan tetap saja melaksanakan Pembangunan Hotel diatas tanah Terpekara, maka sebagai Warga Negara tidak dapat berbuat lain selain mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, untuk memperoleh perlindungan hukum, kepastian hukum dan pemulihan atas segala kerugian yang telah dan akan Penggugat derita sebagai akibat tindakan Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas.

22. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Penggugat telah mencerita kerugian, baik secara materil maupun imateriil dan karenanya berdasarkan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata



sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan atau Majelis yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukumnya untuk menggantikan kerugian secara seketika dan sekaligus.

23. Bahwa sampai gugatan ini didaftarkan, kerugian materiil yang dialami penggugat adalah : tidak dapat dipergunakan tanah tersebut untuk membangun dan atau menyewakan serta Penggugat tidak dapat menjual tanah tersebut sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut :

23.a. Penggugat tidak dapat menggunakan Tanah tersebut untuk : membangun rumah atau menyewakan kepada pihak lain rumah / tanah tersebut sejak tahun 1979 sampai saat ini, yang diperkirakan kerugiannya sebagai berikut : Harga sewa rumah dan tanah jika telah ada bangunan diatas sejak :

- 1) Tahun 1979 s/d 1989 setahun harga sewa bangunan Rp.300.000/ tahun dikalikan dengan 10 tahun maka diperoleh Rp.3.000.000,-
- 2) Tahun 1989 s/d 1994 setahun harga sewa bangunan Rp. 850.000,- / tahun dikalikan 5 tahun maka diperoleh Rp. 4.250.000,-
- 3) Tahun 1994 s/d 1999 setahun harga sewa bangunan Rp. 1.500.000,-/tahun dikalikan 5 tahun maka diperoleh Rp. 7.500.000,-
- 4) Tahun 1999 s/d 2004 setahun harga sewa Rp. 2.500.000,-/tahun dikalikan 5 tahun maka diperoleh Rp. 12.500.000,-



5) Tahun 2004 s/d 2009 setahun harga sewa Rp. 5.000.000,- /tahun,  
dikalikan 5 tahun maka diperoleh Rp. 25.000.000,-

6) Tahun 2009 s/d 2012 setahun harga sewa Rp. 7.500.000,- /tahun  
dikalikan 4 tahun maka diperoleh Rp. 30.000.000,-

Sehingga jumlah kerugian Penggugat akibat tidak dapat menggunakan tanah senilai Rp. 82.250.000,- (*Delapan Puluh Dua Juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*).

23.b. Bahwa akibat penguasaan tanah oleh Tergugat III dan Tergugat IV, Penggugat tidak dapat menjual tanah tersebut kepada Pihak lain, yang pada tahun 2010, pernah ditawarkan oleh seorang Pengusaha Perhotelan seharga Rp. 1.000.000,- / M2. Sedangkan saat ini harga pasarannya Rp.2.000.000,- /M2, sehingga jika dikalikan dengan luas tanah 3.235 M2 maka kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat karena tidak dapat menjual tanah tersebut sesuai harga jual tanah adalah :  
*Rp.6.470.000.000,- (enam milyar empat ratus tujuh puluh juta rupiah);*

Apabila dikalkulasikan kerugian materiil pada angka 23.a. dan 23.b maka kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat karena tidak dapat membangun / menyewakan dan menjual tanah tersebut, maka Kerugian Materiilnya adalah **Rp. 6.552.250.000,- (Enam milyar lima ratus lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).**

24. Sedangkan kerugian Materiil yang diderita Penggugat karena merasa tidak memiliki harga diri sebab upaya penyelesaian tanah sengketa dengan Tergugat II, maupun Tergugat III selalu diabaikan sejak tahun 1980an. Para



merasa seperti seorang PENGEMIS yang memohon kebijakan dari Para Tergugat (cq. Tergugat II dan Tergugat III) atau berkurangnya kenyamanan hidup Penggugat sebagai akibat tindakan-tindakan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas, kerugian ini sangatlah tinggi nilainya, tetapi berdasarkan kepatutan dan keadilan dapatlah kiranya ditaksir sebesar **Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).**

Dengan demikian Kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami oleh Penggugat sejak tahun 1979 sampai saat ini, adalah senilai : **Rp. 6.552.250.000,- + Rp.2.500.000.000,- = Rp. 9.052.250.000,- (Sembilan Milyard lima puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).**

25. Bahwa karena Penggugat adalah pemilik Tanah yang Sah kiranya sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Klas IA Kupang agar memerintahkan Tergugat III dan IV mengosongkan Tanah Terpekara, kemudian menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta pula menetapkan Dwangsom/uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya selama Tergugat III dan IV lalai untuk melaksanakan putusan tersebut, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

26. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat III akan mengalihkan seluruh harta kekayaannya untuk menghindari gugatan ini dan oleh karena itu untuk menjaga agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia. Kiranya berkenanlah Pengadilan Negeri Klas IA Kupang menetapkan dan meletakkan penyitaan jaminan atas harta kekayaan Tergugat, yang tidak bergerak, berupa sebuah





bangunan toko dengan nama Toko Sinar Bangunan yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Nomor : 98, Kel. Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang.

27. Bahwa dalam Gugatan ini Penggugat juga mengajukan tuntutan Provisi, untuk mencegah bertambahnya nilai kerugian materiil bagi Penggugat, bahwa adapun alasan-alasan Provisi adalah :

⇒ Bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah yang Sah dan Para Tergugat tidak mengindahkan teguran-teguran sebagai etiket baik Penggugat, malah Para tergugat menunjukkan etiket buruk dengan cara Tergugat III dan Tergugat IV tetap melaksanakan kegiatan pembangunan Hotel Aston.

⇒ Serta guna mencegah bertambah besarnya nilai kerugian bagi penggugat dan adanya jaminan kepastian terhadap tuntutan Penggugat.

28. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik maka kiranya berkenanlah Pengadilan Negeri Klas IA Kupang mengambil putusan dengan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding atau verzet.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang sebagai Hakim-hakim yang baik untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta mengambil putusan dengan amar :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;



2. Menyatakan secara hukum, jual beli antara Alm. Jacobus Laurens Daulima dan Penggugat pada tanggal 4 Januari 1975 dihadapan Kepala Desa Kelapa Lima adalah SAH;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidng tanag Hak Milik Nomor 196/1979 berukuran luas  $\pm$  3.325 M<sup>2</sup>.

Dengan batas-batas :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jl. Tim - Tim, sekarang berbatasan dengan Jl. Timor Raya
- ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. Wahab Bela
- ⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Menuju ke Gudang Minyak
- ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

1. Menyatakan secara hukum, bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Menyatakan secara hukum, bahwa Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/I/1979, tanggal 31 Januari 1979, antara Alm. JACOBUS LAURENS DAULIMA sebagai PENJUAL dan KRISTOFORUS RUDY sebagai PEMBELI tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau Batal Demi Hukum.
3. Menyatakan secara hukum, proses peralihan hak atas tanah seluas  $\pm$  3.235 M<sup>2</sup> milik Penggugat dari Tergugat II dan Tergugat III, tidak



berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum.

4. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik, Nomor 209 tanggal 6 Februari 1979, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang. Untuk segera membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 209, tanggal 6 Februari 1979 dan menerbitkan kembali Sertifikat atas tanah Penggugat seluas  $\pm 3.235 \text{ M}^2$  berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 196/1979.
6. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) secara tanggung renteng karena perbuatan melawan hukum tersebut untuk mengganti kerugian materiil dan imateriil secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat, dengan jumlah sebesar *Rp. 9.052.250.000,- (Sembilan milyar lima puluh dua juta, dua ratus lima puluh ribu rupiah)*, dengan perincian.
  - 1) Kerugian materiil akibat tidak dapat menggunakan, membangun dan menyewakan kepada pihak lain, sejak tahun 1979, serta akibat tidak dapat menjual tanah tersebut kepada Pihak Investor, senilai ***Rp. 6.552.250.000,- (enam milyar, lima ratus lima puluh dua juta, dua ratus lima puluh ribu rupiah).***
  - 2) Sedangkan Kerugian Imateriil yang dialami oleh Penggugat akibat hilangnya kepercayaan diri, menurut Penggugat



dalam gugatan ini patut secara hukum, dinilai senilai **Rp.**

**2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah)**

3) Sehingga Kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami oleh

Penggugat adalah senilai **Rp. 6.552.250.000,- + Rp.**

**2.500.000.000,- = Rp.9.052.250.000,- (sembilan milyar,**

**lima puluh dua juta, dua ratus lima puluh ribu rupiah)**

7. Menghukum Tergugat III dan IV untuk mengosongkan Tanah/Bangunan Terpekara, kemudian menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
8. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Toko Sinar Bangunan milik Tergugat III yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No. 98, kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang adalah sah dan berharga.
9. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus tunai membayar Dwangsom/Uang Paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya selama Tergugat III dan IV lalai melaksanakan putusan ini, sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau verzet;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, secara tanggung renteng.



Apabila Pengadilan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

**Bahwa** atas pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan, penambahan dan perbaikan, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya itu;

**Menimbang**, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, maka **Para Tergugat** telah menyampaikan **Jawaban** yang disampaikan pada tanggal 19 Juni 2013, yang berbunyi sebagai berikut :

#### **JAWABAN TERGUGAT I**

##### **DALAM EKSEPSI :**

##### **A. Gugatan Penggugat Daluarsa**

1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah Penjualan Tanah antara Jacobus Laurens Daulime dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979, fakta ini menunjukkan pada saat Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Januari 2013, SUDAH DALUWARSA. Dimana kurang lebih sudah 34 tahun baru diajukan Gugatan ke Pengadilan. Sesuai dengan Pasal 1967 KUH Perdata : segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, HAPUS KARENA KADALUWARSA DENGAN LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN.



2. Bahwa Gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, KARENA TERBUKTI DARI SURAT PERMOHONAN PENGGUGAT YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT 5 BADAN PERTANAHAN KOTA KUPANG BARULAH PADA TANGGAL 27 OKTOBER 2011, Faktanya Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 209 karena penggabungan yaitu semenjak tanggal 6 Februari 1979 artinya setelah 32 tahun, 8 bulan dan 21 hari barulah Penggugat bereaksi terhadap penerbitan Sertifikat tersebut dan kalau dihitung sesuai dengan tanggal Surat Gugatannya 22 Januari 2013 maka berarti setelah 33 tahun, 10 bulan dan 14 hari barulah Penggugat menggugat Tergugat 5 di Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang sehingga menurut hukum Gugatan Penggugat HAPUS KARENA DALUWARSA DENGAN LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN.
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1948 KUH Perdata : Pelepasan Daluwarsa yang terjadi secara diam-diam dapat disimpulkan dari perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya. Oleh karena itu Penggugat telah memenuhi unsur pelepasan daluwarsa secara diam-diam dna tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara aquo.
4. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang sudah Daluwarsa dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.



**B. Gugatan Kurang Pihak yang digugat *Plurium Litis Consortium***

1. Bahwa terbukti dari Petitum Poin 5 Gugatan, dimana Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No. 8/KKU/1/1979 tanggal 31 Januari 1979 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau batal demi hukum dengan alasan bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah fiktif Vide Posita Gugatan Poin 11;
2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dimana Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 antara Jacobus Laurens Daulima dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire, BA** pada waktu itu, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut haruslah diikutsertakan dalam gugatan ini;
3. Bahwa Camat Kelapa Lima merupakan Pejabat dalam lingkup pemerintahan di suatu daerah, dalam hal ini Pemerintah Kota Kupang. Sehingga Pemerintah Kota Kupang cq Walikota Kupang cq Camat Kelapa Lima harus ikut digugat dalam Gugatan ini untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 sesuai dalil dalam Gugatan Poin 11 dan Petitum Poin 5.
4. Bahwa didalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menyebutkan nama pihak yang diikutsertakan menjadi Turut Tergugat yakni Pejabat Pembuat





Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 dimana mempunyai hubungan hukum *rechtsverhouding* yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima Niet Onvankelijk verklaard karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;

5. Bahwa oleh karena itu 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 Onvankelijk verklaard” sesuai dengan Putusan MA tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/SIP/1975, DIKUATKAN LAGI dengan Putusan MA tanggal 09 Desember tahun 1975 No. 437 K/Sip/1973, Putusan MA tanggal 11 November 1975 No. 1078 K/Sip/1972, Putusan MA tanggal 29 November tahun 1984 No. 1669 K/Sip/1983, DAN DALIL INI SESUAI DENGAN putusan MA tanggal 30 September tahun 1972 No. 938 K/Sip/1971.
6. Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena gugatan **Penggugat kurang Pihak.**
7. Bahwa bentuk kurang pihak **error in persona** yang lain disebut **plurium litis consortium**. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat adalah :



⇒ Tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak sebagai

**Penggugat** atau ditarik sebagai **Tergugat**;

⇒ Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

8. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

**C. Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili Perkara a quo;**

1. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita Poin 18, Petitum poin 6,7 dan poin 8 yang mana Penggugat telah mengajukan gugatan tentang pembatalan Sertifikat ke Pengadilan Negeri Kupang akan menjadi distorsi/tumpang tindih karena yang seharusnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi bahwa apabila mengenai SENGKETA PENERBITAN DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT maka sepenuhnya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa Keputusan Tergugat 5 mengeluarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 209 adalah sesuatu yang secara legal maupun factual de facto dan de jure adalah sesuatu yang pernah ada dan berlaku dan nyata-nyata telah menimbulkan kejelasan mengenai status hukum atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa, sehingga yang berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 209 adalah Pengadilan Tata Usaha



Negara dan Bukanlah Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang yang memeriksa perkara a quo;

3. Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981 menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Membatalkan Surat Hak Milik Yang Dikeluarkan Oleh Instansi Lain.
4. Bahwa untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik tersebut cacat hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN bukanlah Kewenangan Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang.
5. Bahwa tidak dapat ditolerir suatu tanah yang sah telah diterbitkan dengan sah oleh BPN Kupang dengan prosedur berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maupun akta jual beli yang sah yang pajaknya telah dibayar dan dibuat PPAT yang berwenang dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri.
6. Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 tentang Kompetensi Pengadilan Negeri : Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan Negeri melainkan wewenang Administrasi; oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
7. Bahwa apabila Pemerintah/Pejabat Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Kota Kupang yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 209 dan apakah Sertifikat Hak Milik No. 209 tersebut merugikan pihak ketiga, maka pihak ketiga yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan



kepada Pengadilan Tata Usaha Negara agar Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan dicabut oleh Instansi/Pejabat yang menerbitkan ijin tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara a quo melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang.

8. Bahwa dengan demikian untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik No. 209 dikualifisir sebagai perbuatan Melawan Hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang adalah MELANGGAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN adalah merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN dan bukanlah Kewenangan Pengadilan Negeri.

9. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620/K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999;

“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan Objek Gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah Pengadilan Negeri”.

10. Bahwa karena Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang dengan mendalilkan bahwa sertifikat Tanah No. 209 tersebut cacat hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili



perkara *a quo* melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang.

**D. Gugatan Kabur**

1. Bahwa sesuai dengan Dalil Penggugat pada Posita poin 1 luas tanah Penggugat adalah 4.261 M<sup>2</sup> sedangkan dalam Petitum poin 3 luas tanah Penggugat adalah 3.325 M<sup>2</sup> TETAPI DALAM DALIL GUGATAN PENGGUGAT BAIK DALAM POSITA DAN PETITUM BATAS-BATAS TANAHNYA DALAH SAMA dengan uraian sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jalan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya.
- ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela.
- ⇒ Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan Menuju ke Gudang Minyak.
- ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

2. Bahwa bilamana terdapat perbedaan batas-batas tanah antara Posita dan Petitum, seperti uraian Penggugat pada posita Poin 1 dan Petitum Poin 3, maka berarti Petitum tidak didukung Posita karena itu Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebag tidak jelas dan kabur Putusan MA RI No. 586 K/Sip/2000, tanggal 23 Mei 2001, dimana GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR SEHINGGA HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.



3. Bahwa pada Posita Poin 10 secara tegas Penggugat sudah mengatakan bahwa tanah seluas : 1.026 M2 telah beralih hak menjadi miliknya Sdr. Soemitro Djoko Oembaran, sehingga secara yuridis batas TANAH YANG HARUS MASUK DALAM OBYEK SENGKETA INI ADALAH SEBELAH BARAT SEHARUSNYA BERBATASAN DENGAN SDR. SOEMITRO DJOKO OEMBARAN SESUAI DENGAN SERTIFIKAT NO. 195 SURAT UKUR NO. 99/1978 DAN JUGA DENGAN JALAN MENUJU KE GUDANG MINYAK, sesuai dengan dalil Penggugat pada Petitum Poin 3.

Dimana batas tanah yang disengketakan oleh Penggugat seharusnya sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya;
- ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Saudara Wahab Bela, Haposan Manulang dan Edy Irwan yang kini status kepemilikan tanahnya telah beralih ke Tergugat 3;
- ⇒ **Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pekarangan Soemitro Djoko Oembaran sesuai dengan Sertifikat No. 195 Surat Ukur No. 99/1978 dan juga berbatasan dengan dahulu tanah milik ALFRED KRULL beralih ke ALEXANDER ANGI sekarang tanah milik Tergugat 3 Marcel Fanggidae.**
- ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.



4. 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 K/Sip/1979**, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".
5. Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar. Hal ini akan dijelaskan lebih lanjut oleh Tergugat 1 didalam pembahasan pokok perkara.

#### **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 terpisah.
2. Bahwa Tergugat 1 dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat 1 menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut :

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak lagi atas Obyek Sengketa Tanah tersebut karena TERGUGAT 1 SUDAH MENGGANTI TANAH TERSEBUT PADA TANGGAL 19 JANUARI 1989 Sekitar Jam 12.00 wita, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89, dengan





sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 3396 M<sup>2</sup> Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi sesuai dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 23 Januari 1984 Nomor 24/1984 atas nama Maktelda Lani adik kandung Tergugat 1 yang terletak di Kelurahan Kelapa Lima, dahulu Kecamatan Kupang Utara sekarang Kecamatan Kelapa Lima, dahulu Dati II Kupang sekarang Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dengan Batas-batas sebagai berikut :

Utara : dengan Pekarangan Darah Mange

Selatan : dengan Pekarangan G. Manafe

Timur : dengan Pekarangan Jalan Desa

Barat : dengan Pekarangan G. Manafe

4. Bahwa berdasarkan Bukti Tergugat 1 diatas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI NO. 294 K/PDT/2001 tanggal 08 Agustus 2002, yang menyatakan DALAM HAL BUKTI KEPEMILIKAN PENGUGAT DAPAT DILUMPUHKAN OLEH BUKTI TERGUGAT, MAKA GUGATAN SEHARUSNYA DINYATAKAN TIDAK TERBUKTI OLEH KARENA ITU GUGATAN HARUS DITOLAK.

5. Bahwa syarat mutlak untuk membawa seseorang ke depan pengadilan haruslah ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak Putusan MA No.4 K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 Faktanya Tergugat 1 dan Penggugat tidak ada perselisihan hukum lagi, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K /SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1979, yang menyatakan GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA



ATAS ALASAN, DASAR GUGATAN TIDAK SEMPURNA, KARENA HAK  
PENGGUGAT ATAS TANAH SENGKETA SUDAH TIDAK ADA LAGI.

6. Bahwa sesuai dengan uraian Tergugat 1 diatas diperkuat oleh Asas Hukum yakni :

**“No Onterest No Action”** atau Tiada Kepentingan maka tidak ada Gugatan;  
serta Asas **“Point d’Interet Poin d’action”** adalah asas umum bahwa tidak adanya kepentingan tidak akan melahirkan Gugatan.

Dengan uraian ini maka jelaslah bahwa Penggugat sudah tidak lagi memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan ini.

7. Bahwa Surat Pernyataan tanggal 19 Januari 1989 yang dibuat sekitar jam 09.00 wita sudah tidak berlaku lagi karena telah diganti dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153/BPN/XI/89 yang dibuat pada tanggal, bulan, dan tahun yang sama yaitu pada tanggal 19 Januari 1989 sekitar 12.00 Wita.
8. Bahwa oleh karena itu menjadi pertanyaan mengapa Penggugat tidak pernah mengajukan Gugatan atau Keberatan terhadap Tergugat 1 atas lokasi tanah tersebut?

Faktanya keberatan Penggugat baru disampaikan kepada Tergugat 5 pada tanggal 27 Oktober 2011 dan setelah Peristiwa Hukum antara Penggugat dan Tergugat 1 pada tanggal 19 Januari 1989 yakni :

- a. Surat Pernyataan tanggal 19 Januari 1989 sekitar jam 09.00 wita dari Tergugat 1 kepada Penggugat;



- b. Surat Pernyataan Melepaskan Hak No. 153/BPN/IX/89 yang dibuat tanggal 19 Januari 1989 sekitar jam 12.00 wita.

Penggugat tidak pernah mempersoalkan Obyek Sengketa dari tahun 1989 sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang tanggal 22 Januari 2013.

9. Bahwa tanah yang telah diserahkan sebagai pengganti Obyek Sengketa sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89 tertanggal 19 Januari 1989 tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada pihak ketiga atau pihak lain, Fakta dan Data yang tidak bisa terbantahkan oleh Penggugat, lokasi pengantian tanah tersebut sudah berdiri banyak rumah dan salah satu yang menempati lokasi tanah pengganti adalah keluarga Penggugat, maka dengan sendirinya hubungan Hukum Penggugat dengan Obyek Sengketa sudah tidak ada lagi.

10. Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita poin 23a, 23b, 24 dan Petitum Poin 9 mengenai kerugian Materiil dan Imateriil dalam hal ini tidak ada suatu hal yang masuk akal, mengingat ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat sama sekali tidak terinci dengan jelas, melainkan hanya merupakan suatu angka yang diajukan hanya sebagai pelengkap isi gugatan dan sudah barang tentu akan sangat membuat Penggugat bisa menikmati keuntungan yang besar atau dengan kata lain dibuat secara berlebihan serta tidak ada dasar hukumnya sama sekali, yang sesungguhnya TIDAK ADA Kerugian Materiil dan Imateriil bagi Penggugat karena Penggugat tidak memiliki alas hak atas Obyek Sengketa karena



telah digantikan dengan sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 3396 M<sup>2</sup> Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi sesuai dengan Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 23 Januari 1984 Nomor 24/1984 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89 tanggal 19 Januari 1989.

11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975 yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut :

*“ Gugatan haruslah di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima karena bentuk dan nilai kerugian yang dituntut tidak jelas, tidak terperinci, tidak mempunyai dasar hukum dan CENDERUNG BERLEBIHAN over bordig den niet relevant”.*

12. Bahwa mengenai Posita Penggugat poin 25 dan petitum Penggugat pada poin 12 mengenai Uang Paksa Dwangsom, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permohonan Uang Paksa Dwangsom yang dimohonkan Penggugat tersebut mengingat tidak ada Hak Penggugat tersebut mengingat tidak ada Hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat 1 yang menimbulkan Kewajiban bagi Tergugat 1 untuk membayar kepada Penggugat dan berdasarkan **Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 791/K/Sip/1973** tertanggal 26 Februari 1973 yang isinya sebagai berikut :

*“Bahwa uang paksa atau Dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”*



13. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak sesuai dengan posita poin 26 dan petitum poin 11 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena bertentangan dengan **Pasal 227**

**HIR/261 RBg.**

14. Bahwa mengenai tuntutan Provisi yang Penggugat sampaikan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 07 Mei 1973 mengenai Tuntutan Provisionil : tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara *bodem geschi* TIDAK DAPAT DITERIMA.

15. 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 1** memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 Kota Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

**Dalam Eksepsi :**

MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT 1 UNTUK SELURUHNYA.

**Dalam Pokok Perkara :**



1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/ NIET ONTVANKELIJKE VERKLAAD.
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI MENURUT HUKUM.

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

#### **JAWABAN TERGUGAT II**

##### **DALAM EKSEPSI :**

##### **A. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SUDAH DALUWARSA**

1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah Penjualan Tanah antara Jacobus Laurens Daulima dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979, fakta ini menunjukkan pada saat Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Januari 2013, **SUDAH DALUWARSA**. Dimana kurang lebih sudah 34 tahun baru diajukan Gugatan ke Pengadilan. Sesuai dengan **Pasal 1967 KUH Perdata** : segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perseorangan, **HAPUS KARENA DALUWARSA DENGAN LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN.**
2. Bahwa Gugatan Penggugat telah kdaluwarsa, **KARENA TERBUKTI DARI SURAT PERMOHONAN PENGGUGAT YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT 5 BADAN PERTAHANAN KOTA KUPANG BARULAH PADA**



**TANGGAL 27 OKTOBER 2011**, Faktanya Penerbitan Sertifikat Hak Milik NO. 209 karena penggabungan yaitu semenjak tanggal 6 Februari 1979, artinya setelah 32 tahun, 8 bulan dan 21 hari barulah Penggugat bereaksi terhadap penerbitan Sertifikat tersebut dan kalau dihitung sesuai dengan tanggal surat Gugatannya 22 Januari 2013 maka berarti setelah 33 tahun, 10 bulan dan 14 hari barulah Penggugat menggugat Teruat 5 di Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang sehingga menurut hukum Gugatan Penggugat **HAPUS KARENA DALUWARSA DENGAN LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN.**

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1948 KUH Perdata** : Pelepasan Daluwarsa yang terjadi secara diam-diam dapat disimpulkan dari perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya. Oleh karena itu Penggugat telah memenuhi unsur pelepasan daluwarsa secara diam-diam dan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara aquo.
4. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Daluwarsa dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

**B. EKSEPSI PENGGUGAT KURANG PIHAK *PLURIUM LITIS CONSORTIUM***

1. *Bahwa terbukti dari Petitum Poin 5 Gugatan, dimana Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk*





*menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No. 8/KKU/1/1979 tanggal 31 Januari 1979 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau batal demi hukum dengan alasan bahwa Akta Jual Beli adalah fiktif Vide Posita Gugatan Poin 11.*

2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dimana Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 antara Jacobus Laurens Daulima dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini.
3. Bahwa Camat Kelapa Lima merupakan Pejabat dalam lingkup pemerintahan di suatu daerah, dalam hal ini Pemerintah Kota Kupang. Sehingga Pemerintah Kota Kupang cq Walikota Kupang cq Camat Kelapa Lima harus ikut digugat dalam Gugatan ini untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 sesuai dalil dalam Gugatan Poin 11 dan Petitum Poin 5.
4. Bahwa didalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menyebutkan nama pihak yang diikutsertakan menjadi Turut Tergugat tidak menyebutkan nama pihak yang diikutsertakan menjadi Turut Tergugat yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu yang Pejabat Pembuat Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 dimana mempunyai hubungan hukum Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima niet onvankelijke verklaard karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat.



5. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya dengan menempatkan LUCIANA ROSALINDA GAZARIO selaku Tergugat II dalam kapasitas sebagai ahli waris dari almarhum KRISTOFORUS RUDY; Begitupun, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I Menjual tanah milik Penggugat seluas 3235 M2 kepada PT. Indo Karya Kupang yang diketahui milik KRISTOFORUS RUDY;
6. Bahwa benar LUCIANA ROSALINDA GOZARIO Tergugat II adalah istri dari KRISTOFORUS RUDY; yang memiliki 2 dua orang anak yang masing-masing bernama ANTONIUS DODY SOETANTO dan YOSEP RONALD SOETANTO;
7. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor 142/PDT/P/1987/PN.KPG tanggal 12 Juni 1987, menetapkan bahwa pemohon LUCIANA ROSALINDA GOZARIO berserta anak-anak bernama 1 ANTONIUS DODY SOETANTO, 2 YOSEPH RONALD SOETANTO sebagai ahli waris yang sah dari suami/ayah yang bernama KRISTOFORUS RUDY yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 1987.
8. Bahwa mengacu pada uraian diatas dan dihubungkan dengan dalil Penggugat yang menempatkan LUCIANA ROSALINDA GOZARIO selaku Tergugat II dalam kapasitas sebagai ahli waris dari KRISTOFORUS RUDY telah membuktikan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ahli waris dari KRISTOFORUS RUDY yang tidak ikut digugat yaitu anak-anak bernama 1 ANTONIUS DODY SOETANTO, 2 YOSEPH RONALD SOETANTO yang



mempunyai hak atas budel warisan dari KRSTOFORUS RUDY yang belum dibagi.

9. Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya **kelengkapan dari para pihak yang berpekara yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima Niet Onvankelijke verklaard**” sesuai dengan Putusan MA tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/Sip/1975, **DIKUATKAN LAGI** dengan Putusan MA tanggal 09 Desember tahun 1975 No. 437 K/Sip/1973, Putusan MA tanggal 11 November 1975 No. 1078 K/Sip/1972, Putusan MA tanggal 29 November tahun 1984 No. 1669 K/Sip/1983, **DAN DALIL INI SESUAI DENGAN** Putusan MA tanggal 30 September tahun 1972 No. 938 K/Sip/1971.

10. Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena gugatan **Penggugat kurang Pihak.**

11. Bahwa bentuk kurang pihak **error in persona** yang lain disebut **plurium litis consortium**. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat adalah :

⇒ Tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak sebagai

**Penggugat** atau ditarik sebagai Tergugat;



⇒ Oleh karena itu, gugatan mengandung **error in persona** dalam bentuk **plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya

**M. YAHYA HARAHAHAP, BERBAGAI PERMASALAHAN FORMIL DALAM GUGATAN PERDATA, VARIA PERADILAN EDISI 99 HAL 22**

12. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

**C. EKSEPSI MENGENAI PENGADILAN NEGERI KUPANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO**

1. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita poin 18, Petitum poin 6,7 dan poin 8 yang mana Penggugat telah mengajukan gugatan tentang pembatalan Sertifikat ke Pengadilan Negeri Kupang akan menjadi distorsi/tumpang tindih karena **yang seharusnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi bahwa apabila mengenai SENGKETA PENERBITAN DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT maka sepenuhnya adalah Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.**
2. Bahwa Keputusan Tergugat 5 mengeluarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 209 adalah sesuatu yang secara legal maupun factual *de facto* dan *de jure* adalah sesuatu yang pernah ada dan berlaku dan nyata-nyata telah menimbulkan kejelasan mengenai status hukum atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa, sehingga yang berwenang untuk



membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 209 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukanlah Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang yang memeriksa perkara *a quo*.

3. Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NO. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981 menyatakan bahwa **Pengadilan Negeri Tidak berwenang Untuk Membatalkan Surat Hak Milik Yang Dikeluarkan Oleh Instansi Lain.**
4. Bahwa untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik tersebut cacat hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN bukanlah Kewenangan Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang.
5. Bahwa tidak dapat ditolerir suatu sertifikat tanah sah yang telah diterbitkan dengan sah oleh BPN Kota Kupang dengan prosedur berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maupun akta jual beli yang sah yang pajaknya telah dibayar dan dibuat PPAT yang berwenang dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri.
6. Sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968** tentang **Kompetensi Pengadilan Negeri : Pembatalan surat bukti dan hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan Negeri melainkan wewenang Administrasi**; oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
7. Bahwa apabila Pemerintah/Pejabat Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Kota Kupang yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 209



- dan apabila Sertifikat Hak Milik No. 209 tersebut merugikan pihak ketiga, maka pihak ketiga yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara agar Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan dicabut oleh Instansi/Pejabat yang menerbitkan ijin tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara aquo melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang.
8. Bahwa dengan demikian untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik No. 209 dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang adalah **MELANGGAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN** adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN dan bukanlah Kewenangan Pengadilan Negeri.
9. Bahwa dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NO. 620/K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999;**
- “Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan Objek Gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah Pengadilan Negeri”.**
10. Bahwa karena Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang dengan mendalilkan bahwa Sertifikat Tanah No. 209 tersebut cacat hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili perkara a quo



menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang adalah  
Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang.

**D. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR MENGENAI BATAS-BATAS**

**TANAH DALAM OBYEK SENGKETA**

1. Bahwa sesuai dengan Dalil Penggugat pada poin 1 luas tanah Penggugat adalah 4.261 M<sup>2</sup> sedangkan dalam Petitum poin 1 luas tanah Penggugat adalah 3.325 M<sup>2</sup> **TETAPI DALAM DALIL GUGATAN PENGGUGAT BAIK DALAM POSITA DAN PETITUM BATAS-BATAS**

**TANAHNYA ADALAH SAMA** dengan uraian sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jalan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya.
- ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela.
- ⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Menuju ke Gudang Minyak.
- ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

2. Bahwa bilamana terdapat perbedaan batas tanah antara Posita dan Petitum, seperti uraian Penggugat pada Posita Poin 1 dan Petitum Poin 3, maka berarti Petitum tidak didukung Posita karena itu Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur **Putusan MA RI No. 586 K/Sip/2000**, tanggal 23 Mei 2001, dimana **GUGATAN**





**PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR SEHINGGA HARUS  
DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

3. Bahwa pada Posita Poin 10 secara tegas Penggugat sudah mengatakan bahwa tanah luas : 1.026 M<sup>2</sup> telah beralih hak menjadi miliknya Sdr. Soemitro Djoko Oembaran, **sehingga secara yuridis batas TANAH YANG HARUS MASUK DALAM OBYEK SENGKETA INI ADALAH SEBELAH BARAT SEHARUSNYA BERBATASAN DENGAN SDR. SOEMITRO DJOKO OEMBARAN SESUAI DENGAN SERTIFIKAT NO. 195 SURAT UKUR NO. 99/1978 DAN JUGA DENGAN JALAN MENUJU KE GUDANG MINYAK,** sesuai dengan dalil Penggugat pada Petitum Poin 3.
- Dimana batas tanah yang disengketakan oleh Penggugat seharusnya sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jalan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya;
- ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela, Haposan Manulang dan Edy Irwan yang kini status kepemilikan tanahnya telah beralih ke Tergugat 3;
- ⇒ **Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pekarangan Soemitro Djoko Oembaran sesuai dengan Sertifikat No. 195 Surat Ukur No. 99/1978 dan juga berbatasan dengan dahulu tanah milik ALRFED KRULL beralih ke ALEXANDER ANGI sekarang tanah milik Tergugat 3 Marcel Faggidae.**



⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

4. 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 k/Sip/1979**, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".
5. Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar. Hal ini akan dijelaskan lebih lanjut oleh Tergugat 1 di dalam pembahasan pokok perkara.

#### 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 dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat 2 menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut :



3. Bahwa Alm. Kristoforus Rudi Suami dari Tergugat 2 dengan itikad baik membeli tanah seluas 3.235 M<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 196 dari Tergugat I adalah sah secara hukum sehingga instansi yang berwenang Tergugat V telah menerbitkan SHM dimaksud;
4. Bahwa Tergugat 2 merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah dengan luas 4.384 M<sup>2</sup> empat ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi yang terletak di, dahulunya Desa Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 209 dan Surat Ukur No, 17/1979 yang dikeluarkan pada tanggal 6 Februari 1979 oleh Badan Pertanahan Nasional Kupang.
5. Bahwa adapun Tergugat 2 mendapatkan tanah tersebut sesuai dengan uraian pada poin 3 dan 4 diatas berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kupang No. 142/PDT/P/1987/PN.KPG tanggal 12 Juni 1987 dimana isi dari Penetapan tersebut adalah Luciana R. Gozario Tergugat 2 beserta anak-anak pemohon Antonius Dody Soetanto, Yoseph Ronald Soetanto, merupakan Ahli Waris Yang Sah dari Alm. KRISTOFORUS RUDY Suami dari Tergugat 2;
6. Bahwa sebagai ahli waris Tergugat 2 mempunyai kewenangan untuk menjual dan/atau mengalihkan harta warisan yang diperoleh dari sebagai akibat meninggalkan suami/ayah yang bernama KRISTOFORUS RUDY termasuk tanah seluas 3.235 M<sup>2</sup> dengan SHM Nomor 196.
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 11 Krsitoforus Rudi dapat ditanggapi sebagai berikut : dalam proses memiliki



tanah seluas 3.235 M<sup>2</sup> dengan SHM 196 yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang Tergugat V; tidak menjalin hubungan hukum dengan Penggugat, begitupun Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Luciana Rosalinda Gozario Tergugat II adalah salah satu ahli waris bersama kedua anaknya Antonius Dody Soetanto dan Yoseph Ronald Soetanto, sehingga tidak ada masalah dengan Penggugat yang menjadi kewajiban dari Kristoforus Rudi beserta para ahli warisnya untuk diselesaikan dengan Penggugat;

8. Bahwa pada tahun 1999 ketika Tergugat 2 hendak membangun diatas tanah tersebut terdapat beberapa rumah baik permanen maupun semi permanen yang olehnya Tergugat 2 meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mengadakan pengukuran ulang dan sesuai dengan Berita Acara Pengukuran dan Pengecekan tanggal 20 Agustus 1999, atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 209 atas nama Tergugat 2 dimana terdapat beberapa orang yang telah menyerobot diatas bidang tanah tersebut.
9. Bahwa sesuai dengan Dalil Posita Gugatan Penggugat Poin 12 dan 13 adalah suatu dalil yang tidak benar dan sangat menyesatkan dimana pada tahun 1999 ketika Tergugat 2 hendak membangun diatas tanah tersebut, ternyata diatas tanah tersebut terdapat beberapa rumah baik permanen maupun semi permanen yang olehnya Tergugat 2 meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mengadakan pengukuran ulang dan sesuai dengan Berita Acara Pengukuran dan Pengecekan tanggal 20



Agustus 1999, atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 209 atas nama Tergugat 2 dimana terdapat beberapa orang yang telah menyerobot diatas bidang tanah tersebut;

10. Bahwa Tergugat II, beserta anak-anak bernama Antonius Dody Soetanto dan Yoseph Ronald Soetanto tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat sehingga tidak ada masalah yang menjadi kewajiban hukum dari Tergugat II yang perlu diselesaikan dengan Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan uraian di atas menjadi pertanyaan mendasar mengapa Penggugat tidak mengetahui peristiwa hukum tersebut sesuai dengan dalil Posita Poin 13 dan 14, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak lagi atas tanah tersebut sehingga tidak melakukan upaya pembatalan sertifikat pad atahun 1999 dan barulah pada tanggal 27 Oktober 2011 Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat 5 Badan Pertanahan Kota Kupang;

12. Bahwa fakta hukumnya keberatan Penggugat baru disampaikan kepada Tergugat 5 pada tanggal 27 Oktober 2011 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 209 tanggal 6 Februari 1979 vide Posita Gugatan Poin 18, oleh karena itu menjadi pertanyaan mengapa Penggugat tidak pernah mengajukan Gugatan atau keberatan terhadap Tergugat 2 yang menguasai secara fisik lokasi tanah tersebut ? dan barulah pada tanggal 22 Januari 2013 Penggugat mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang Peristiwa hukum diatas semakin mempertegas dan



terang bahwa penggugat tidak mempunyai hak atas tanah yang menjadi obyek Sengketa.

13. Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita Poin 23a, 23b, 24 dan Petitum Poin 9 mengenai kerugian Materiil dan Imateriil dalam hal ini tidak ada suatu hal yang masuk akal, mengingat ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat sama sekali tidak terperinci dengan jelas, melainkan hanya merupakan suatu angka yang diajukan hanya sebagai pelengkap isi gugatan dan sudah barang tentu akan sangat membuat Penggugat bisa menikmati keuntungan yang hukumnya sekali, yang sesungguhnya TIDAK ADA Kerugian Materiil dan Imateriil bagi Penggugat karena Penggugat tidak memiliki alas hak atas Obyek Sengketa karena telah digantikan dengan sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 3396 M<sup>2</sup> Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi sesuai dengan Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 23 Januari 1984 Nomor 24/1984 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No, 153/BPN/IX/89 tanggal 19 Januari 1989.

14. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975** yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut :

***“Gugatan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena bentuk dan nilai kerugian yang dituntut tidak jelas, tidak terperinci, tidak mempunyai dasar hukum dan CENDERUNG BERLEBIHAN Over bordig den niet relevant”.***



15. Bahwa mengenai Posita Penggugat poin 25 dan petitum Penggugat pada poin 12 mengenai uang paksa Dwangsom, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permohonan Uang Paksa Dwangsom yang dimohonkan Penggugat tersebut mengingat tidak ada Hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat 2 yang menimbulkan kewajiban bagi Tergugat 2 untuk membayar kepada Penggugat dan berdasarkan **Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 791/K/Sip/1973** tertanggal 26 Februari 1973 yang isinya sebagai berikut :

***“Bahwa uang paksa atau Dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”***

16. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak sesuai dengan Posita Poin 26 dan petitum poin 11 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena bertentangan dengan **Pasal 227 HIR/261 RBg.**

17. Bahwa mengenai tuntutan Provisi yang Penggugat sampaikan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima karena sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 07 Mei 1973 mengenai Tuntutan Provisionil : tuntutan Provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara *bodem geschil* TIDAK DAPAT DITERIMA.**





18. 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 2 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

**DALAM EKSEPSI :**

1. MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT 2 UNTUK SELURUHNYA.
2. MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVAB\NKELIJKE VERKLAAD.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD.
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI MENURUT HUKUM.

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



**JAWABAN TERGUGAT III**

**DALAM EKSEPSI :**

**A. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SUDAH DALUWARSA**

1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah Penjualan Tanah antara Jacobus Laurens Daulima dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979, fakta ini menunjukkan pada saat Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Januari 2013, **SUDAH DALUWARSA**. Dimana kurang lebih suda34 tahun baru diajukan Gugatan ke Pengadilan. Sesuai dengan **Pasal 1967 KUH Perdata** : segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, **HAPUS KARENA DALUWARSA DENGAN LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN.**

2. Bahwa Gugatan Penggugat telah kadaluarwarsa, **KARENA TERBUKTI DARI SURAT PERMOHONAN PENGGUGAT YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT 5 BADAN PERTANAHAN KOTA KUPANG BARULAH PADA TANGGAL 27 OKTOBER 2011**, Faktanya Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 209 karena penggabungan yaitu semenjak tanggal 6 februari 1979 artinya setelah 32 tahun tahun, 8 bulan dan 21 hari barulah Penggugat bereaksi terhadap penerbitan Sertifikat tersebut dan kalau dihitung sesuai dengan tanggal Surat Gugatannya 22 Januari 2013 maka berarti setelah 33 tahun, 10 bulan dan 14 hari barulah Pengugat menggugat Tergugat 5 di Pengadilan Negeri Kela 1A Kupang sehingga menurut hukum



Gugatan Penggugat **HAPUS KARENA DALUWARSA DENGAN  
LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN.**

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1948 KUH Perdata** : Pelepasan Daluwarsa yang terjadi secara diam-diam dapat disimpulkan dari perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya. Oleh karena itu Penggugat telah memenuhi unsur pelepasan daluwarsa secara diam-diam dan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam Perkara aquo.
4. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang sudah Daluwarsa dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.



**B. EKSEPSI PENGGUGAT KURANG PIHAK *PLURIUM LITIS CONSORTIUM***

1. Bahwa terbukti dari Petitum Poin 5 Gugatan, dimana Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli No. 8/KKU/1/1979 tanggal 31 Januari 1979 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau batal demi hukum dengan alasan bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah fiktif Vide Posita Gugatan Poin 11;
2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dimana Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini;
3. Bahwa Camat Kelapa Lima merupakan Pejabat dalam lingkup pemerintahan di suatu Daerah, dalam hal ini pemerintah Kota Kupang cq Camat Kelapa Lima harus ikut digugat dalam Gugatan ini untuk Pemerintah Kota Kupang cq. Camat Kelapa Lima harus ikut digugat dalam Gugatan ini untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 sesuai dalil dalam Gugatan Poin 11 dan Petitum Poin 5.
4. Bahwa didalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menyebutkan nama pihak yang diikutsertakan menjadi Turut Tergugat yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 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 formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat.

5. Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya **kelengkapan dari para pihak yang berpekar yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke verklaard**” sesuai dengan Putusan MA tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/Sip/1975, **DIKUATKAN LAGI** dengan Putusan MA tanggal 09 Desember tahun 1975 No. 437 K/Sip/1973, Putusan MA Tanggal 11 November tahun 1984 No. 1078 K/Sip/1972, Putusan MA tanggal 29 November tahun 1984 No. 1669 K/Sip/1983, **DAN DALIL INI SESUAI DENGAN** Putusan MA tanggal 30 September tahun 1972 No. 938 K/Sip/1971.
6. Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena gugatan **Penggugat Kurang Pihak**.
7. Bahwa bentuk kurang pihak **error in persona** yang lain disebut **Plurium litis consortium**. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat adalah :  
  
⇒ Tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak sebagai **Penggugat** atau ditarik sebagai **Tergugat**;



⇒ Oleh karena itu, gugatan mengandung **Error in persona** dalam bentuk **Plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

**M. YAHYA HARAHAHAP, BERBAGAI PERMASALAHAN FORMIL DALAM GUGATAN PERDATA, VARIA PERADILAN EDISI 99 HAL 122.**

8. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

**C. EKSEPSI MENGENAI PENGADILAN NEGERI KUPANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO**

1. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita poin 18, Petitum poin 6,7 dan poin 8 yang mana Penggugat telah mengajukan gugatan tentang Pembatalan Sertifikat ke Pengadilan Negeri Kupang akan menjadi distorsi/tumpang tindih karena **yang seharusnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi bahwa apabila mengenai SENGKETA PENERBITAN DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT maka sepenuhnya adalah kewenangan Pengadilan Tata Uaha Negara.**
2. Bahwa Keputusan Tergugat 5 mengeluarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 209 adalah sesuatu yang secara legal maupun faktual *de facto dan de jure* adalah sesuatu yang pernah ada dan berlaku dan nyata-nyata telah menimbulkan kejelasan mengenai status hukum atas tanah yang menjadi Obyek Sengketa, sehingga yang berwenang untuk



membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 209 adalah Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang yang memeriksaperkara aquo.

3. Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia NO. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981 menyatakan bahwa **Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Untuk Membatalkan Surat Hak Milik Yang Dikeluarkan Oleh Instansi Lain.**
4. Bahwa untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik tersebut cacat hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN bukanlah Kewenangan Pengadilan Negeri I A Kupang.
5. Bahwa tidak dapat ditolerir suatu sertifikat tanah sah yang telah diterbitkan dengan sah oleh BPN Kota Kupang dengan prosedur berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maupun akta jual beli yan sah yang pajaknya telah dibayar dan dibuat PPAT yang berwenang dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri.
6. Bahwa sesuai dengan **Putusan Mahkmamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 tentang Kompetensi Pengadilan Negeri : Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan Negeri melainkan wewenang Administrasi**; oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
7. Bahwa apabila Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Kota Kupang yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 209 dan apabila Sertifikat Hak Milik No. 209 tersebut merugikan pihak ketiga, maka pihak ketiga yang





dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara agar Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan dicabut oleh Instansi/Pejabat yang menerbitkan ijin tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo* menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara *aquo* melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;

8. Bahwa dengan demikian untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik No. 209 dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang adalah **MELANGGAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN** adalah merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN dan bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri.

9. Bahwa dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620/K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999**;

**“Bila yang digugat adalah badan atau pejabatan Tata Usaha Negara dan Objek Gugatan menyangkut Perbuatan yang wewenang pejabat tersebut maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara dan bukanlah Pengadilan Negeri”.**

10. Bahwa dengan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang dengan mendalilkan bahwa Sertifikat Tanah No. 209 tersebut cacat hukum maka sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili perkara *a quo* melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;



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

1. Bahwa sesuai dengan Dalil Penggugat pada Posita poin 1 luas tanah Penggugat adalah 4.261 M2 sedangkan dalam Petitum poin 3 luas tanah Penggugat 3.325 M2 **TETAPI DALAM DALIL GUGATAN PENGGUGAT BAIK DALAM POSITA DAN PETITUM BATAS-BATAS TANAHNYA**

**ADALAH SAMA** dengan uraian sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Halan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya.
- ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Sausra Wahab Bela.
- ⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Menuju ke Gudang Minyak.
- ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

2. Bahwa bilamana terdapat perbedaan batas-batas tanah antara Posita dan Petitum tidak didukung posita poin 1 dan petitum Poin 3, maka berarti Petitum tidak didukung Posita karena itu Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur **Putusan MA RI No. 586 K/Sip/2000**, tanggal 23 Mei 2001, dimana **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR SEHINGGA HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**



3. Bahwa pada posita Poin 10 secara tegas Penggugat sudah menyatakan bahwa tanah seluas : 1.026 M<sup>2</sup> telah beralih hak menjadi miliknya Sdr. Soemitro Djoko Oembaran, **sehingga secara yuridis batas TANAH YANG HARUS MASUK DALAM OBYEK SENGKETA INI ADALAH SEBELAH BARAT SEHARUSNYA BERBATASAN DENGAN SDR. SOEMITRO DJOKO OEMBARAN, SESUAI DENGAN SERTIFIKAT NO. 195 SURAT UKUR NO. 99/1978 DAN JUGA DENGAN JALAN MENUJU KE GUDANG MINYAK**, sesuai dengan dalil Penggugat pada Petitum Poin 3. Dimana batas tanah yang disengketakan oleh Penggugat seharusnya sebagai berikut :

⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jalan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya;

⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela, Haposan Manulang dan Edy Irwan yang kini status kepemilikan tanahnya telah beralih ke Tergugat 3.

⇒ **Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pekarangan Soemitro Djoko Oembaran sesuai dengan Sertifikat No. 195 Surat Ukur No. 99/1978 dan juga berbatasan dengan dahulu tanah milik ALFRED KRULL beralih ke ALEXANDER ANGI sekarang tanah milik Tergugat 3 Marcel Fanggidae.**

⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.



4. 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 K/Sip/1979**, tanggal. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".
5. Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat Dalam mengajukan gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar. Hal ini akan dijelaskan lebih lanjut oleh Tergugat 3 di dalam pembahasan pokok perkara.

#### **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 dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat 3 menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut :

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Posita Poin 15 tentang peralihan hak tanah dari Tergugat 2 kepada Tergugat 3 memperoleh tanah tersebut berdasarkan pembelian yang sah dengan Wo Lang Hoa alias Luciana Rosalinda Gosario



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 31/VI/KKL/2001 tanggal 30 Juni tahun 2001 di hadapan Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH.

4. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230/K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 :

**PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM.**

5. Bahwa selama Tergugat 3 menguasai dan melakukan aktifitas diatas tanah tersebut sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang 2013, Penggugat tidak pernah melakukan upaya hukum apapun terhadap kepemilikan atas tanah tersebut dan barulah pada tanggal 27 Oktober 2011 Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat 5 Badan Pertanahan Kota Kupang.
6. Bahwa Somasi yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat 3 pada Posita Gugatan Poin 16 adalah Somasi yang *eror in persona* atau salah alamat karena Tergugat 3 tidak ada hubungan hukum recht betrekking dengan Penggugat.
7. Bahwa Tergugat 3 dalam membeli tanah dimaksud tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat 2 beserta anak-anak bernama Antonius Dody Soetanto dan Yoseph Ronald Soetanto, sehingga tidak ada kewajiban hukum pula untuk menanggapi Somasi dari Penggugat karena Tergugat 3 dengan itikad baik membeli tanah dari Tergugat 2 beserta anak-anak bernama Antonius Dody Soetanto dan Yoseph Roland Soetanto sesuai dengan hukum yang berlaku dan sebagai konsekuensi hukumnya Tergugat



5 sebagai instansi yang berwenang secara hukum telah menerbitkan SHM atas nama Tergugat 3.

8. Bahwa sesuai dengan Posita Poin 20 Gugatan Penggugat, dimana Penggugat telah melaporkan Tergugat 3 ke Polresta Kupang Kota dan Laporan tersebut tidak pernah ditindak lanjuti oleh Penyidik yang memeriksa Laporan dari Penggugat. Hal ini secara jelas dan nyata bahwa sesuai uraian dalil Tergugat 3 di atas Poin 7, Tergugat 3 merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 6 Februari 1979 Nomor 17/1979 seluas 4.384 m2 empat ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 209.
9. Bahwa fakta hukumnya keberatan Penggugat baru disampaikan kepada Tergugat 5 pada tanggal 27 Oktober 2011 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 209 tanggal 6 Februari 1979 Vide Posita Gugatan Poin 18, oleh karena itu menjadi pertanyaan mengapa Penggugat tidak pernah mengajukan Gugatan atau Keberatan terhadap Tergugat 3 yang menguasai secara fisik lokasi tanah tersebut ? dan barulah pada tanggal 22 Januari 2013 Penggugat mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang.
10. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada posita Poin 15, 18 serta Petitum Poin 4 dan 6 dimana Tergugat 3 telah melakukan perbuatan Melawan Hukum adalah tidak tepat dimana Tergugat 3 merupakan Pembeli yang beritikad baik yang melakukan transaksi Jual Beli dengan Tergugat 2



sesuai aturan hukum yang berlaku dan dihadapan Pejabat yang berwenang sehingga harus dilindungi oleh Undang-undang dan hal ini dikuatkan oleh **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1967/K/PDT/1995 :**

**PENGHUNIAN TANAH SENGKETA OLEH TERGUGAT, SEBELUM  
PENGGUGAT MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH SENGKETA TERSEBUT,  
BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

11. Bahwa dalil Posita Penggugat Poin 26 dan Petitum Poin 11 yang intinya menetapkan Sita Jaminan atas harta kekayaan Tergugat 3 yang tidak bergerak berupa sebuah bangunan Toko dengan nama Toko Sinas Bangunan yang terletak di Jalan Jendral Sudirman No. 98, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang adalah sangat tidak beralasan an tidak berdasar hukum, dimana berdasarkan Pasal 197 ayat 8 HIR, penyitaan *conservatoir* tidak diperkenankan atas alat-alat yang diperlukan oleh tersita untuk melakukan usahanya, orang yang mohon dan mendapatkan izin sita conservatoir yang membiarkan disitanya alat yang diperlukan untuk menjalankan usahanya, dapat dianggap telah berbuat melawan hukum **Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 206 K/Sip/1955 tanggal 19 Januari 1957.**

12. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak sesuai dengan posita poin 26 dan petitum poin 11 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena bertentangan dengan posita poin 26





dan petitum poin 11 haruslah ditolak dan dikesampingkan karena bertentangan dengan **Pasal 227 HIR/261 RBg**. Lagi pula Tergugat 3 tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yang menimbulkan Kerugian bagi Penggugat.

13. Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita poin 23a, 23b, 24 dan Petitum Poin 9 mengenai kerugian Materiil dan Imateriil dalam hal ini tidak ada suatu hal yang masuk akal, mengingat ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat sama sekali tidak terinci dengan jelas, melainkan hanya merupakan suatu angka yang diajukan hanya sebagai pelengkap isi gugatan dan sudah barang tentu akan sangat membuat Penggugat bisa menikmati keuntungan yang besar atau dengan kata lain dibuat secara berlebihan serta tidak ada dasar hukumnya sama sekali, yang sesungguhnya TIDAK ADA Kerugian Materiil dan Imateril bagi Penggugat karena Penggugat tidak memiliki alas hak atas Obyek Sengketa karena telah digantikan dengan sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 3396 m<sup>2</sup> Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi sesuai dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 23 Januari 1984 Nomor 24/1984 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89 tanggal 19 Januari 1989.

14. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975** yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut :



***“Gugatan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena bentuk dan nilai kerugian yang dituntut tidak jelas, tidak terperinci, tidak mempunyai dasar hukum dan CENDERUNG BERLEBIHAN Over bordig den niet relevant”.***

15. Bahwa mengenai Posita Penggugat poin 25 dan petitum 25 dan petitum Penggugat pada poin 12 mengenai Uang Paksa Dwangsom, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permohonan Uang Paksa Dwangsom yang dimohonkan Penggugat tersebut mengingat tidak ada Hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat 3 yang menimbulkan Kewajiban bagi Tergugat 3 untuk membayar kepada Penggugat dan berdasarkan **Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 791/K/Sip/1973** tertanggal 26 Februari 1973 yang isinya sebagai berikut :

***“Bahwa uang paksa atau Dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”***

16. Bahwa mengenai tuntutan Provisi yang Penggugat sampaikan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima karena sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 07 Mei 1973** mengenai Tuntutan Provisionil : tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara *bodem geschi* **TIDAK DAPAT DITERIMA.**



17. 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 3 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

**DALAM EKSEPSI :**

3. MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT 2 UNTUK SELURUHNYA.
4. MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVAB\NKELIJKE VERKLAAD.

**DALAM POKOK PERKARA :**

3. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD.
4. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI MENURUT HUKUM.

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

**JAWABAN TERGUGAT IV**



**DALAM EKSEPSI :**

**A. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SUDAH DALUWARSA**

1. Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa adalah Penjualan Tanah antara Jacobus Laurens Daulima dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979, fakta ini menunjukkan pada saat Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Januari 2013, **SUDAH DALUWARSA**. Dimana kurang lebih sudah 34 tahun baru diajukan Gugatan ke Pengadilan. Sesuai dengan **Pasal 1967 KUH Perdata** : segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perseorangan, **HAPUS KARENA DALUWARSA DENGAN LEWATNYA WAKTU 30 TAHUN**.
2. Bahwa sesuai dengan **Pasal 1948 KUH Perdata** : Pelepasan Daluwarsa yang terjadi secara diam-diam dapat disimpulkan dari perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya. Oleh karena itu Penggugat telah memenuhi unsur pelepasan daluwarsa secara diam-diam dan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan dalam perkara Aquo.
3. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang sudah daluwarsa dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.



**B. EKSEPSI PENGGUGAT KURANG PIHAK *PLURIUM LITIS CONSORTIUM***

1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak dimana Pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 antara Jacobus Laurens Daulima dengan Kristoforus Rudi pada tanggal 31 Januari 1979 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini.
2. Bahwa Camat Kelapa Lima merupakan Pejabat dalam lingkup pemerintahan di suatu daerah, dalam hal ini Pemerintah Kota Kupang. Sehingga Pemerintah Kota Kupang cq Walikota Kota Kupang cq Camat Kelapa Lima harus ikut digugat dalam Gugatan ini untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 sesuai dalil dalam Gugatan Poin 11 dan Petitum Poin 5.
3. Bahwa didalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menyebutkan nama pihak yang diikutsertakan menjadi Turut Tergugat yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah **Camat Kelapa Lima W. Bire BA** pada waktu itu yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 8/KKU/1/1979 dimana mempunyai hubungan hukum *rechtsverhouding* yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima niet onvankelijk verklaard karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat.
4. Bahwa dengan hanya menyebutkan PT. Sinal Global Investama Tergugat 4 dalam Surat Gugatannya hal ini menunjukkan Gugatan Penggugat Kurang



Pihak Plurium Litis Consortium dimana Penggugat **HARUS**

**MENYERTAKAN PIHAK LAIN DALAM GUGATAN INI.** Yakni : Marthin

Fanggidae Selaku Direkturr Utama dari PT. Sinar Global Investama, Johnny Tannur selaku Direktur I, Entico Antonio Lie Selaku Direktur 2, Meyke Fanggidae selaku Komisaris I, dan Benny Oematan selaku Komisaris II yang seharusnya dijadikan Pihak didalam Perkara Aquo, mengingat ada hubungan hukumnya dengan Perkara Aquo.

5. Bahwa didalam gugatannya tersebut Penggugat tidak menyebutkan nama pihak yang diikutsertakan menjadi Tergugat yakni Marthin Fanggidae selaku Direktur Utama dari PT. Sinar Global Investama, Johnny Tannur Selaku Direktur I, Enrico Antonio Lie Selaku Direktur 2, Meyke Fanggidae selaku Komisaris I, dan Benny Oematan Selaku Komisaris II dimana mempunyai hubungan hukum dengan PT. Sinar Global Investama Tergugat 4 sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima Niet onvankelijke verklaard karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat.
6. Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya **kelengkapan dari para pihak yang berpekara yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke verklaard**” sesuai dengan Putusan MA tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/Sip/1975, **DIKUATKAN LAGI** dengan Putusan MA tanggal 09 Desember tahun 1975 No. 437 K/Sip/1973, Putusan MA tanggal 11 November tahun 1975 No. 1078



K/Sip/1972, Putusan MA tanggal 29 November tahun 1984 No. 1669 K/Sip/1983, **DAN DALIL INI SESUAI DENGAN** Putusan MA tanggal 30 September tahun 1972 No. 938 K/Sip/1971.

7. Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena gugatan **Penggugat Kurang Pihak**.

8. Bahwa bentuk kurang pihak *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat adalah :

⇒ Tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak sebagai **Penggugat** atau ditarik sebagai **Tergugat**;

⇒ Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

**M. YAHYA HARAPAP, BERBAGAI PERMSALAHAN FORMIL DALAM GUGATAN PERDATA, VARIAS PERADILAN EDISI 99 HAL 122.**

9. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

**C. EKSEPSI MENGENAI PENGADILAN NEGERI KUPANG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO**





1. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita poin 18, Petitum poin 6,7 dan poin 8 yang mana Penggugat telah mengajukan gugatan tentang Pembatalan Sertifikat ke Pengadilan Negeri Kupang akan menjadi distorsi/tumpang tindih karena **yang seharusnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi bahwa apabila mengenai SENGKETA PENERBITAN DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT maka sepenuhnya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.**
2. Bahwa Keputusan Tergugat 5 mengeluarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 209 adalah sesuatu yang secara legal maupun factual *de facto* dan *de jure* adalah sesuatu yang pernah ada dan berlaku dan nyata-nyata telah menimbulkan kejelasan mengenai status hukum atas tanah yang menjadi obyek Sengketa, sehingga yang berwenang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 209 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa a quo.
3. Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 321 K/SIP/1978 tanggal 31 Januari 1981 menyatakan bahwa **Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat Hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi lain.**
4. Bahwa untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik tersebut cacat hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara PTUN bukan Pengadilan Negeri Kupang.



5. Bahwa tidak dapat ditolerir suatu sertifikat tanah yang sah yang telah diterbitkan dengan sah oleh BPN Kupang dengan prosedur berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maupun akta jual beli yang sah yang pajaknya telah dibayar dan dibuat PPAT yang berwenang dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri.
6. Bahwa sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968** tentang **Kompetensi Pengadilan Negeri : Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan Negeri melainkan wewenang Administrasi**; oleh karena itu Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
7. Bahwa apabila Pemerintah/Pejabat Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Kota Kupang yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 209 dan ternyata Sertifikat Hak Milik No. 209 tersebut merugikan pihak Ketiga, maka pihak ketiga yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara agar Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan dicabut oleh Instansi/Pejabat yang menerbitkan ijin tersebut, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara aquo melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang.
8. Bahwa dengan demikian untuk menilai apakah Sertifikat Hak Milik No. 209 dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang adalah **MELANGGAR PERATURAN**



**PERUNDANG-UNDANGAN** adalah merupakan Kewenangan Pengadilan  
Tata Usaha Negara PTUN bukan Pengadilan Negeri Kupang.

9. Bahwa dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 620/  
K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999;**

**“ Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan  
Objek Gugatan menyangkut Perbuatan yang menjadi wewenang  
pejabat tersebut maka yang berwenang mengadili perkara tersebut  
adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri”.**

10. Bahwa dengan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri  
Kupang dengan mendalilkan bahwa Sertifikat Tanah No. 209 tersebut cacat  
hukum dan tidak prosedural atau dikualifisir sebagai perbuatan melawan  
hukum maka sudah sepatutnya majelis hakim yang mengadili perkara *a quo*  
menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili  
perkara *a quo* melainkan yang berwewenang adalah Pengadilan Tata  
Usaha Negara Kupang.

#### **D. EKSEPSI MENGENAI BATAS-BATAS TANAH DALAM OBYEK SENKETA**

1. Bahwa sesuai dengan Dalil Penggugat pada posita poin 1 luas tanah  
Penggugat adalah 4.261 M<sup>2</sup> sedangkan dalam Petitum poin 3 luas tanah  
Penggugat adalah 3.325 M<sup>2</sup> **TETAPI DALAM DALIL GUGATAN  
PENGGUGAT BAIK DALAM POSITA DAN PETITUM BATAS-BATAS  
TANAHNYA ADALAH SAMA** dengan uraian sebagai berikut :



⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela;

⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela.

⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Menuju ke Gudang Minyak.

⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan tanah Milik Sdr La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.

2. Bahwa bilamana terdapat perbedaan batas-batas tanah antara Posita dan Petitum, seperti uraian Penggugat pada Posita Poin 1 dan Petitum Poin 3, maka berarti Petitum tidak didukung Posita karena itu Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur **Putusan MA RI No. 586 k/Sip/2000**, tanggal 23 Mei 2001, dimana **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR SEHINGGA HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

3. Bahwa pada Posita Poin 10 secara tegas Penggugat sudah mengatakan bahwa tanah seluas : 1.026 M2 telah beralih hak menjadi miliknya Sdr. Soemitro Djoko Oembaran, **sehingga secara yuridis batas TANAH YANG HARUS MASUK DALAM OBYEK SENGKETA INI ADALAH SEBELAH BARAT SEHARUSNYA BERBATASAN DENGAN SDR. SOEMITRO DJOKO OEMBARAN SESUAI DENGAN SERTIFIKAT NO. 195 SURAT UKUR No. 99/1978 DAN JUGA DENGAN JALAN MENUJU KE GUDANG MINYAK**, sesuai dengan dalil Penggugat pada Petitum Poin 3.



Dimana batas tanah yang disengketakan oleh Penggugat seharusnya sebagai berikut :

- ⇒ Sebelah Utara dahulunya berbatasan dengan Jalan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya.
  - ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik saudara Wahab Bela, Haposan Manulang dan Edy Irwan yang kini status kepemilikan tanahnya telah beralih ke Tergugat 3.
  - ⇒ **Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pekarangan Soemitro Djoko Oembaran sesuai dengan Sertifikat No. 195 Surat Ukur No. 99/1978 dan juga berbatasan dengan dahulu tanah milik ALFRED KRULL beralih ke ALECANDER ANGI sekarang tanah milik Tergugat 3 Marcel Fanggidae.**
  - ⇒ Sebelah Timur dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik Sdr. La Ali dan Tanah Milik Sdr. Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan Tanah Milik Marcel Fanggidae.
4. Bahwa oleh karena Batas-Batas Tanah tidak jelas maka Gugatan Penggugat kabur karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima Niet Onvankelijk berklaard, 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"*.
5. Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya



adalah tidak benar. Hal ini akan dijelaskan lebih lanjut oleh Tergugat 4 didalam pembahasan pokok perkara.

**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 yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecualia secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat 4 menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut :

3. Bahwa Pendirian Hotel Aston Kupang yang dilakukan oleh PT. Sinar Global Investama telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yakni berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan No. 153 / BPPPT / 640.644 / 002.KOLAM / IV / 2011 tanggal 19 April 2011 yang dikeluarkan oleh Walikota Kota Kupang.
4. Bahwa Tergugat 4 tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, konsekuensinya sesuai dengan dalil posita Penggugat poin 14 dan 19 adalah dalil yang dibuat tidak berdasarkan hukum.
5. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan barang – barang bergerak maupun tidak bergerak sesuai dengan posita poin 26 dan petitum poin 11



haruslah ditolak dan dikesampingkan karena bertentangan dengan **Pasal 227 HIR / 261 RBg.**

6. Bahwa dalam gugatan Penggugat Posita poin 23a, 23b, 24 dan Petitum Poin 9 mengenai kerugian Materiil dan Imateriil dalam hal ini tidak ada suatu hal yang masuk akal, mengingat ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat sama sekali tidak terinci dengan jelas, melainkan hanya merupakan suatu angka yang diajukan hanya sebagai pelengkap isi gugatan dan sudah barang tentu akan sangat membuat Penggugat bisa menikmati keuntungan yang besar atau dengan kata lain dibuat secara berlebihan serta tidak ada dasar hukumnya sama sekali, yang sesungguhnya TIDAK ADA Kerugian Materiil dan Imateriil bagi Penggugat karena Penggugat tidak memiliki alas hak atas Obyek Sengketa karena telah digantikan dengan sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 3396 M<sup>2</sup> Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Meter Persegi sesuai dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 23 Januari 1984 Nomor 24/1984 berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89 tanggal 19 Januari 1989.
7. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975** yang selengkapnya kami kutip sebagai berikut :

***“Gugatan haruslah di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima karena bentuk dan nilai kerugian yang dituntut tidak jelas, tidak terperinci, tidak mempunyai dasar***





*hukum dan CENDERUNG BERLEBIHAN over bordig den niet relevant”.*

8. Bahwa mengenai Posita Penggugat poin 25 dan petitum Penggugat pada poin 12 mengenai Uang Paksa Dwangsom, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak permohonan Uang Paksa Dwangsom yang dimohonkan Penggugat tersebut mengingat tidak ada Hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat 4 yang menimbulkan Kewajiban bagi Tergugat 4 untuk membayar kepada Penggugat dan berdasarkan **Kaidah Hukum Yurisprudensi No. 791/Sip/1973** tertanggal 26 Februari 1973 yang isinya sebagai berikut :

*“Bahwa uang paksa atau Dwangsom tidak berlaku terhadap tinakan untuk membayar uang”*

9. Bahwa mengenai tuntutan Provisi yang Penggugat sampaikan haruslah ditolak atau tidak dapat diterima karena sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 07 Mei 1973 mengenai Tuntutan Provisionil : tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara *bodem geschil* TIDAK DAPAT DITERIMA.**
10. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini disebabkan kepada Penggugat.



Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat 4 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

**DALAM EKSEPSI :**

5. MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT 2 UNTUK SELURUHNYA.
6. MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVAB/NKELIJKE VERKLAAD.

**DALAM POKOK PERKARA :**

5. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD.
6. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI MENURUT HUKUM.

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

**Menimbang**, bahwa Tergugat V tidak pernah hadir lagi dan tidak menyampaikan jawabannya;

**Menimbang**, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, maka Penggugat menyampaikan Repliknya tanggal 1 Juli 2013, dan atas Replik tersebut, maka Tergugat menyampaikan Dupliknya tanggal 8 Juli 2013. Untuk singkatnya



putusan ini, Replik dan Duplik tersebut tidak dikutip lagi pada bagian ini, dan dipandang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

**Menimbang**, bahwa setelah selesainya tahap jawab-menjawab (Duplik Para Tergugat), pada tanggal 08 Juli 2013, telah masuk **Gugatan Interventie (Voeging)** dipersidangan yang diajukan oleh **Maktelda Lani** yang berbunyi sebagai berikut :

Bahwa adapaun alasan-alasan Penggugat Intervensi mengajukan gugatan Intervensi ini adalah diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Intervensi sebagai adik kandung dari Tergugat I dahulunya bersama Tergugat I mempunyai sebidang tanah pekarangan dengan luas lebih kurang **3396 M<sup>2</sup>** tiga ribu tiga ratus sembilan puluh enam meter persegi sesuai surat Ukur / Gambar Situasi tertanggal 23 Januari 1984 Nomor : 24/1984 yang terletak di Rt.14/Rw.006, Kelurahan Kelapa Lima, Dahulu Kecamatan Kupang Utara, sekarang Kecamatan KelapaLima, dahulu Kabupaten Dati II Kupang, sekarang Kota Kupang, Provinsi NTT, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- ⇒ **Sebelah Utara : berbatasan dengan Pekarangan Darah Mange;**
- ⇒ **Sebelah Selatan : berbatasan dengan Pekarangan G. Manafe;**
- ⇒ **Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;**
- ⇒ **Sebelah Barat : berbatasan dengan Pekarangan G. Manafe;**

2. Bahwa bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam point 1 di atas, oleh Tergugat I telah mendaftarkan bidang tanah tersebut atas nama Penggugat Intervensi Intervenient, **MAKTELDA LANI**, sehingga nama pemilik yang



tercantum dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 24/1984 adalah Penggugat Intervensi Intervenient, namun yang lebih berhak memiliki bidang tanah tersebut adalah Tergugat I **PETRUS MATEOS LANI**;

3. Bahwa selanjutnya, kepemilikan bidang tanah tersebut, atas permintaan Tergugat I **PETRUS MATEOS LANI** kepada Penggugat Intervensi Intervenient dan atas persetujuan Penggugat Intervensi Intervenient, maka pada tahun 1989, bidang tanah tersebut telah dilepaskan atau dialihkan kepemilikannya kepada Penggugat **CORNELIS DETHAN** beserta surat-surat bukti kepemilikan yang berhubungan dengan bidang tanah tersebut dan oleh Penggugat telah menerima bidang tanah tersebut dari Penggugat Intervensi Intervenient sebagaimana tertuang dalam **Surat Pelepasan Hak Nomor : 153/BPN/IX/89, tanggal 19 Januari 1989**;

4. Bahwa adapun maksud atau tujuan dari Tergugat I yang meminta Penggugat Intervensi Intervenient melepaskan bidang tanah tersebut, kepada Penggugat hukum yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat I saat itu, menyangkut dengan bidang tanah seluas **3235 M<sup>2</sup>** berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 196 Surat Ukur No. 100/78 yang dahulunya oleh Tergugat I telah mengalihkan kepemilikannya kepada Tergugat II dan Tergugat II melalui jual beli kepada Tergugat III dan selanjutnya oleh Tergugat III telah membangun Hotel Aston di atas bidang tanah tersebut;
5. Bahwa dengan telah terjadinya pergantian tanah dari Penggugat Intervensi Intervenient atas permintaan Tergugat I **PETRUS LANI** kepada Penggugat **CORNELIS DETHAN**, berdasarkan **Surat Pelepasan Hak Nomor : 153/**



**BPN/IX/89, tanggal 19 Januari 1989**, maka secara hukum, hubungan hukum antara Penggugat **CORNELIS DETHAN** dengan bidang tanah seluas **3235 M<sup>2</sup>** yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 196 Surat Ukur Nomor :

100/78 telah berakhir pada saat terjadinya peristiwa pelepasan hak tersebut;

6. Bahwa dengan demikian Peristiwa hukum Pelepasan Hak Atas Bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam point 1 diatas, yang dilakukan oleh Intervient dengan Penggugat **CORNELIS DETHAN**, berdasarkan Surat Pelepasan Hak **Nomor : 153/BPN/IX/89, tanggal 19 Januari 1989**, maka segala permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat I telah terselesaikan dengan damai sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut hak hukumnya menyangkut bidang tanah yang disengketakan dalam Perkara perdata Nomor : 15/PDT.G/2013/PN.KPG terutama bidang tanah seluas 3235 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

⇒ Sebelah Utara : dahulunya berbatasan dengan Jalan Tim-Tim, sekarang berbatasan dengan Jalan Timor Raya;

⇒ Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Milik Wahab Bela, Haposan Manulang dan Edy Irwan dan sekarang status kepemilikannya telah beralih menjadi tanah milik Tergugat III;

⇒ Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah pekarangan Soemitro Djoko Oembaran sesuai Sertifikat Hak Milik **ALFRED KRULL** yang dialihkan



kepemilikannya kepada **ALEXANDER ANGI** dan sekarang menjadi milik

Tergugat III;

⇒ Sebelah Timur : dahulunya berbatasan dengan Tanah Milik La Ali dan tanah milik Julius Foeh dan sekarang berbatasan dengan tanah milik Tergugat III Marsel Fanggidae;

7. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara perdata ini sepanjang menurut hukum;
8. Bahwa berdasarkan segala uraian di atas, maka Penggugat Intervensi Intervenant melalui gugatan Intervensi Voeging ini, memohon kepa Ketua Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara perdata Nomor : 15/PDT.G/2013/PN.KPG agar dapat memutuskan dengan amar putusan, sebagai berikut :
  1. Mengabulkan keikutsertaan Penggugat Intervensi Intervenant untuk turut campur dalam perkara perdata Nomor : 15/PDT.G/2013/PN.KPG sebagai pihak penyerta untuk membela kepentingan hukum Tergugat I PETRUS MATEOS LANI;
  2. Mengabulkan Gugatan Intervensi dari Pelepasan Hak atas bidang tanah seluas 3396 M<sup>2</sup> oleh Penggugat Intervensi Intervenant untuk seluruhnya;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelepasan Hak atas bidang tanah seluas 3396 M<sup>2</sup> oleh Penggugat Intervensi Intervenant atas permintaan Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Hak Nomor. 153/BPN/IX/89, tanggal 19 Januari 1989 untuk mengganti tanah Penggugat dengan luas 3235 M<sup>2</sup> adalah Sah Menurut Hukum;



4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi atas obyek tanah sengketa dalam Perkara Perdata No. 15/PDT.G/PN.KPG;
5. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

**Menimbang**, bahwa atas Gugatan Interventie maka Para Pihak Asal mengajukan **Tanggapannya** yang berbunyi sebagai berikut :





**TANGGAPAN Penggugat Asal atas Interventie:**

Untuk dan atas nama TERGUGAT INTERVENSI / PENGUGAT KONVENSI, dalam perkara Perdata No. 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg, dengan ini perkenankanlah kami menyampaikan **Tanggapan** atas Gugatan Intervensi Voeging Penggugat Intervensi, tertanggal 5 Juli 2013, yang selengkapnya sebagai berikut :

**A. Tanggapan**

Bahwa terhadap gugatan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi dalam bentuk Voeging, Tergugat Intervensi/Penggugat Konvensi akan menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa yang dimaksud dengan Intervensi dalam bentuk Voeging adalah : yaitu suatu aksi hukum oleh pihak yang berkepentingan dengan jalan memasuki perkara perdata yang sedang berlangsung antara penggugat dan tergugat untuk bersama-sama tergugat dalam menghadapi penggugat atau bersama-sama si Penggugat dalam menghadapi tergugat;

**Adapun ciri-ciri Voeging, adalah :**

- a. Sebagai pihak yang berkepentingan dan berpihak kepada salah satu pihak dari penggugat atau tergugat;
- b. Adanya kepentingan hukum untuk melindungi dirinya sendiri dengan ialah membela salah satu yang bersengketa;
- c. Memasukkan tuntutan terhadap pihak-pihak yang berpekar.

**Sedangkan syarat-syarat Voeging adalah :**



- a. Merupakan tuntutan hak;
  - b. Adanya kepentingan hukum untuk melindungi dirinya dengan jalan berpihak kepada salah satu pihak;
  - c. Kepentingan tersebut harus ada hubungannya dengan pokok sengketa yang sedang berlangsung;
2. Bahwa apabila dilihat dari uraian posita penggugat intervensi pada point 1 satu s/d point 6 enam jelas-jelas tidak nampak ciri-ciri intervensi dalam bentuk voeging atau dengan kata lain bukan sebagai Intervienient dalam bentuk voeging;
  3. Bahwa gugatan intervensi yang diajukan juga tidak memenuhi syarat=syarat voeging, oleh karenanya Penggugat Intervensi tidak memenuhi syarat sebagai Intervinient dalam bentuk voeging;
  4. Oleh karenanya Permohonan Intervensi Penggugat Intervensi patutlah ditolak, sebab :
    - 4.1. Surat Gugatan Penggugat Intervensi tertanggal 5 Juli 2013 merupakan suatu gugatan intervensi yang diajukan oleh pihak yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, sehingga merupakan suatu gugatan yang error in persona dalam bentuk **diskualifikasi in persona**.
    - 4.2. Bahwa yang benar adalah tanah yang didalilkan oleh Penggugat Intervensi dalam surat gugatannya, merupakan tanah milik Tergugat Intervensi yang dibeli dari Sdr. P. M. LANI – yang dalam pokok perkara sebagai tergugat I pada bulan Februari 1975,



seluas 3.392 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp. 175.000,- Seratus Tujuh  
Puluh Lima Ribu Rupiah.

- 4.3. Bahwa ternyata tanah milik Tergugat Intervensi / Penggugat Konvensi tersebut, secara diam-diam telah dialihkan haknya oleh Sdr. P. M. LANI pada tahun 1984, kepada Sdri. MAKTELDA LANI seluas 3.392 M<sup>2</sup> dan kepada Sdr. DARA MANGE, seluas 1.352 M<sup>2</sup>, diluar pengetahuan Pemilik Tanah Tergugat Intervensi/ Penggugat Konvensi;
- 4.4. Bahwa uraian Tergugat Intervensi pada point 1.3 dan point 1.4, diatas didasari atas Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. P. M. LANI pada tanggal 10 Juni 1995, di hadapan Saksi-saksi M. JOBO dan H. NDOLU, yang menerangkan sebagaimana diuraikan pada point-pont tersebut;
- 4.5. Bahwa Pelepasan Hak yang dilakukan oleh MAKTELDA LANI, dilakukan oleh karena adanya desakan dari Tergugat Intervensi/ Penggugat Konvensi kepada Sdr. P. M. LANI agar mengembalikan tanah tersebut, sehingga Sdr. P. M. LANI meminta kepada Adiknya Sdri. MAKTELDA LANI agar mengembalikan tanah tersebut degan cara melepaskan hak kepada Tergugat Intervensi/Penggugat Konvensi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat Intervensi/Penggugat Konvensi Mohon kepada Majelis Hakim yang



memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Tanggapan Tergugat Intervensi;
2. Menolak Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi;
3. Menghukum Penggugat Intervensi membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



**TANGGAPAN TERGUGAT I S/D IV KONVENSI (ASAL)**

Bersama ini kami sampaikan tanggapan atas Gugatan Intervensi yang telah diajukan oleh **PENGGUGAT INTERVENSI** terhadap Perkara Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2013/PN.KPG tertanggal 05 Juli 2013 :

1. Bahwa dengan masuknya Penggugat Intervensi dalam perkara ini

**SEMAKIN MENJELASKAN TENTANG PERISTIWA HUKUM DAN SEJARAH YANG SEBENARNYA ANTARA PENGGUGAT CORNELIS DETHAN DENGAN TERGUGAT 1 P. M. LANI YAITU : SESUAI DENGAN GUGATAN INTERVENSI POIN 5 BAHWA DENGAN TELAH TERJADINYA PERGANTIAN TANAH DARI PENGGUGAT INTERVENSI INTERVENIENT ATAS PERMINTAAN TERGUGAT 1. P. M. LANI KEPADA PENGGUGAT CORNELIS DETHAN, BERDASARKAN SURAT PELEPASAN HAK NOMOR 153/BPN/IX/89, TANGGAL 19 JANUARI 1989, MAKA SECARA HUKUM, HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT CORNELIS DETHAN DENGAN BIDANG TANAH SELUAS 3235 M2 YANG TELAH DITERBITKAN SHM ATAS BIDANG TANAH TERSEBUT BERDASARKAN SHM NO. 196 SURAT UKUR NO. 100/78 TELAH BERAKHIR PADA SAAT TERJADINYA PERISTIWA PELEPASAN HAK TERSEBUT SEKITAR JAM 12.00 SIANG.**

2. Bahwa uraian mengenai peristiwa hukum tersebut dikuatkan oleh Uraian Penggugat Intervensi Intervenient pada poin 6 halaman 3, maka segala permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat 1 telah terselesaikan



dengan damai, sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut Hak Hukumnya atas obyek Sengketa dalam perkara ini;

3. Bahwa tanah yang telah diserahkan sebagai pengganti Obyek Sengketa sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89 tertanggal 19 Januari 1989 tersebut telah dijual oleh Penggugat kepada pihak ketiga atau pihak lain, fakta dan peristiwa Hukum yang tidak terbantahkan oleh Penggugat, dimana lokasi pengantian tanah tersebut sudah berdiri banyak rumah dan salah satu yang menempati lokasi tanah pengganti adalah keluarga Penggugat, maka dengan sendirinya hubungan hukum Penggugat dengan Obyek Sengketa sudah tidak ada lagi.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka **TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TERGUGAT 3, TERGUGAT 4**, memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 Kota Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan **PUTUSAN SELA** dengan amar :

1. Mengabulkan keikutsertaan Penggugat Intervensi Intervenant untuk turut campur dalam perkara perdata No. 15/PDT.G/2013/PN.KPG sebagai pihak ketiga Voeging untuk membela kepentingan hukum Tergugat 1. P. M. Lani;
2. Mengabulkan Gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi Intervenant untuk seluruhnya;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelepasan Hak Atas sebidang tanah seluas 3396 M<sup>2</sup> oleh Penggugat Intervensi Intervenant atas permintaan Tergugat 1 kepada Penggugat berdasarkan Surat Pelepasan Hk. No 153/



BPN/IX/89, tanggal 19 Januari 1989 untuk menggantikan tanah Penggugat dengan luas 3235 M<sup>2</sup> adalah Sah Menurut Hukum;

4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi atas Obyek Sengketa dalam Perkara Perdata No. 15/PDT.G/2013/PN.KPG;

**SUBSIDAIR :**

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

**Menimbang**, bahwa untuk mendukung gugat interventie (Voeging) guna membuktikan bahwa dirinya mempunyai hubungan hukum dalam perkara perdata a quo, Penggugat Interventie telah mengajukan bukti awal surat-surat berupa :

1. **Photocopy sesuai asli** Surat Pernyataan dari Maktelda Lani tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda bukti **PI.1**;
2. **Photocopy dari photocopy** Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153 tanggal 19 Januari 1989 dari Maktelda Lani kepada Cornelis Dethan, diberi tanda bukti **PI.2**;

Kedua alat bukti surat tersebut telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dipersidangan pengadilan;

**Menimbang**, bahwa atas masuknya Gugatan Interventie dalam perkara a quo, maka Majelis hakim telah menjatuhkan **PUTUSAN SELA** pada hari Senin tanggal 23 September 2013 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :





**Mengadili :**

1. **Mengabulkan Gugatan Interventie** yang diajukan Penggugat Interventie;
2. Menetapkan **kedudukan** Penggugat Interventie adalah sebagai **Tergugat VI / Penggugat Interventie** dalam perkara perdata No. 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg;
3. Menetapkan untuk **melanjutkan pemeriksaan** Perkara Perdata Nomor : 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg;
4. Menanggihkan **biaya perkara** sampai dengan putusan akhir;

**Menimbang**, bahwa setelah putusan sela tersebut, maka persidangan dilanjutkan dengan menerima alat bukti surat dari Para Pihak. Bahwa untuk mengukuhkan dalil Gugatannya, dipersidangan **Penggugat** telah mengajukan **bukti surat** berupa :

1. **Fotocopy sesuai asli** Surat Keterangan Pelepasan Hak milik jual beli sebidang tanah pekarangan di Desa Kelapa Lima Kecamatan Kota Kupang tanggal 4 Januari 1975, antara Penjual J.L. Daulima dengan Pembeli C. Dethan, diketahui Kepala Desa Kelapa Lima P.M. Lani, ditandai bukti : **P.1;**
2. **Fotocopy sesuai asli** kwitansi terima uang dari Saudara C. Dethan kepada J.L. Daulima senilai Rp. 200.000,- tanggal 4 Januari 1975, ditandai bukti : **P.2;**



3. **Fotocopy sesuai asli** Kwitansi terima uang dari Kepala Desa Kelapa Lima kepada J.L. Daulima senilai 200.000,- tanggal 15 Februari 1975, ditandai bukti : **P.3;**
4. **Fotocopy sesuai asli** surat tanggal 3 Agustus 1977 Nomor : 37/DKL/77 perihal penyelesaian/pelunasan IPEDA tahun 1975, 1976 dan 1977 yang ditujukan kepada Saudara C. Dethan, ditandai bukti : **P.4;**
5. **Fotocopy dari fotocopy** salinan akta jual beli No. 8/KKU/1/1979 tanggal 31 Januari 1979, antara J.L. Daulima dengan Kristoforus Rudy, yang dibuat PPAT Camat Kupang Utara, ditandai bukti : **P.5;**
6. **Fotocopy dari fotocopy** salinan akta jual beli No. 7/KKU/1/1979 tanggal 31 Januari 1979 antara Julius Feoh dengan Kritoforus Rudy, yang dibuat PPAT Camat Kupang Utara, ditandai bukti : **P.6;**
7. **Fotocopy sesuai asli** Surat Pernyataan P. M. Lani tanggal 19 Januari 1989, ditandai bukti : **P.7;**
8. **Fotocopy sesuai asli** surat pernyataan pelepasan hak atas tanah No. 153/BPN/IX/89 tanggal 19 Januari 1989 dari Maktelda Lani kepada Cornelis Dethan, ditandai bukti : **P.8;**
9. **Fotocopy sesuai asli** Surat keterangan dari Dorkas K. Daulima – Mesakh tanggal 18 Mei 1991, ditandai bukti : **P.9;**
10. **Fotocopy sesuai asli** Surat Keterangan dari P. M. Lani tanggal 10 Juni 1995, ditandai bukti : **P.10;**
11. **Fotocopy dari fotocopy** Surat hibah sebidang tanah dari Magtelda Lani Kepada C. Dethan tanggal 17 September 1986, ditandai bukti : **P.11;**



12. **Fotocopy sesuai asli** Surat Keterangan Kematian No. 474.3/495/KN/2012

an. Jakobus Loorens Daulima, tanggal 23 Agustus 2012, ditandai bukti :

**P.12;**

13. **Fotocopy dari fotocopy** sertifikat hak milik No. 16 Kelapa Lima atas nama

Pemegang Hak Julius Feoh yang beralih kepada (Balik Nama karena jual beli) Kristoforus Rudy, Sertipikat ini telah dimatikan karena Penggabungan

pada Sertipikat Hak Milik No. 209, ditandai bukti : **P.13;**

14. **Fotocopy dari fotocopy** Sertifikat Hak Milik No. 196, atas nama Pemegang

Hak pertama J.L. Daulima yang beralih kepada (Balik Nama karena jual beli) Kristoforus Rudy, Sertipikat ini telah dimatikan karena Penggabungan

pada Sertipikat Hak Milik No. 209, ditandai bukti : **P.14;**

15. **Fotocopy dari fotocopy** sertifikat hak milik No. 209, atas nama Pemegang

Hak Kristoforus Rudy, ditandai bukti : **P.15;**

16. **Fotocopy dari fotocopy** Surat Perjanjian melepaskan hak dari C. Dethan

kepada Ir. Soemitro Djoko Oembaran, ditandai bukti : **P.16;**

17. **Fotocopy dari fotocopy** akta jual beli No. 8/KKU/IV/1983 antara JL.

Daulima dengan Ir. Soemitro Djoko Oembaran, ditandai bukti : **P.17;**

Semua bukti surat Penggugat telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat menjadi bukti surat di Pengadilan;

**Menimbang**, bahwa **Tergugat I** telah pula menyampaikan alat bukti suratnya berupa :



1. **Fotocopy dari fotocopy** Surat Pernyataan pelepasan Hak No. 153/BPN/IX/89 tanggal 19 Januari 1989, dari M. Lani kepada Cornelis Dethan, ditandai bukti : **TI.1**;
2. **Fotocopy sesuai asli** Surat Pernyataan Petrus M. Lani di hadapan Lurah Kelapa Lima dan dikuatkan oleh Camat Kelapa Lima tanggal 10 Juni 2013, ditandai bukti: **TI.2**;
3. **Fotocopy dari fotocopy** Surat Pernyataan Maktelda Lani tanggal 19 Juni 2013, ditandai bukti : **TI.3**;

Semua bukti surat Tergugat I telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat menjadi bukti surat di Pengadilan;

**Menimbang**, bahwa **Tergugat II** telah pula menyampaikan alat bukti suratnya berupa :

1. **Fotocopy sesuai asli** Penetapan Pengadilan Negeri Kupang No. 142/Pdt/P/1987/PN.KPG, ditandai bukti : **TII.1**;
2. **Fotocopy sesuai asli** Berita Acara Pengukuran dan Pengecekan tanggal 20 Agustus 1999, ditandai bukti : **TII.2**;
3. **Fotocopy dari fotocopy** Surat Pernyataan Maktelda Lani tanggal 19 Juni 2013, ditandai bukti : **TII.3**;
4. **Fotocopy dari fotocopy** Surat Pernyataan Petrus M. Lani tanggal 10 Juni 2013, ditandai bukti : **TII.4**;

Semua bukti surat Tergugat II telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat menjadi bukti surat di Pengadilan;



**Menimbang**, bahwa **Tergugat III** telah pula menyampaikan alat bukti suratnya berupa :

1. **Fotocopy sesuai asli** Akta Jual Beli Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH tanggal 30 Juni 2001 antara Ny. Wo Lang Hoa alias Luciana Rosalinda Gosario dengan Tuan Marcel Fanggidae, ditandai bukti : **TIII.1;**
2. **Fotocopy sesuai asli** Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas tanah tanggal 5 Juli 1994, ditandai bukti : **TIII.2;**
3. **Fotocopy sesuai asli** Surat Keterangan jual beli tanggal 17 Mei 1995 antara Alfred Krull dengan Alexander Angi, ditandai bukti : **TIII.3;**
4. **Fotocopy sesuai asli** kwitansi pembayaran uang imbalan jasa atas sebidang tanah pekarangan dan sebuah rumah tinggal lengkap dengan listrik 450W dari PLN Kupang, sesuai dengan surat pernyataan pelepasan hak tertanggal 17 Mei 1995, dari Alexander Angi kepada Alfred Krull, ditandai bukti : **TIII.4;**
5. **Fotocopy sesuai asli** Perjanjian pengosongan tanah dan bangunan No. 144 tanggal 29 Mei 2001, akta Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH, ditandai bukti : **TIII.5;**
6. **Fotocopy sesuai asli** Surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2013 atas nama Marcel Fanggidae, ditandai bukti : **TIII.6;**
7. **Fotocopy sesuai asli** Surat pernyataan Petrus M. Lani tanggal 10 Juni 2013, ditandai bukti : **TIII.7;**
8. **Fotocopy sesuai asli** Surat pernyataan Maktelda Lani tanggal 19 Juni 2013, ditandai bukti : **TIII.8;**



9. **Fotocopy dari fotocopy** Sertifikat Hak Milik No. 209 an. Lusiana Linda Gozario yang telah dialihkan hak kepemilikannya kepada Marsel Fanggal, dan telah beralih ke PT. Sinar Global Investama yang telah menjadi hak guna bangunan 357/Kelurahan Kelapa Lima, ditandai bukti : **TIII.9**;
10. **Fotocopy sesuai asli** Surat Keterangan No. 064/SK/BAGI-KPG/XI/2013 dari PT. Sinar Global Investama, ditandai bukti : **TIII.10**;

Semua bukti surat Tergugat III telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat menjadi bukti surat di Pengadilan;

**Menimbang**, bahwa **Tergugat IV** telah pula menyampaikan alat bukti suratnya berupa :

1. **Fotocopy dari fotocopy** Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 153 / BPPT / 640.644 / 002 . KOLAM / IV / 2011, tanggal 19 April 2011, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Kupang yang diketahui oleh Walikota Kupang, ditandai bukti : **TIV.1**;
2. **Fotocopy sesuai asli** Salinan Akta Pendirian PT. Sinar Global Investama No. 01 Tanggal 8 Juni 2011, ditandai bukti : **TIV.2**;
3. **Fotocopy sesuai asli** Salinan Akta Pendirian PT. Sinar Global Investama No. 01 Tanggal 8 Juni 2011, ditandai bukti : **TIV.2**;

Semua bukti surat Tergugat IV telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat menjadi bukti surat di Pengadilan;

**Menimbang** bahwa **Tergugat VI /Penggugat Interventie** telah mengajukan bukti surat berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Photocopy sesuai asli** Surat Pernyataan dari Maktelda Lani tanggal 19 Juni 2013, diberi tanda bukti **TVI/PI.1**;
2. **Photocopy dari photocopy** Surat Pernyataan Pelepasan Hak No. 153 tanggal 19 Januari 1989 dari Maktelda Lani kepada Cornelis Dethan, diberi tanda bukti **TVI/PI.2**;
3. **Photocopy sesuai asli** Sertipikat Hak Milik No. 1153 atas nama Pemegang Hak Pertama Cornelis Dethan di balik-namakan kepada Yance P. Mesah, diberi tanda **TVI/PI.3**;

Semua bukti surat Tergugat VI/Penggugat Interventie telah direkati materai cukup sebagaimana perintah peraturan bea materai, sehingga dapat menjadi bukti surat di Pengadilan;

**Menimbang**, bahwa disamping alat bukti surat, **Penggugat** telah mengajukan saksi-saksi yaitu :

## SAKSI PENGGUGAT

1. **Saksi : SAMUEL CHRISTIAN DAULIMA**, lahir di Kupang, umur 53 tahun, tanggal lahir 14 Juli 1960, jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, tempat tinggal RT 004 RW 002 Jalan Gerbang Memdia Kelurahan Kelapa lima, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan tukang batu ; Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :





- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga ; Saya sudah kenal dengan Penggugat sejak saya masih duduk di SMP kelas II karena saat itu ayah kandung saksi bernama Jakobus Lorens Daulima ( ibu saksi bernama Dorkas Katerina Daulima-Messak ) ada menjual tanah kepada Penggugat ;
- Bahwa Ayah kandung saksi menjual tanah kepada Penggugat pada tahun 1975 ; tetapi saksi tidak tahu apakah tanah yang dijual oleh ayah kandung saksi kepada Penggugat itulah yang sekarang ini menjadi tanah sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana letak tanah yang disengketakan dalam perkara ini dan
- Bahwa tentang Tanah yang ayah saksi jual itu terletak di Kelurahan Kelapa lima ; tetapi batas-batasnya saksi tidak tahu dari tanah yang disengketakan dalam perkara ini ;
- Bahwa tanah yang dijual ayah saksi pada Penggugat batas-batasnya adalah :
  - Utara dahulunya berbatasan dengan jalan Tim Tim, sekarang berbatasan dengan jalan Timor raya ;
  - Selatan berbatasan dengan tanah milik Wahab Bela
  - Barat berbatasan dengan jalan menuju ke gudang minyak



- Timur dahulunya berbatasan dengan tanah milik La Ali dan tanah milik Julius Feoh, sekarang berbatasan dengan tanah milik Marsel Faggidae ;
- Bahwa Harga tanah yang ayah saya jual kepada Penggugat saat itu adalah Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah); dengan Luas tanah tersebut adalah sekitar 4.000 M2 ; dan tanah itu tidak pernah dijual lagi atau dihibahkan kepada orang lain selain Penggugat;
- Bahwa setelah ayah saksi menjual tanah kepada Penggugat, kami langsung pindah ke Rote sehingga saya tidak tahu lagi tentang perkembangan tanah tersebut ;
- Bahwa jual beli saat itu dilakukan secara lisan, jadi tidak ada bukti tertulisnya ;
- Bahwa benar ibu saksi ada membuat pernyataan pada tahun 1991 berupa surat keterangan yang menerangkan bahwa ayah saksi ada menjual sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kelapa Lima kepada Cornelis Dethan ;
- Bahwa saksi kenal dengan bukti surat yang ditandai P.9 berupa surat keterangan tanggal 18 Mei 1991 (diperlihatkan kepada saksi bukti surat yang ditandai P.9 tersebut ) inilah surat keterangan yang dibuat oleh ibu saya yang menerangkan bahwa ayah saya ada menjual sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kelapa Lima kepada Cornelis Dethan ;



- Bahwa ayah saksi sudah meninggal dunia pada tahun 1977 di Rote;
- Bahwa Saya lahir di Kupang, lalu sejak tahun 1975 kami pindah tinggal di Rote, lalu setelah ayah saya meninggal dunia yaitu tahun 1977, kami pindah dari Rote ke Kupang dan tinggal menetap di Kupang sejak tahun 1978 sampai dengan sekarang ini ;
- Bahwa saksi kenal dengan Petrus Matheus Lani karena dia adalah dahulu Kepala Desa di Kelapa Lima dia tinggal di Kelapa Lima; dan saksi tidak kenal dengan Mathelda Lani ;
- Bahwa jarak tanah yang dijual ayah saksi kepada Penggugat sekitar 150 meter dari rumah Penggugat;

Atas keterangan saksi, Para Tergugat mengatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Saksi : HENDRIK PAH**, lahir di Rote tahun 1946, umur 64 tahun, , jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, tempat tinggal RT 04 RW 02 Kelurahan Oesapa barat, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan tani ; Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu ada sengketa tanah antara Penggugat dan para Tergugat yaitu tanah Penggugat di Kelurahan Kelapa lima yang dibeli dari Jakobus Lorens Daulima;



- Bahwa saksi tahu tanah sengketa adalah tanah itu milik Penggugat karena, karena setelah Penggugat beli tanah itu dari Jakobus Lorens Daulima pada tahun 1975, lalu Penggugat meminta bantuan saksi dan adik saksi untuk menjaga dan membersihkan tanah tersebut sejak tahun 1975 s/d 1980;
- Bahwa selama saksi menjaga dan membersihkan tanah sengketa itu selama ini tidak ada orang lain yang datang menegur saksi supaya jangan membersihkan tanah tersebut karena itu adalah tanah mereka ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Soemitro Djoko Oembaran dan Kristoforus Rudy ;
- Bahwa tanah tersebut sekarang ada bangunan Hotel Aston ; dan saksi lupa batas-batasnya; Sejak tahun 1980 saksi tidak lagi jaga dan bersihkan tanah tersebut, saksi tidak perhatikan lagi siapa yang berada di atas tanah tersebut ;
- Bahwa Luas tanah tersebut sekitar 4.000 M2 ; dan seingat saksi hanya ada satu sisi dari tanah itu yang berbatasan dengan jalan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang asal usul tanah tersebut : dan saksi tidak tahu bagaimana cara Penggugat memperoleh tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu ada dijual ke orang lain ataukah tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang surat-surat yang berhubungan dengan tanah tersebut ;

Atas keterangan saksi, Para Tergugat mengatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;



3. **Saksi ALFONSIUS PAULUS MANDALA**, lahir di Kupang, tanggal lahir 3 Desember 1961, jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Badak RT 2 RW 1 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, agama Kristen protestan, pekerjaan PNS ; Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- ⇒ Bahwa pada tahun 1998 saksi sebagai pegawai kantor Kelurahan pernah ditugaskan oleh Pak Lurah (Pak Tonak) untuk mendampingi Cornelis Dethan datang ke rumah ibu LUCIANA ROSALINDA GOZARIO (tergugat II) ; Saat di rumah Tergugat II, saksi mendengar Tergugat II ada mengatakan kepada Cornelis Dethan dengan kata-kata :” Pak, saya mau bayar tanahnya tapi orangnya masih di Surabaya”. Setelah itu kami berdua pulang ;
- ⇒ Bahwa saat dalam perjalanan pulang dari rumah Tergugat II tersebut Cornelis Dethan ada mengatakan kepada saksi bahwa tanah yang mau dibayar itu adalah tanah yang Cornelis Dethan jual ;
- ⇒ Bahwa Cornelis Dethan tidak memberitahukan kepada saksi tentang dimana letak tanah yang dijual tersebut, berapa harga tanah yang dijual tersebut dan kepada siapakah tanah itu dijual ;
- ⇒ Bahwa benar saat saksi dan Cornelis Dethan tiba di rumah Tergugat II, Cornelis Dethan tidak ada mengatakan apa-apa,



hanya Tergugat II sajalah yang mengatakan “Pak, saya mau bayar tanahnya tapi orangnya masih di Surabaya “;

⇒ Bahwa saat Pak Lurah menugaskan saksi mendampingi Cornelis Dethan ke rumah Tergugat II, saksi tidak tahu sebenarnya ada masalah apa sehingga saksi ditugaskan mendampingi Cornelis Dethan ke rumah Tergugat II saat itu ;

⇒ Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah tersebut ; dan Saksi tidak pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah tersebut ;

⇒ Bahwa Rumah Tergugat II yang kami datangi saat itu adalah yang beralamat di Jalan Eltari bersebelahan dengan rumah bapak Silvester Manbaitfeto ;

Atas keterangan saksi, Para Tergugat mengatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

#### **SAKSI TERGUGAT I s/d IV :**

1. **Saksi : DANIEL DJAMI**, lahir di Sabu, tanggal lahir 5 Januari 1955, jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, tempat tinggal RT 014 RW 006 Kelurahan Kelapa lima, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan nelayan ; Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :



- Bahwa Saksi tinggal di RT 014 RW 006 Kelurahan Kelapa lima, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang ;
- Bahwa Tanah yang saksi tempati sekarang ini, saksi dapat dari P.M. Lani (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tahu tanah yang sekarang ini telah berdiri Hotel Aston ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang sekarang ini beridiri Hotel Aston itu oleh Tergugat I dan Cornelis Dethan telah urus damai, dimana Maktelda Lani (adik perempuan dari Tergugat I) telah menggantikan tanah pengganti kepada Cornelis Dethan ;
- Bahwa batas-batas tanah pengganti tersebut adalah :
  - Utara berbatasan dengan tanah saksi
  - Selatan berbatasan dengan tanah Manafe
  - Timur berbatasan dengan jalan raya
  - Barat berbatasan dengan tanah lupa;
- Bahwa Saksi tahu adanya tanah pengganti dari tanah yang telah didirikan Hotel Aston adalah dari ceritanya P.M.Lani ;
- Bahwa Saksi tahu tentang batas-batas tanah pengganti tersebut karena saya pernah disuruh oleh Cornelis Dethan (Penggugat) untuk menanam pilar di tanah pengganti tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui Tanah Pengganti itu Cornelis Dethan (Penggugat) dapat dari P.M.Lani (tergugat I);
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Kelapa lima sejak tahun 1964 ; saksi sejak tahun 1964 tinggal bersama-sama dengan P.M.Lani, lalu pada





tahun 1973 P.M. Lani ada memberikan saya sebidang tanah, sejak mendapat tanah itu saya langsung membangun rumah dan menempati tanah itu sampai dengan saat ini ;

- Bahwa Tanah yang saksi dapat dari Tergugat I tersebut seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  berbatasan langsung dengan tanah pengganti tersebut, yaitu tanah saya berada di bagian Utara dari tanah pengganti tersebut ; Luas Tanah pengganti tersebut seluas  $\pm 4.000 \text{ M}^2$  ;
- Bahwa benar Cornelis Dethan (Penggugat) yang menunjuk batas-batas tanah pengganti, lalu dia menyuruh saksi menanam 6 buah pilar di batas tanah yang dia tunjuk tersebut ;
- Bahwa diatas tanah pengganti sekarang ini sudah ada 2 buah rumah tinggal diatas tanah pengganti tersebut yang sudah berdiri sekitar 3 tahun ada di atas tanah pengganti tersebut ; Saksi tidak tahu orang yang membangun 2 buah rumah tersebut mendapat tanah dari siapa ;
- Bahwa Tanah pengganti itu berasal dari P.M. Lani (Tergugat I) diserahkan kepada Cornelis Dethan (Penggugat) ;
- Bahwa awalnya tanah pengganti itu adalah milik Maktelda Lani (saudari perempuan dari P.M.Lani ; setahu saksi Tanah pengganti itu bisa ada karena ada persoalan dengan Hotel Aston, sehingga Maktelda Lani memberikan tanah kepada P.M.Lani untuk menggantikan tanah yang sudah dibangun hotel Aston kepada Cornelis Dethan ; P.M.Lani menggantikan tanah Cornelis Dethan karena mereka berdua ada masalah dengan Hotel Aston ;



- Bahwa Saksi mengetahui tanah pengganti karena P.M.Lani menceritakan tanah pengganti itu kepada saksi karena saksi pernah tinggal bersama dengannya, cerita itu sudah lama dan kapan saksi lupa ; Seingat saksi Tanah tersebut diganti dengan tanah pengganti setelah saksi pindah dari P.M.lani ;
- Bahwa Tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah tanah yang dibangun hotel Aston ; Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini ; dan saksi tidak tahu batas-batas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini ; dan tidak tahu tentang sertifikat hak milik yang merupakan bukti kepemilikan tanah tersebut ;
- Bahwa tentang pembangunan hotel Aston saksi hanya mendapat cerita dari P.M.Lani bahwa tanah yang dibangun hotel Aston itu yang dipermasalahkan dalam perkara ini; saksi tidak tahu tentang sejarah/ kronologis mengapa sampai tanah tersebut menjadi tanah hotel Aston ;

Terhadap keterangan saksi I dari Tergugat I s/d IV tersebut, kedua belah pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. **Saksi : YONAS GABRIEL MANAFE,** lahir di Kupang, tanggal lahir 8 Agustus 1969, jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, tempat tinggal RT 010 RW 005 Kelurahan Kelapa lima, Kecamatan Kelapa lima, Kota



Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan wiraswasta ; Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu obyek sengketa dalam perkara ini, yaitu tanah yang terletak di RT.11 yang sekarang dibangun Hotel Aston; luasnya lebih kurang 3.000 M2, Batas tanah sengketa adalah :
  - Utara berbatasan dengan jalan timor raya
  - Selatan berbatasan dengan lupa.
  - Barat berbatasan dengan Kusuma.
  - Timur berbatasan dengan Yulius Feo
- Bahwa Sejak lahir sampai dengan saat ini saksi tinggal di Kelapa lima ;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah sengketa yang sekarang ini dengan dulu ada perubahan karena batas bagian Barat sudah dijual ;
- Bahwa saksi tahu tentang persoalan antara P.M.Lani dengan Cornelis Dethan yaitu tanah, saksi mengetahui karena ayah kandung saksi bernama Gasper Manafe adalah pejabat di kantor Lurah ;
- Bahwa saksi tahu tentang tanah pengganti yang diberikan oleh P.M.Lani kepada Cornelis Dethan karena diceritakan oleh ayah saksi dan juga karena tanah pengganti itu bagian Barat dan Selatan berbatasan langsung dengan tanah saksi ; Bahwa tujuan ayah saksi menceritakan kepada saksi tentang tanah pengganti tersebut tahun 1989 karena tanah kami dulunya berbatasan dengan Maktelda Lani tapi berubah berbatasan dengan Cornelis Dethan ;
- Bahwa batas-batas tanah pengganti tersebut adalah :



- Utara berbatasan dengan tanah Daniel Djami
  - Selatan berbatasan dengan tanah Gasper Manafe
  - Barat berbatasan dengan tanah Gasper Manafe
  - Timur berbatasan dengan jalan raya ;
- Bahwa luas tanah pengganti tersebut adalah Tanah pengganti seluas  $\pm$  4.000 M2;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan sekarang ini, dulunya tanah milik J.L. Daulima ;
  - Bahwa saksi tidak tahu kapan M.P.Lani mulai menguasai tanah yang disengketakan ini;
  - Bahwa saksi tahu apa alasan adanya tanah pengganti tersebut karena ada persoalan dengan Hotel Aston dan penggantian tanah tersebut diketahui oleh pihak Kelurahan ;
  - Bahwa asal usul tanah pengganti tersebut adalah Tanah milik Maktelda Lani diberikan kepada P.M.Lani untuk menggantikan tanah Cornelis Dethan ; Saksi tahu asal usul tanah pengganti karena saksi sejak lahir sampai dengan sekarang ini tinggal di Kelurahan Kelapa lima ;

Terhadap keterangan saksi I dari Tergugat I s/d IV tersebut, kedua belah pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka akan menanggapi dalam kesimpulan ;

**3. JONATHAN NAFI**, lahir di Kupang, tanggal lahir 5 Juli 1955, jenis kelamin laki-laki, Kebangsaan Indonesia, tempat tinggal RT 010 RW 005 Kelurahan Kelapa lima, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang, agama



Kristen Protestan, pekerjaan buruh nelayan ; Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terletak tanah sengketa adalah di RT 11 RW 5 Kelurahan Kelapa Lima Kecamatan Kelapa lima Kota Kupang, dengan batas-batasnya :
  - Utara berbatasan dengan jalan timor raya
  - Selatan berbatasan dengan tanah Wahab Bela
  - Timur berbatasan dengan tanah Julius Feoh dan tanah La Ali (dahulu) sekarang dengan tanah Marsel Fanggidae ;
  - Barat berbatasan dengan tanah Baba Kusuma dan bapak Edi
- Bahwa tentang sejarah dari tanah sengketa tersebut adalah : Dahulu tanah sengketa ini milik bapak Daulima, kemudian beralih kepada Cornelis Dethan (Penggugat) dengan cara jual beli, Cornelis Dethan membeli tanah tersebut pada tahun 1975 ; tapi saksi tidak tahu berapa harganya;
- Bahwa diatas tanah sengketa sekarang ini telah berdiri Hotel Aston milik dari Marsel Fanggidae ; saksi tidak tahu bagaimana sehingga tanah sengketa bisa beralih kepada Marsel Fanggidae dan juga tidak tahu apakah sudah ada sertifikat hak milik ataukah belum ada ;
- Bahwa setahu saksi saat Marsel Fanggidae membangun Hotel Aston tersebut, ada yang komplin terhadap tanah tersebut yaitu Cornelis Dethan komplin kepada P.M.Lani karena katanya P.M.Lani telah menjual tanah Cornelis Dethan kepada Marsel Fanggidae ;



- Bahwa selama ini saksi tidak pernah melihat tanah sengketa pernah dikuasai oleh P.M.Lani ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa tersebut telah diganti dengan tanah pengganti pada tahun 1989 yang terletak di RT 14 RW 6 Kelurahan Kelapa Lima Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang ; Semua warga Kelurahan Kelapa lima tahu tentang tanah pengganti tersebut ; Dan waktu penggantian itu disaksikan oleh pejabat pemerintah setempat ;
- Bahwa benar ada masalah antara P.M.Lani dengan Cornelis Dethan tentang tanah sengketa tersebut, lalu Maktelda Lani (saudari perempuan dari P.M. Lani) yang menggantikan tanahnya kepada Cornelis Dethan guna mengganti tanah sengketa tersebut ; tapi saksi tidak tahu apakah dibuat perjanjian tertulis atau tidak;
- Bahwa Saksi tahu tentang adanya tanah pengganti tersebut karena **diceritakan** oleh P.M.Lani karena saya tinggal bertetangga dengannya, dimana jarak rumah saya dengannya adalah sekitar 20 meter ; P.M.Lani menceritakan bahwa tanah sengketa sudah diganti di RT 14 RW 6 dan P.M.Lani dengan Cornelis Dethan sudah damai ; P.M.Lani menceritakan tentang tanah pengganti tersebut tahun 1989;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah pengganti tersebut adalah sekitar 500 meter ;
- Bahwa saksi tidak tahu aktifitas Cornelis Dethan di atas tanah pengganti tersebut;



- Bahwa diatas tanah pengganti sekarang ini ada 1 orang yang berdiam disana bernama pak Mesak yang menempatinnya, dan katanya ia mendapat tanah dari Cornelis Dethan ; dan saksi tidak tahu sejak kapan orang itu menempati tanah pengganti ;

Terhadap keterangan saksi I dari Tergugat I s/d IV tersebut, kedua belah pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

**Menimbang**, bahwa Para pihak menyatakan tidak ada lagi bukti yang akan diajukan, dan akhirnya Para Pihak menyampaikan Kesimpulannya pada tanggal 17 Februari 2014, dan mohon putusan;

#### Tentang Pertimbangan Hukumnya :

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, Tergugat I sampai dengan Tergugat IV telah mengajukan jawaban, dan dalam semua jawaban tersebut, disamping menanggapi pokok perkara ternyata juga telah mengajukan **eksepsi (keberatan)**, oleh karena itu atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan memutusnyanya terlebih dahulu. Bahwa apabila eksepsi Para Tergugat dinyatakan cukup beralasan dan dikabulkan, maka pokok perkaranya tidak akan dipertimbangkan dan diputus lebih lanjut. Sebaliknya apabila eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dipandang tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak, maka pokok perkaranya akan dipertimbangkan dan diputus.





**Menimbang**, bahwa semua eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tersebut mempunyai materi eksepsi yang sama, dan terhadap semua eksepsi tersebut akan disusun berdasarkan skala prioritas, yaitu eksepsi yang mana oleh Majelis Hakim dipandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu dikarenakan eksepsi itu yang paling mendasar dan dipandang dominan dan berpengaruh terhadap eksepsi yang lain; Bahwa kesemua eksepsi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV meliputi empat hal yang urutannya telah dirubah oleh Majelis Hakim menjadi :

1. Eksepsi **Kompetensi absolute** atau Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang secara mutlak mengadili Perkara a quo;
2. Eksepsi **Daluarsa** atau Hak menggugat telah lewat waktu;
3. Eksepsi **Plurium litis consortium** atau Gugatan Kurang Pihak yang digugat ;
4. Eksepsi **Obscuur lebel** atau materi gugatan kabur atau tidak jelas;

Bahwa berdasarkan pada semua dalil eksepsi tadi, Tergugat I sampai dengan Tergugat IV menuntut agar Majelis Hakim mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

**Menimbang**, bahwa pada **eksepsi pertama** dikatakan bahwa “Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang secara mutlak mengadili perkara a quo (kompetensi absolute), dengan alasan pada intinya bahwa “Petitum 8 gugatan Penggugat menuntut agar Majelis Hakim “Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota



Kupang untuk segera **membatalkan Sertipikat** Hak Milik Nomor : 209 tanggal 6 Februari 1979 dan **menerbitkan sertipikat** atas nama Penggugat atas tanah seluas  $\pm$  3.235 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 196/1979, sedangkan kewenangan untuk membatalkan suatu sertipikat adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara”; Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan penggugat, ternyata benar apa yang didalilkan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam eksepsinya tadi;

Bahwa atas eksepsi kompetensi absolute tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan dalam Repliknya Dalam Eksepsi huruf c telah menyangkal dengan mengatakan “Bahwa title gugatan penggugat secara jelas dan tegas mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, bukan mengenai proses penerbitan dan pembatalan sertipikat.....”. Bahwa sesungguhnya sangkalan Penggugat ini, tidaklah factual, karena Majelis Hakim mencatat bahwa terdapat dua hal yang dituntut Penggugat dalam Petitum 8 gugatannya; yaitu 1. Tuntutan Pembatalan Sertipikat dan 2. Tuntutan Menerbitkan Sertipikat (Silahkan periksa lagi petitum 8 gugatan !);

Bahwa tentang Sertipikat Hak Atas Tanah, persoalan yang perlu Majelis Hakim luruskan agar diketahui oleh Para Pihak yang bersengketa adalah “apakah Sertifikat Hak Atas Tanah itu termasuk produk Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam pasal 1 Angka (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 ataukah bukan,



kalau benar maka proses penerbitan sertifikat dapat dijadikan objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa menurut Pasal 13 Ayat (3) PP 10 Tahun 1961 disebutkan bahwa salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak. Selanjutnya pada Ayat (4) disebutkan bahwa sertifikat tersebut adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Berdasarkan Pasal 13 Ayat (3) dan (4) tersebut maka Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau juga disebut Sertifikat Hak terdiri dari salinan Buku Tanah atau Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul yang memuat:

- Data Fisik : letak, batas-batas, luas, keterangan fisik Tanah dan beban yang ada di atas Tanah;
- Data Yuridis: Jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Bahwa berdasarkan analisa diatas, maka untuk menilai apakah sertifikat tanah dapat dikelompokkan ke dalam Keputusan Tata Usaha Negara atau tidak, dapat dilihat unsur-unsur yang terdapat dalam sertifikat, yakni:

1. Sertifikat tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;



2. Sertifikat merupakan suatu penetapan dan bersifat tertulis sebagaimana tertuang dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu, dan bukan lisan.
3. Sertifikat diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata atau instansi pemerintah yang secara jelas namanya tercantum pada sertifikat dan bersifat konkret atau tidak abstrak, dengan demikian memenuhi adanya unsur individual (bukan secara umum).
4. Sertifikat tanah yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata tersebut tidak bersifat sementara tetapi sudah final, dimana nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut merupakan pemegang hak atas tanah dimaksud.
5. Penerbitan sertifikat tersebut telah menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan akibat kepemilikan atas bidang tanah.

Dari kriteria diatas dapat dipahami dan disimpulkan bahwa kriteria atas unsur-unsur merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 telah terpenuhi dalam sertifikat yang merupakan objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan pada kesimpulan diatas, maka apabila diduga dalam proses penerbitan suatu sertipikat yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, ada yang dipandang sebagai perbuatan melawan hukum maka perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum Pejabat Tata Usaha Negara/Penguasa (Onrechtmatige Overheidsdaad);



Bahwa apabila yang digugat adalah menyangkut tentang “Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa” (onrechtmatige overheidsdaad), memang sebelum terbentuknya Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan kompetensi Peradilan Umum, akan tetapi dengan telah terbentuknya Peradilan Tata Usaha Negara, maka “Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa” (onrechtmatige overheidsdaad) bukan lagi merupakan kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Kupang, tetapi sudah merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang; Oleh karena itu segala tuntutan berupa **keberatan** terhadap proses penerbitan sertifikat, ditolaknya permintaan penerbitan sertifikat atau untuk menguji **sah atau tidaknya** sertifikat dan permohonan **pembatalan** sertifikat menjadi domain kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri;

Bahwa terhadap suatu sertifikat, **Pengadilan Negeri hanya berwenang sebatas menyatakan suatu “Sertifikat Hak Atas Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum”**. Penjatuhan amar putusan yang demikian, apabila setelah melalui proses dipersidangan terdapat bukti-bukti alas hak para pihak ternyata tidak benar atau peralihan haknya bertentangan dengan hukum tetapi telah diajukan sebagai dasar penerbitan sertifikat tadi. Dengan kata lain, sertifikat tadi diajukan oleh orang yang tidak berhak atas persil tanah yang dimuat dalam suatu sertifikat hak atas tanah itu. Berdasarkan pada putusan yang amarnya menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum itulah yang dapat menjadi dasar Penggugat (dalam konpensi) atau Tergugat (dalam



rekonpensi) untuk mengajukan gugatan pembatalan sertifikat, sebagaimana dikatakan dalam Yurisprudensi bahwa :

“**Pembatalan** surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, bukanlah wewenang Pengadilan melainkan wewenang Administrasi; pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan harus minta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang telah diperolehnya. (Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968).

Bahwa disamping itu Pengadilan Negeripun tidak diperkenankan menilai suatu kebijakan (beschikking) Pejabat Tata Usaha Negara/Penguasa, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, berupa “proses penerbitan sertifikat” ; termasuk terhadap keberatan atas proses penerbitan, menilai penolakan menerbitkan dan menilai sah atau tidaknya penerbitan sertifikat hak atas tanah itu;

Bahwa oleh karena dalam petitum 8 gugatan Penggugat telah nyata terdapat tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk **membatalkan Sertipikat** dan memerintahkan **menerbitkan sertipikat**, maka telah jelas bahwa apa yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum itu, bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Kupang untuk mengadili dan memutusnya, tetapi adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang untuk mengadilinya;

Bahwa berdasarkan pada pertimbangan diatas, kiranya dalil-dalil eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tentang kompetensi absolute bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara a quo sudah tepat



dan benar, sehingga dalil posita eksepsi dan petitum eksepsi mereka harus dipandang sebagai eksepsi yang cukup beralasan hukum sehingga eksepsi pertama ini patut untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim;

**Menimbang**, bahwa dalam **eksepsi kedua** Tergugat I sampai dengan Tergugat IV menyatakan bahwa Hak menggugat dari Penggugat telah lampau waktu atau daluarsa, dengan alasan : Bahwa sengketa Penjualan Tanah antara Jacobus Laurens Daulime dengan Kristoforus Rudi terjadi pada tanggal 31 Januari 1979 tetapi baru diajukan gugatan resmi ke Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Januari 2013, yang berarti **sudah lebih dari 34 tahun**, maka gugatan yang demikian telah **daluarsa** sesuai pasal 1948 dan pasal 1967 KUH Perdata;

Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat ternyata benar apa yang didalilkan Para Tergugat dalam eksepsinya; Terlepas dari apakah dalil posita gugatan penggugat benar-benar akan terbukti ataukah tidak, karena memang pada bagian ini Majelis Hakim belum masuk pada pertimbangan pokok perkara, tetapi telah jelas dalam dalil posita gugatan Penggugat yang intinya :

- Posita 1 : Penggugat beli tanah SMH No. 15 tanggal 4 Januari 1975;
- Posita 3 : Penggugat minta tolong Tergugat I untuk balik nama;
- Posita 5 : Oleh Tergugat I SHM No. 15 dilakukan pemecahan menjadi SHM 195 dan SHM 196 ;
- Posita 6 : Dengan melawan hukum Tergugat I menjual kedua bidang tanah yang termuat dalam kedua SHM ;





- Posita 7 : Penggugat keberatan tetapi **Tergugat I tidak merespon** / mengabaikan;

Bahwa berdasarkan pada dalil posita diatas, maka yang dipandang sebagai saat timbulnya sengketa antara Penggugat dan Tergugat I adalah saat Tergugat I tidak membalik-namakan SHM No. 15 menjadi atas nama Penggugat tetapi memecah SHM No. 15 menjadi SHM 195 dan SHM 196 yaitu tanggal saat Tergugat I mengusulkan pemecahan SHM No. 15 kepada BPN atau setidaknya tanggal diterbitkannya kedua SHM, atau lebih mundur lagi yaitu setidaknya tanggal Tergugat I menjualkannya pada orang lain;

Bahwa untuk menentukan tanggal tadi perlu dilihat pada tanggal Tergugat I mengusulkan pemecahan SHM 15 menjadi SHM 195 dan 196 atau setidaknya tanggal terbitnya SHM 195 dan 196, akan tetapi kedua Sertipikat tersebut tidak menjadi alat bukti surat oleh Para Pihak, sehingga harus dilihat alat bukti surat berupa **P.5** dan **P.6** yang ternyata dilakukan pada tanggal **31 Januari 1979** walaupun sesungguhnya tanggal itu telah jauh mundur dari tanggal perbuatan Tergugat I melakukan pemecahan sertipikat tanpa izin Penggugat; Majelis Hakim akan berpedoman pada tanggal itu sebagai waktu dimulainya sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa kemudian Majelis Hakim meneliti kapan saat diajukannya gugatan ini oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Kupang, ternyata terdaftar di Kepaniteraan Perdata tanggal **22 Januari 2013** dibawah Register Nomor : 15/Pdt.G/2013/PN.Kpg;



Bahwa apabila dihitung rentang waktu antara tanggal 31 Januari 1979 sampai dengan 22 Januari 2013 adalah selama **33 tahun kurang 9 hari**; Bahwa waktu selama 33 tahun ini dipandang oleh Majelis Hakim sebagai waktu lamanya Penggugat tidak peduli dan mengabaikan haknya untuk menggugat Tergugat I; Maka benarliah seperti yang didalilkan Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa berdasarkan Pasal 1967 KUH Perdata tentang **Lewat Waktu Sebagai Suatu Alasan untuk Dibebaskan dari Suatu Kewajiban**, berbunyi sebagai berikut :

“**1967.** Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”.

Bahwa berdasarkan pada pasal itu, maka Penggugat secara yuridis harus dinyatakan telah kehilangan hak untuk menggugat;

Bahwa Pasal 1967 KUH Perdata itu diikuti oleh Para Hakim Perdata di Indonesia, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya Yurisprudensi tetap yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI yang akan dikutip berikut ini, antara lain berbunyi :

Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi: bahwa hukum adat tidak mengenal kadaluwarsa dalam hal warisan; Tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan kadaluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama **30 tahun** lebih para penggugat asal



dianggap telah melepaskan haknya (rechtsverwerking). (Putusan Mahkamah Agung tgl. 11 Desember 1975 **No. 200 K/Sip/1974**).

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung :

Karena para penggugat–terbando telah selama **30 tahun** lebih **membiarkan** tanah–tanah sengketa dikuasai oleh Almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak–anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari Almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking). (Putusan Mahkamah Agung tgl. 9 Desember 1975 **No. 408 K/Sip/1973**).

Bahwa oleh karena pengajuan gugatan oleh Penggugat telah lebih dari 30 tahun maka Penggugat harus dinyatakan sebagai telah melepaskan haknya, sehingga dengan kehilangan hak menggugat tersebut, secara yuridis formal gugatan penggugat telah mengandung cacat hukum;

Bahwa berdasarkan pada pertimbangan diatas, maka eksepsi kedua dari Tergugat I sampai dengan Tergugat IV harus dipandang cukup beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

**Menimbang**, bahwa dengan telah dikabulkannya dua eksepsi dari Para Tergugat, yang sesungguhnya cukuplah satu eksepsi saja yang dikabulkan telah mencukupi untuk memutuskan, maka Majelis Hakim memandang sudah sangat mencukupi untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat mengandung cacat



formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan dan diputus lagi;

**Menimbang**, bahwa oleh karena dua eksepsi penting Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dikabulkan, dan Surat Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), maka terhadap semua posita dan petitum **Dalam Pokok Perkara** tidak akan dipertimbangkan dan diputus lagi;

**Menimbang**, bahwa oleh karena Surat Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), yang berarti Penggugat berada dipihak yang kalah, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

**Memperhatikan**, pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan dan berhubungan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI :**

1. **Mengabulkan eksepsi** Tergugat I sampai dengan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang **tidak berwenang** mengadili perkara a'quo dan Gugatan Penggugat telah **Daluarsa**;



3. Menyatakan **Surat Gugatan** Penggugat tertanggal 22 Januari 2013, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor : 15/Pdt.G/2013/PN.KPG tanggal 22 Januari 2013, **“tidak dapat diterima”** (niet ontvankelijk verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar **biaya perkara** sebesar Rp. 1.567.000,- (Satu juta lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Hari SENIN, tanggal 03 MARET 2014 yang dihadiri lengkap oleh Majelis Hakim tersebut; Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SENIN, tanggal 10 MARET 2014 oleh **Akhmad Lakoni Harnie, SH, MH** selaku Hakim Ketua Sidang, didampingi oleh **T. Benny Eko Supriyadi, SH, MH** dan **Jamser Simanjuntak, SH** masing-masing selaku Hakim Anggota, dibantu oleh **Johana C. Lekbila, S.Ip** Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat , Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Tergugat V dan Kuasa Tergugat VI / Penggugat Interventie;

Hakim Ketua Sidang :

**Akhmad Lakoni Harnie, SH, MH.**

Hakim Anggota I :

Hakim Anggota II :



**T.Benny Eko Supriyadi, SH.MH.**

**Jamser Simanjuntak, SH.**

Panitera Pengganti :

**Johana C. Lekbila, S.Ip.**

**Rincian biaya perkara :**

- PNPB : Rp. 30.000,-
- Biaya proses/ATK : Rp. 50.000,-
- Panggilan : Rp. 1.320.000,-
- Materai : Rp. 12.000,-
- Pemberitahuan Pts. Sela : Rp. 150.000.-
- Redaksi : Rp. 5.000.-
- Jumlah : Rp. 1.567.000,  
(Satu juta lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).