



P U T U S A N

Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Lrt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROBERT ARIF Jenis kelamin Laki-laki, Umur ± 69 Tahun, Alamat Waiwerang Kota, RT.03/RW.01, Kecamatan Adonara Timur, Kabupaten Flores Timur, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

dalam hal ini memberikan Kuasa kepada JOSEPH PILIPI DATON, S.H., Advokat /Pengacara, pada kantor Advokat IPI DATON, SH & ASSOCIATION yang berkedudukan di Jalan Simpang Oka- Wailolong, Kecamatan Ile Mandiri, Kabupaten Flores Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juni 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Larantuka dibawah Nomor 24/SK/Pdt.G/2017/PN.Lrt tanggal 19 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

L a w a n :

MARTINUS LULI HADA, Jenis kelamin Laki-laki, Umur ± 70 Tahun, Alamat Waiwerang Kota, RT.03/RW.01, Kecamatan Adonara Timur, Kabupaten Flores Timur, Agama Katolik, Pekerjaan Pensiunan PNS (GURU) selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 31 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Larantuka pada tanggal 31 Juli 2017 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Lrt telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Penggugat mempunyai sebidang tanah yang dibeli dari ALFONS DALU LAMAK(tanah yang sudah bersertifikat Hak Milik No:229) berdasarkan Akta Jual Beli No.10/PPAT/Adotim/1996 ; Tgl 09 – 10 – 1996 Yang dibuat oleh/dihadapan Drs.Frans Hany PPAT untuk Wilayah Kecamatan Adonara Timur dengan luas 403 M2 yang terletak di Kelurahan Waiwerang Kota dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Utara : Pekarangan Agustinus de Rosari

Selatan : Jalan Raya

Timur : Pekarangan Martinus Luli Hada dan Thomas Mangu

Barat : Pekarangan Benyamin Mui Bediona

2. Bahwa setelah transaksi jual beli di hadapan PPATS atas bidang tanah tersbut selesai dilakukan, Pada Tahun 1997 Penggugat melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas bidang tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur atas nama Penggugat pada tanggal 27 Mei 1997, dengan batas-batasnya seperti tersebut di atas yakni :

Utara : Pekarangan Agustinus de Rosari

Selatan : Jalan Raya

Timur : Pekarangan Martinus Luli Hada dan Thomas Mangu

Barat : Pekarangan Benyamin Mui Bediona

3. Bahwa selanjutnya setelah memiliki Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah tersebut, Pada Tahun 1999 Penggugat membangun Rumh dan Toko di atas bidang tanah tersebut dengan IMB No : U.19/253/1999 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Flores Timur Pada Tanggal 19 Oktober 1999;

4. Bahwa selanjutnya dalam perjalanan, bidang tanah seluas 403 M2 yang sudah dibeli oleh Penggugat tersebut, istri dari ALFONS DALU LAMAK (Pemilik semula), meminta kepada Penggugat agar sebagian bidang tanah tersebut diberikan kembali pada mereka;

5. Bahwa kemudian atas permintaan tersebut di atas, Penggugat menyetujuinya dan kemudian didaftar untuk diukur serta dibuatkan pemecahan sertifikat Pada Tanggal 26 Desember Tahun 2001, yang kemudian diterbitkan sertifikat Hak Milik No :400 dengan alas hak ; Pemecahan dengan luas : 244 M2 (Dua Ratus Empat Puluh Empat Meter Persegi) atas nama Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Pekarangan Alfonsus Dalu Lamak



Timur : Pekarangan Martinus Luli Hada

Barat : Pekarangan Benyamin Mui Bediona

6. Bahwa Pada Tahun 2016 sekitar Bulan April, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat membangun pagar tembok pada batas antara pekarangan milik Tergugat dengan Penggugat(pada batas timur) dengan panjang pagar tembok ± 15 M dari arah Selatan ke Utara yang menyebabkan luas ukran pekarangan milik Penggugat pada batas tersebut menjadi berubah;

7. Selanjutnya oleh karena merasa ada berkurangnya luas tanah miliknya sebagai akibat dari dibangunnya pagar tembok oleh Tergugat pada Batas bagian Timur tersebut, Penggugat mengajukan permohonan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur untuk melakukan pengukuran ulang atas bidang tanah miliknya yang bersertifikat No :400 tersebut;

8. Bahwa setelah mengajukan permohonan, Pada Tanggal 30 Agustus 2016 Petugas Agraria dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Flores Timur turun melakukan pengukuran ulang bidang tanah milik Penggugat tersebut berdasarkan pada data ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur. Dimana dari hasil pengukuran ulang tersebut ditemukan adanya perubahan luas tanah milik penggguat, dimana berdasarkan pada data di Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur Luasnya adalah 17.70 M, sedangkan ketika dilakukan pengukuran ulang, luas pada bagian utara tersebut hanya 17.40 M. Artinya bahwa selisih kurang pada bagian utara adalah Lebar : 30 cm dan Panjang pagar tembok yang dibangun sudah masuk ke pekarangan milik Penggugat adalah $\pm 12,9$ M

Bahwa selanjutnya atas kekurangan luas tersebut oleh Penggugat dijadikan sebagai Objek sengketa dalam perkara ini. Dimana objek sengketa ini terletak di Kelurahan Waiwerang Kota Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur dengan Luas **$\pm 3,87$ M²**(P=12,9 M x L= 0,3 M) serta batas-batasnya sebagai berikut :

Utara : Pekarangan Milik Alfons Dalu Lamak

Selatan : Pekarangan Milik Penggugat/Pilar dan Jalan Raya

Timur : Pekarangan Milik Tergugat (Martinus Luli Hada)

Barat : Rumah dan Toko Milik Penggugat

9. Bahwa setelah mengetahui secara pasti ada perubahan luas tersebut, Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan secara damai dan kekeluargaan namun upaya tersebut diabaikan oleh Tergugat dengan



meminta ganti rugi sebesar Rp 150.000.000.- (Seratus Lima Puluh Juta) untuk menggantikan material miliknya;

10. Bahwa sudah tentu jelas permintaan Tergugat tersebut di atas dengan tegas ditolak oleh Penggugat, karena bagaimana mungkin Penggugat harus membayar ganti rugi pada Tergugat, sementara Tergugat sudah jelas-jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara memabngun Pagar tembok melebihi tanah milik Penggugat;

11. Tentang Ganti Rugi

Bahwa tindakan Tergugat yang melawan hukum sebagaimana tersebut di atas jelas-jelas telah merugikan Penggugat baik secara materil maupun secara moril.

Kerugian Materil : Rp 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) sebagai akibat dari pencapolkan Luas bidang tanah tersebut di atas sehingga tidak dimanfaatkan oleh Penggugat

Kerugia Immateril : Rp 50.000.000.- (Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai akibat dari dari perbuatan Tergugat yang secara tidak sah dan melawan hukum membuat pagar tembok ke dalam lokasi tanah milik Penggugat, telah mengakibatkan Penggugat sebagai salah satu tokoh masyarakat dan sebagai Wiraswasta berhasil di Kota Waiwerang merasa malu dan beban moril, karena masyarakat yang berada di Kota Waiwerang mengganggu Penggugat telah menipu dalam transaksi pembelian tanah;

12. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas merupakan tindakan melawan hukum, sehingga kepada Tergugat harus diperintahkan untuk segera mengosongkan dan membongkar pagar tembok dan menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan baik kepada Penggugat;

13. Agar tuntutan Penggugat dapat dipenuhi maka wajar menurut hukum segala harta benda Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak diletakan dalam sita jaminan;

14. Bahwa putusan perkara ini hendaknya dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun pihak Tergugat melakukan upaya banding maupun kasasi;

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

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini pihak para penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Larantuka Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Hukum, Penggugat adalah sebagai Pemilik sah atas bidang tanah yang kini disengketakan, yang terletak di Kelurahan Waiwerang Kota Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur dengan Luas $\pm 3,87$ M2 ($P=12,9$ M x $L= 0,3$ M) serta batas-batasnya sebagai berikut :
Utara : Pekarangan Milik Alfons Dalu Lamak
Selatan : Pekarangan Milik Penggugat/Pilar dan Jalan Raya
Timur : Pekarangan Milik Tergugat (Martinus Luli Hada)
Barat : Rumah dan Toko Milik Penggugat
4. Menyatakan Hukum, tindakan Tergugat yang secara sepihak dan tanpa ijin Penggugat membangun pagar tembok di atas tanah sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau kepada siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, untuk segera mengosongkan dan membongkar pagar tembok tersebut dan mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat, jika Tergugat keberatan, maka bila perlu menggunakan bantuan alat negara;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Materil dan Immateril sebesar Rp.75. 000.000.- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) secara tunai dan seketika;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul selama perkara a quo berjalan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hadir Kuasanya yaitu JOSEPH PILIPI DATON, S.H., sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada persidangan yang telah ditentukan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu untuk sidang tanggal 7 Agustus 2017 dengan risalah panggilan tertanggal 31 Juli 2017, sidang tanggal 15 Agustus 2017 dengan risalah panggilan tertanggal 8 Agustus 2017, sidang tanggal 22 Agustus 2017 dengan risalah panggilan tertanggal 16 Agustus 2017, ternyata Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakil/kuasanya meskipun ia telah dipanggil sah dan patut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tetap berusaha mendamaikan dengan cara menghimbau Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun tidak berhasil, sedangkan mediasi tidak dapat dilaksanakan, karena Tergugat



dipersidangan, lalu pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada persidangan pembacaan gugatan ternyata Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir dengan dikuasakan oleh THEODORUS DELUIS, S.H advokat & Pengacara beralamat kantor di Jalan Latsitarda, Kelurahan Pohon Bao, kecamatan Larantuka, Kabupaten Flores Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 September 2017 yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Larantuka tertanggal 4 September 2017, Majelis dengan tetap mengedepankan asas *audi et alteram partem* dimana para pihak tetap mempunyai kedudukan yang sama, maka dipersidangan Majelis memberikan kesempatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memberikan tanggapannya terhadap surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM PERKARA KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI;

1. Luas dan batas tanah sengketa tidak jelas:

Bahwa luas tanah yang diklaim sebagai tanah sengketa sebagaimana posita angka 8 gugatan a quo tertera seluas $\pm 3,87 \text{ M}^2$ ($P = 12,9 \text{ M} \times L = 0,3 \text{ M}$). Luasan objek sengketa ini merupakan rekaan belaka dari penggugat tanpa pengukuran yang pasti dari instansi yang berkompeten yaitu BPN Kabupaten Flores Tmur, sehingga dapat diketahui secara jelas apakah benar tanah milik penggugat benar – benar telah berkurang/ begeser akibat perbuatan tergugat. Dan sejak kapan penggugat bertindak seolah – olah petugas BPN untuk menentukan sendiri, bahwa tanahnya telah berkurang ukurannya; Begitu pula tentang batas – batas tanah sengketa, jika tergugat mengikuti alur pikir penggugat, maka terkait batas – batas tanah tersebut baik pada bagian utara, selatan, timur maupun barat semuanya tidak benar dan sangat jelas terlihat ketika dilakukan pemeriksaan lokasi oleh majelis hakim a quo. Objek sengketa dimaksud dapat dipastikan sebagai milik sah tergugat, karena merupakan satu – kesatuan tanah sesuai sertifikat HM No. 286 tanggal



2. Gugatan A quo tidak menyertakan BPN. Kabupaten Flores Timur;
Sesuai gugatan a quo angka 5 menyebutkan bahwa tanah milik penggugat telah dilekatkan sertifikat No. 400 tanggal 26 Desember 2001 dengan luas 244 M² dan batas – batasnya sesuai gugatan a quo. Oleh karena tanah tersebut telah bersertifikat dan telah masuk keranah hukum ber perkara di pengadilan, wajib hukumnya, jika BPN Kabupaten Flores Timur diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara baik sebagai tergugat maupun turut tergugat, sehingga ketika vonis hakim pengadilan dijatuhkan dan berkuatan hukum tetap dapat dilaksanakan oleh para pihak termasuk BPN Kabupaten Flores Timur untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan a quo karena erat kaitannya dengan penerbitan sertifikat, sehingga pelaksanaan putusan tidak akan sia – sia.
3. Tuntutan ganti rugi tidak masuk akal;
Bahwa dalam posita gugatan penggugat angka 11 tentang permohonan ganti rugi menurut tergugat sangatlah berlebihan dan tidak masuk akal sehat, karena penetapan secara materil uang sebanyak 25. 000. 000 (dua puluh lima juta rupiah) yang dibebankan kepada tergugat tersebut tidak ada dasar perhitungan yang pasti, apakah sesuai nilai jual objek pajak (NJOP) ataukah sebagai rekaan belaka penggugat untuk mencari keuntungan semata. Selanjutnya terkait kerugian imateril dengan jumlah uang serial 50.000.000 (lia puluh juta rupiah) tidaklah perlu dipertimbangkan dan haruslah ditolak, karena perbuatan tergugat hanyalah mempertahankan tanah miliknya dari klaim sepihak penggugat dan tentunya tidak merugikan pihak lain apalagi penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala uraian kami pada bagian eksepsi merupakan satu – kesatuan tak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat kecuali dalil yang diakui kebenarannya baik oleh tergugat maupun oleh kuasanya yaitu tentang tanah sengketa a quo adalah satu – kesatuan tanah yang telah dilekatkan sertifikat HM No. 286 tanggal 31 Maret 1993 atas nama tergugat MARTINUS LULI HADA;
3. Bahwa selanjutnya kami akan mencermati satu demi satu dalil gugatan penggugat yang dimulai dengan menanggapi posita gugatan angka 1 s/d 5 yang menurut tergugat tidak perlu ditanggapi lebih



antara penggugat dengan Alfonsyus Dalu Lamak dan cerita penggugat tentang proses pembangunan ruko miliknya yang tidak ada relevansinya dengan tergugat a quo dan karenanya mohon majelis menolaknya;

4. Bahwa dalil gugatan a quo angka 6 tentang pembangunan pagar tembok milik tergugat pada batas sebelah timur atau batas sebelah barat tanah milik penggugat dilakukan tanpa sepengetahuan. Dan dalil gugatan selanjutnya tentang pengerjaan pagar tembok yang dilakukan tergugat menjadikan luas pekarangan milik penggugat menjadi berubah adalah dalil yang sama sekali tidak benar dan rekayasa belaka dengan alasan yuridis sebagai berikut :

- Bahwa sekitar bulan April 2016 ketika tergugat akan melaksanakan pembangunan pagar tembok pada batas sebelah timur tanah miliknya atau batas sebelah barat dari tanah milik penggugat dimana tergugat 2 atau 3 hari sebelumnya telah mendatangi langsung dan menyampaikan kepada penggugat untuk memulai pengerjaan pagar tembok pembatas tersebut sekaligus meminta agar penggugat segera membongkar bangunan gudang bagian belakang miliknya agar tidak menghalang dan pilar – pilar batas pun jelas terlihat, sehingga pemasangan patok – patok kayu pengerjaan fondasi pagar tembok oleh bpk. tukang Paulus tidak terkena bagian tanah milik penggugat;
- Bahwa ketika memulai pengerjaan fondasi pagar tembok, tergugat kembali menemui penggugat di tokonya untuk melihat langsung pemasangan patok – patok kayu oleh bpk. tukang tergugat dengan maksud tidak ada pihak yang dirugikan dan penggugat pun tidak berkeberatan;

Bahwa alasan tergugat diatas kiranya cukup untuk memohon kepada majelis hakim a quo untuk menolak posita gugatan angka 6.

5. Bahwa dalil posita selanjutnya angka 7 & 8 secara yuridis akan kami tanggap sebagai berikut :

Bahwa sebagai informasi pendahuluan bagi majelis hakim a quo yaitu : tentang permasalahan terkait batas tanah sebelah timur tergugat atau sebelah barat tanah penggugat (batas pemisah antara keduanya) yang mana sejak pembelian pertama November 1985 s/d diterbitkan sertifikat 1993 oleh BPN Kabuptaen Flores Timur tidak pernah terjadi



Alfonsyus Dalu Lamak, karena telah mengetahui pilar batas tanahnya masing – masing sesuai aturan pertanahan;

Bahwa selanjutnya tentang pengukuran lokasi tanah milik penggugat oleh Badan Pertanahan Kabupaten Flores Timur (BPN) untuk pertama kali terjadi pada tahun 2001 ketika akan dilakukan pemecahan sertifikat tanah atas nama penggugat dengan bpk. Alfonsyus Dalu Lamak selaku pemilik asal tanah;

Bahwa kehadiran BPN Kab. Flores Timur tersebut atas inisiatif penggugat bermaksud memetakan atau mengukur kembali luas tanah miliknya yang diatasnya terdapat sebuah bangunan bertingkat (ruko) lantai 3 yang berdiri sejak tahun 1999 silam. Ketika akan dilakukan pengecekan dan pengukuran atas tanah/pekarangan milik penggugat terutama pada batas sebelah selatan bagian barat dari tanah penggugat atau batas sebelah selatan bagian timur dari tanah milik tergugat ternyata tidak ditemukan pilar batas tanah yang lama, karena menurut tergugat pilar batas lama sebelah selatan tersebut sangat menentukan batas tanah sebelah timur (batas pemisah) antara tergugat dengan penggugat. Pilar batas tanah sebelah selatan diduga hilang pada saat pembangunan ruko. Karena pilar batas tanah yang lama tidak jelas, maka penggugat meminta kepada petugas BPN yang hadir dilapangan untuk memasang pilar batas tanah yang baru pada bagian sebelah selatan dengan cara dimana penggugat menyuruh salah satu karyawannya untuk naik ke lantai 2 ruko dan dengan menggunakan tali lot kemudian mengukur mengikuti sisi luar sebelah kanan bangunan ruko untuk menentukan pilar batas tanah yang baru dan cara pengukuran ini ditentang keras oleh tergugat, karena ada intrik dibaliknya yaitu ingin menyelamatkan bangunan gedung miliknya yang secara nyata bangunan ruko tersebut telah melewati / masuk ke bagian tanah milik tergugat disebelah baratnya dan ini jelas merugikan tergugat;

Bahwa oleh karena pilar batas tanah sebelah selatan yang membatasi pekarangan milik penggugat dan tergugat tidak jelas, sehingga pengukuran tidak dilanjutkan oleh pihak BPN. Maka kemudian penggugat berpura – pura seolah – olah tidak ingat lagi dan menanyakan kepada tergugat kira – kira pilar batas tanah yang lama disebelah selatan itu ada dimana dan seketika kemudian tergugat langsung menunjukan letak pilar batas tanah yang lama tersebut dan penggugat pun terkejut, karena



pilar batas dimaksud ± 40 cm masuk ke dalam pekarangan atau lokasi tanah yang dikuasi penggugat;

Bahwa selanjutnya masih dalam tahun 2001 tanpa sepengetahuan tergugat secara diam – diam penggugat telah bersekutu dengan petugas BPN Kabupaten Flores Timur untuk selanjutnya menentukan pilar batas sebelah selatan yang hilang tersebut dan menggantikannya dengan pilar batas baru yaitu dengan hanya menempelkan keramik putih ukuran 10 x 10 cm pada batas sebelah selatan tersebut yang digunakan sebagai petunjuk batas tanah sebelah timur dan barat antara tanah penggugat dan tergugat. Selanjutnya berselang beberapa hari kemudian tergugatpun kaget melihat ada tanda keramik putih tersebut dan langsung menanyakan kepada penggugat *“keramik putih ini tanda apa ?”* penggugat menjawab, *“ ini tanda batas antara kita berdua ”* yang dibuat oleh Badan Pertanahan dan seketika itu tergugat langsung marah karena penggugat maupun BPN tidak pernah memberitahukan kepada tergugat tentang penetapan tanda batas dimaksud jelas menyalahi ketentuan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa selanjutnya baru pada awal tahun 2016 yang lalu penggugat kembali meminta BPN Kabupaten Flores Timur untuk turun melakukan pengukuran tanah baik tanah milik penggugat maupun milik tergugat terutama batas tanah bagian selatan. Pengukuran oleh BPN menurut tergugat hanya asal – asalan saja tidak berdasarkan pada ukuran yang tertera dalam sertifikat baik yang dimiliki oleh penggugat maupun oleh tergugat dengan sertifikat HM No. 286 tanggal 31 Maret 1993. Dari segi teknis pengukuran oleh pihak BPN tidaklah professional dan mendapat protes keras dari tergugat dilapangan karena, merugikan bagian tanah miliknya yaitu dengan tindakan yang tidak etis dan melawan hukum yang dilakukan dengan cara – cara dimana petugas BPN pada saat pengukuran berupaya menggeser – geser bagian tanah milik tergugat pada batas sebelah selatan bagian timur yang berbatasan dengan tanah penggugat dengan tujuan untuk meluputkan bangunan ruko milik penggugat dan dengan memaksa tanpa memperdulikan tergugat langsung memasang pilar batas baru dari beton diatas tanah milik tergugat pada batas sebelah selatan bagian timur tersebut dan ini sangat jelas terlihat, bahwa BPN bekerja sesuai pesanan dari penggugat untuk menyelamatkan bangunan ruko milik penggugat dengan



penggugat yang secara nyata menyerobot sebagian tanah milik tergugat dengan luas $\pm 2,64 \text{ M}^2$;

Bahwa selanjutnya sekitar bulan April 2016 bangunan pagar mulai dikerjakan oleh tergugat tentunya dengan penyampaian terlebih dahulu kepada penggugat sebagaimana penjelasan tergugat pada jawaban poin 4 diatas dan bermaksud menghindari permasalahan dikemudian hari;

Bahwa ketika pengerjaan pagar tembok yang dimulai dengan pemasangan patok - patok kayu untuk penggalian fondasi tergugat kemudian memanggil penggugat ditukanya untuk melihat agar tidak menjadi permasalahan dikemudian hari. Ketika penggugat melihat patok - patok kayu yang telah ditancapkan ke tanah oleh tukang dan sambil mengadiah / melihat ke sisi kanan atas dari sayap bangunan ruko dan betapa terkejutnya penggugat dan langsung menanyakan kepada Pak Paulus (tukang) “ *kena ka* “ selanjutnya tukang yang dipercayakan tergugat tersebut menjawab “ *kena ka baba* “ dan seketika itu pula penggugat berpura - pura baik kepada tergugat dan menyampaikan, “kerja pagarnya cukup sampai disini saja“, sambil melihat keatas memperhatikan sayap luar bangunan ruko dengan maksud agar pengerjaan pagar tersebut sedapat mungkin tidak mengenai sayap bangunan ruko dan penggugat bersedia membayar sebagai ganti kerugian serta menanggung pengerjaan pagar tembok dengan tukang pilihannya agar terlihat lebih indah kata penggugat dan keinginannya tersebut ditolak oleh tergugat dan terus melanjutkan pembangunan pagar tembok miliknya tersebut;

Bahwa lagi - lagi terjadi pada tanggal 30 Agustus 2016 atas inisiatif penggugat petugas BPN Kabupaten Flores Timur kembali mendatangi tergugat dirumahnya dan bermaksud mengukur ulang batas tanah antara penggugat dengan tergugat, tetapi ditolak oleh tergugat, karena sudah berulang kali sejak tahun 2001 (± 4 kali) dilakukan pengukuran hanya untuk memenuhi kepentingan penggugat menyelamatkan bangunan ruko. Lagi pula pilar beton batas tanah sebelah selatan bagian timur telah dipasang oleh BPN sesuai keinginan penggugat dan menurut tergugat apalagi yang mau diukur dan selanjutnya tergugat merasa kesal telah dipermainkan oleh penggugat dan petugas BPN Kabupaten Flores Timur kemudian meminta petugas BPN tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 Oktober 2016 penggugat tanpa rasa malu mendatangi tergugat dirumahnya dan memohon kepada tergugat agar membuat perhitungan tentang pagar tembok yang berbatasan langsung sebelah timur dengan penggugat untuk diganti kerugian, karena menurut penggugat berdasarkan informasi dari BPN Flores Timur, bahwa sebagian tanah milik penggugat telah masuk ke lokasi tanah milik tergugat disebelah baratnya seluas 30 cm dan atas informasi yang keliru tersebut tergugat menolaknya dan langsung meminta penggugat keluar dari rumahnya, karena apabila penggugat berdasarkan ukuran sertifikat miliknya tentunya tidak akan bermasalah. Semua upaya yang dilakukan penggugat hanyalah untuk kepentingan sepihak demi menyelamatkan bangunan ruko miliknya yang jelas - jelas dibangun melewati batas tanah milik tergugat disebelah baratnya dan ini sangat merugikan tergugat. Untuk itu tergugat pada persidangan a quo maupun saat pemeriksaan lokasi memohon kepada majelis a quo untuk meminta kehadiran BPN Flores Timur mengukur ulang tanah milik penggugat maupun milik tergugat sesuai sertifikat masing – masing agar menjadi jelas semuanya siapa sebenarnya yang paling dirugikan atau diuntungkan dalam perkara a quo;

Bahwa lagi – lagi terjadi pada tanggal 11 Nopember 2016 penggugat membuat masalah baru dimana atap seng pada bangunan bagian belakang sengaja dibuat melewati batas tanah milik tergugat disebelah baratnya dan permasalahan ini kemudian tergugat melaporkannya ke pihak Pemerintahan Kelurahan Waiwerang Kota guna penyelesaiannya dan menjanjikan untuk memanggil kedua pihak baik penggugat maupun tergugat untuk hadir pada tanggal 15 Nopember 2016, namun hingga perkara a quo disidangkan di Pengadilan Negeri Larantuka belum ada tindak lanjut dari kelurahan setempat;

Bahwa telah sekian kalinya sebagaimana penjelasan tergugat di atas penggugat terus berupaya mempengaruhi tergugat dengan meminta bpk. Linus Goran untuk mendekati tergugat dengan iming – iming ganti rugi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta) agar pagar tembok dibongkar karena menurut tergugat pagar tembok tersebut telah melewati batas timur tanah miliknya alhasil permintaan tersebut tetap ditolak oleh tergugat dan peristiwa ini terjadi pada awal tahun 2017. Selanjutnya pada tanggal 31 Mei 2017 penggugat lagi – lagi meminta

Disclaimer

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



dengan maksud yang sama menawarkan ganti rugi senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) namun tergugat tetap pada pendiriannya, karena bangunan tembok yang dibangunnya tersebut sudah sesuai, malah bangunan penggugatlah yang jelas – jelas telah melewati area / lokasi tanah milik tergugat disebelah baratnya dan ini akan menjadi tuntutan hukum tergugat terhadap penggugat baik melalui rekonsensi (gugat balik) maupun digugat secara tersendiri;

Bahwa penggugat termasuk orang yang tidak tau balas budi dan berterima kasih kepada tergugat, karena telah sekian lama dari tahun 2000 s/d awal 2016 memanfaatkan sebagian tanah milik tergugat pada bagian timur sebelum adanya bangunan tembok untuk dijadikan tempat penyimpanan barang – barang miknya seperti berbagai jenis mesin, pipa dan lain – lainnya tanpa ganti rugi kepada tergugat;

6. Bahwa selanjutnya dalil tentang berkurangnya luas tanah milik penggugat pada bagian sebelah utara dari ukuran semula 17. 70 m kemudian berkurang menjadi 17. 40 m dan selisihnya masih kurang 30 cm dengan panjang pagar tembok 12. 9 m yang membentang dari arah utara ke selatan atau sebelah timur tanah milik tergugat yang oleh penggugat ditetapkan sebagai tanah sengketa dengan luas $\pm 3, 87 m^2$ dengan batas – batas sebagaimana gugatan a quo poin 8 akan tergugat tanggap sebagai berikut :

Bahwa batas tanah milik pengugat sebelah utara menurut tergugat panjangnya telah berkurang 30 cm dari 17.70 cm adalah dalil yang sama sekali tidak benar, karena jika diperhatikan tanah milik tergugat terutama batas bagian utara dengan tanah milik bpk. Thomas Mangu terdapat pilar batas lama tahun 1993, sehingga tidak mungkin terjadi pergeseran tanah milik pengugat apalagi mencapai 30 cm. Dan tanah - tanah yang berada sebelah utara batas tanah baik milik penggugat maupun milik tergugat pilar – pilar batasnya masih ada hingga sekarang ini;

Bahwa objek sengketa dengan luas $\pm 3, 87 m^2$ (P = 12.9 m x L = 0.3 m) menurut penggugat telah masuk kedalam tanah pekarangan milik tergugat adalah dalil yang sama sekali tidak benar dan rekayasa belaka, karena objek sengketa yang dimaksudkan tersebut adalah bagian tanah milik tergugat sesuai sertifikat HM Nomor :286 tanggal 31 Maret 1993 dengan luas keseluruhan 674 m² dengan gambar situasi



membangun pagar tembok pembatas disekelilinya diatas lokasi tanah demi keamanan tergugat serta keluarganya.

Bahwa terkait panjang pagar tembok milik tergugat pada batas bagian timur yang dibangun memanjang dari arah utara ke selatan mencapai ukuran 16, 50 m. Sedangkan panjang pagar tembok, jika dilihat dari posisi panjang bangunan ruko milik penggugat disebelah timurnya adalah sekitar 13, 20 m, jadi bukan 12,9 m panjang pagar tembok sesuai dalil gugatan a quo. Dan ketika awal pengerjaan pagar tembok tersebut di bulan April 2016 penggugat turut terlibat aktif dan tidak mempermasalahkannya;

Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan sertifikat masing – masing dari penggugat maupun tergugat terutama *terkait gambar situasi dan denah tanah* sangat jelas terlihat batas tanah bagian timur tergugat atau sebelah barat dari posisi tanah milik penggugat *berbentuk garis lurus menajang dari arah utara ke selatan dan tanda garis tersebut sedikit miring kearah timur tanah milik penggugat. Dan apabila gambar denah tanah milik penggugat dan tergugat disandingkan dengan luas objek sengketa $\pm 3, 87 M^2$ (P = 12.9 m x L = 0.3 m)* maka, akan terjadi perubahan serta perbedaan yang sangat mencolok dan tidak sesuai lagi dengan gambar denah tanah sesuai sertifikat masing – masing dan hal ini akan kami buktikan pada saat pembuktian perkara;

Bahwa alasan tergugat angka 6 & 7 diatas dirasa cukup untuk memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan menolak dalil gugatan pennggugat angka 7 & 8.

7. Bahwa dalil penggugat angka 9 haruslah ditolak, karena menurut tergugat tidak ada perubahan luas dari tanah milik penggugat yang diklaim sebagai tanah sengketa, jika masing – masing pihak baik penggugat maupun tergugat berpegang kepada sertifikat yang dimilikinya. Dan perlu diketahui pula sebelum tanah tersebut beralih menjadi milik penggugat a quo antara pemilik asal tanah Alfons Dalu Lamak dengan tergugat sedari tahaun 1993 tidak pernah berselisih paham tentang batas tanah sebelah timur atau dalam perkara aquo diklaim sebagai tanah sengketa dan baru pada masa sekarang batas tanah selalu dipersoalkan, karena penggugat tidak mampu membaca sertifikat miliknya sendiri dengan baik, sehingga terjadi kekeliruan /



salah perhitungan dalam membangun ruko melewati batas tanah tergugat disebelah baratnya;

8. Bahwa terkait ganti rugi sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta) yang dimintakan kepada penggugat karena keinginannya untuk menggeser tanah milik tergugat dan sekaligus membongkar pagar tembok, tentunya tanah milik tergugat tempat pagar tembok dibangun sudah pasti mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi apalagi bagi seorang pebisnis seperti penggugat dengan nilai ganti rugi yang dimintakan tergugat bukanlah masalah bagi penggugat.
9. Bahwa dalil penggugat angka 10 harus pula ditolak, karena pembangunan pagar tembok masih dalam lokasi tanah milik tergugat sesuai sertifikat HM Nomor :286 tanggal 31 Maret 1996, sehingga pembangunan pagar tembok pada sisi timur tanah milik tergugat tidaklah melawan hukum, tetapi patutlah secara hukum dibenarkan serta dilindungi dari klaim sepihak penggugat;
10. Bahwa dalil angka 10 tentang ganti rugi baik secara materil maupun imateril senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) patut untuk ditolak, karena permohonan tersebut tidaklah pantas dibebankan kepada tergugat, karena perbuatan mempertankan hak milik tergugat dari gangguan serta klaim sepihak penggugat atas tanah sengketa yang bukan miliknya tidak merusak reputasi serta nama baik penggugat sebagai pengusaha besar di Waiwerang.
11. Bahwa selanjutnya dalil – dalil penggugat selain dan selebihnya yang belum dijawab / termuat dalam jawaban kami ini dianggap tidak benar dan haruslah ditolak;

II DALAM PERKARA REKONVENSI.

1. Bahwa penggugat dalam konvensi mohon disebut tergugat dalam rekonvensi begitu pula dengan tergugat dalam konvensi menjadi penggugat dalam perkara rekonvensi;
2. Bahwa uraian tergugat dalam konvensi menjadi kesatuan utuh dengan uraian dalam perkara rekonvensi;
3. Bahwa penggugat rekonvensi adalah pemilik tanah pekarangan sesuai sertifikat No. 286 tanggal 31 Maret 1993 dengan luas 674 m² yang letak lokasinya berada di RW. 003 / 001, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, Kabupaten Flores Timur dengan batas – batas :



Selatan : Dengan jalan raya.

Timur : Dengan Alfonsyus Dalu Lamak dan Robert Arif.

Selatan : Dengan Lorong Desa;

4. Bahwa bidang tanah tersebut diatas diperoleh penggugat rekonsensi dengan cara membelinya dari bpk. Fransiskus Enga Korohama tahun 1985 dengan harga Rp. 4.000.000.- (empat juta rupiah);
5. Bahwa tanah milik pengugat rekonsensi sedari dahulu bahkan setelah terbinya sertifikat No. 286 tanggal 31 Maret 1993 permasalahan tetang batas tanah terutama batas sebelah timur tidak pernah terjadi sengketa dengan bapak Alfonsyus Dalu Lamak;
6. Bahwa pada tahun 1997 tanah milik Alfonsyus Dalu Lamak sebagiannya terutama pada bagian sebelah selatan dibeli oleh tergugat rekonsensi (vide : gugatan angka 1) selanjutnya 2 tahun kemudian, tahun 1999 tergugat rekonsensi mulai membangun ruko lantai 3. Bahwa, selain membangun ruko untuk usaha bisnisnya tergugat rekonsensi juga memanfaatkan sebagian tanah milik penggugat rekonsensi pada bagian timurnya termasuk didalamnya objek sengketa dalam perkara konvensi untuk digunakan sebagai tempat penyimpanan berbagai jenis mesin dan peralatan lainnya dan kegiatan tersebut telah berlangsung lama dari tahun 2000 s/d awal 2016 dengan tidak dipungut biaya oleh penggugat rekonsensi;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 28 April 2001 untuk pertama kalinya tergugat rekonsensi mengundang pihak/petugas BPN Kabupaten Flores Timur untuk turun melakukan pengukuran tanah tempat bangunan ruko milik tergugat dalam rangka pemecahan sertifikat antara Alfonsyus Dalu Lamak selaku pemilik asal tanah dengan Tergugat rekonsensi selaku pembeli. Ketika dilakukan proses pengukuran tanah milik tergugat rekonsensi ternyata pilar batas *disebelah selatan bagian barat* yang memisahkan batas tanah antara tergugat rekonsensi dengan penggugat rekonsensi (batas timur dan barat) tidak ditemukan / hilang sama sekali diduga tertanam atau tercabut pada saat pembangunan ruko tersebut, sehingga pengukuran terpaksa menggunakan cara manual yaitu dengan menyuruh salah satu karyawan tergugat naik ke lantai 2 dan dengan menggunakan tali lot kemudian mengukurnya mengikuti sisi kanan bangunan ruko selanjutnya untuk menentukan pilar batas sebelah selatan bagian



BPN Kabupaten Flores Timur tersebut ditentang keras oleh penggugat rekonsensi dengan menyampaikan, bahwa pengukuran harus melihat kembali sertifikat lama milik Alfonsyus Dalu Lamak No. 229 sehingga menjadi jelas batas – atasnya dan atas keberatan penggugat rekonsensi tersebut pilar batas sebelah selatan yang menisahkan batas tanah milik tergugat dan penggugat rekonsensi batal dilaksanakan / ditanam. Selanjutnya pada hari itu tergugat rekonsensi menanyakan kepada penggugat rekonsensi pilar batas tersebut ada dimana ! kemudian penggugat rekonsensi langsung menunjuknya, bahwa pilar batas sebelah selatan bagian barat tersebut ada didalam lokasi tanah yang sekarang dikuasai tergugat rekonsensi ± 40 cm. Ini berarti tanah milik penggugat rekonsensi telah dikuasai secara melawan hukum oleh tergugat rekonsensi dengan Panjang = 13, 20 m dan Lebar = 40 cm (0,4 m) sehingga perhitungan menjadi:

$$L = \frac{1}{2} \text{ alas} \times \text{tinggi}$$

$$L = \frac{1}{2} 0,4 \text{ m} \times 0,4 \text{ m} \times 13, 20 \text{ m}$$

$$L = 2, 64 \text{ m}^2$$

Jadi : kekurangan luas tanah milik penggugat rekonsensi yang dikuasai tergugat rekonsensi secara tanpa hak adalah seluas 2, 64 m² untuk selanjutnya dalam perkara rekonsensi ditepkan sebagai objek sengketa yang terletak di Rt. 003/001, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, Kabupaten Flores Timur dengan batasnya :

Utara : Tanah milik Penggugat rekonsensi;

Selatan : Jalan raya;

Timur : Tergugat rekonsensi

Barat : Pengugat rekonsensi;

8. Bahwa objek sengketa a quo milik penggugat rekonsensi adalah sebagian tanah yang telah dilekatkan sertifikat sebagaimana poin 3 diatas dan karena dalam penguasaan tergugat rekonsensi yang digunakan untuk membangun ruko menjadikan penggugat rekonsensi terlahang kepentingan untuk menguasai dan memanfaatkan tanah miliknya dan perbuatan tergugat rekonsensi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
9. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat rekonsensi tersebut adalah sebagai perbuatan melawan hak dan melawan hukum, sehingga menjadikan penggugat rekonsensi kenderita kerugian sebagai berikut.



- Kerugian Materil : Objek sengketa berada pada posisi strategis sangat depan jalan raya sangat cocok untuk usaha bisnis apalagi bagi seorang pebisnis, maka objek sengketa tersebut pantas dihargai dengan nilai uang sebesar Rp. 30 .000. 000. (tiga puluh juta rupiah).
 - Kerugian Imateri : Bahwa mengingat penguat rekonvensi adalah seorang mantan guru dan seorang tokoh masyarakat yang cukup dikenal dikalangan warga masyarakat Waiwerang dan karena atas perbuatan tergugat rekonvensi yang ketika dilakukan pengukuran atas tanah miliknya seolah – olah penggugat rekonvensi yang telah mencaplok tanah milik tergugat rekonvensi, apalagi situasi yang terjadi pada saat pengukuran tersebut menjadi ramai dan dilihat oleh banyak orang, sehingga penggugat rekonvensi seolah – olah berada pada posisi yang salah, dan menjadi beban pikiran hingga sekarang ini dan jika, dihargai dengan nilai uang tidaklah berlebihan ditetapkan dengan uang sejumlah Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- 10 Bahwa oleh karena objek sengketa adalah milik penggugat rekonvensi, maka kepada tergugat rekonvensi diperintahkan segera mengosongkan dan / atau membongkar paksa apabila ada bangunan diatas tanah sengketa kemudian secara sukareka mengembalikannya kepada penggugat rekonvensi dalam keadaan kosong jika, perlu dengan menggunakan alat negara / polisi;
 - 11 Bahwa untuk menjamin tuntutan penggugat rekonvensi agar tidak sia – sia maka, mohon kepada majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa a quo.
 - 12 Bahwa oleh karena gugatan in casu didasarkan bukti – bukti dan alas hak yang kuat, maka cukup beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorad), meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari tergugat rekonvensi;
 - 13 Bahwa terkait objek sengketa penggugat rekonvensi telah menyampaikan secara langsung kepada tergugat rekonvensi untuk diperhatikan dan diselesaikan namun tidak ada tanggapan serius dari tergugat rekonvensi mala menuduh penguat rekonvensi yang melakukan pencaplokan tanah batas sebelah timur dengan mengajukan gugatan sebagaimana yang terjadi dala perkara a quo;



- 14 Berdasarkan semua alasan yang kami uraikan baik dalam perkara konvensi maupun rekonvensi kiranya Majelis Hakim a quo yang memeriksa, mempertimbangkan serta mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan keputusan sebagai berikut :

A. DALAM PERKARA KONVENSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi serta jawaban terkuat.
- Menolak atau setidak - tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM PERKARA REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan hukum sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek sengketa adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan objek sengketa dengan luas seluas $\pm 2,64 m^2$ yang terletak di RT.003/001, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, Kabupaten Flores Timur dengan batasnya :
Utara : Tanah milik Penggugat rekonvensi;
Selatan : Jalan raya;
Timur : Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi
Barat : Tergugat konvensi / Penggugat rekonvensi.
Adalah milik tergugat rekonvensi / penggugat rekonvensi;
4. Menyatakan hukum, bahwa perbuatan tergugat rekonvensi yang menguasai tanah sengketa milik penggugat rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hukum.
5. Memerintahkan menurut hukum kepada tergugat rekonvensi / penggugat konvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta) secara tunai dan seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan sertifikat HM No. 286 tanggal 31 Maret 1993 atas nama tergugat konvensi / penggugat rekonvensi adalah sah menurut hukum.
7. Memerintahkan menurut hukum kepada tergugat rekonvensi / penggugat konvensi untuk segera mengosongkan dan / atau membongkar paksa apabila ada bangunan diatas tanah sengketa kemudian secara sukareka mengembalikannya kepada penggugat rekonvensi dalam keadaan kosong jika, perlu dengan menggunakan alat negara / polisi.



8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan *a quo* sudah dapat dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari tergugat rekonsensi;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Biaya perkara dibebankan kepada penggugat konvensi / tergugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 14 September 2017, dan terhadap Replik tersebut Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi Duplik secara tertulis tertanggal 18 September 2017;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi permintaan para pihak berperkara dan guna memperjelas letak, luas dan batas batas obyek sengketa perkara *a quo*, pada hari Senin tanggal 25 September 2017, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa perkara *a quo* yang terletak di Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur yang pada pokoknya Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa adalah sengketa batas sebelah Timur tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang diatas tanah tersebut terbentang pagar milik Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi dari utara ke selatan;
- Bahwa pada objek sengketa tersebut terdapat pal sebelah titik timur selatan yang mana berbatasan dengan jalan raya merupakan pal batas BPN yang merupakan hasil pengukuran ulang pada tahun 2016 yang oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi diakui bahwa disitu adalah pal batas milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang ditarik ke utara secara lurus ke pal bagian yang ada pada titik utara timur milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang pada faktanya pal di ujung utara timur milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tidak ada;

(*vide* : sebagaimana gambar ukur 84 dan 85 tahun 2001 yang merupakan satu kesatuan dalam warkah tanah atas sertifikat hak milik nomor 400, yang mana dihadirkan dalam persidangan berdasarkan kewenangan yang dimiliki Majelis Hakim yang diberikan oleh undang-undang kepadanya yaitu pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar



Badan Pertanahan Nasional wilayah Larantuka menghadirkan warkah tanah atas sertifikat hak milik nomor 400) ;

- Bahwa pal sebelah selatan barat milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada, yang seharusnya pal tersebut bersebelahan dengan pal selatan timur milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim obyek sengketa yang ditemukan oleh Majelis Hakim tersebut haruslah menjadi fakta tetap yang akan menjadi salah satu dasar pertimbangan majelis hakim dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 229 dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur tanggal 31 Maret 1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Ijin Mendirikan bangunan (IMB) yang dikelurakan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten dati II Flores Timur, selanjutnya diberi tanda bukti: P- 2 ;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 400 dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur tanggal 26 Desember 2001, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 160/BAPU-24.06/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai serta telah dibubuhi materai secukupnya sebagai surat bukti kecuali bukti P-1 adalah fotokopi dari fotokopi maka menurut Majelis Hakim surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat-surat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang masing-masing sebagai berikut:

1. **Saksi MUHAMAD SYARIF** dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;
 - Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di RT.03 / RW.01, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, kabupaten Flores Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan kurang lebih sekitar 200 (dua ratus) meter;
- Batas-batas tanah yang disengketakan adalah :
 - Selatan dengan jalan raya ;
 - Utara dengan pekarangan Agustinus de Rosari ;
 - Timur dengan pekarangan Martinus Luli Hada dan Thomas Mangu ;
 - Barat dengan pekarangan Benyamin Mui Bediona
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut sudah mempunyai sertifikat dengan Nomor 400;
- Bahwa ketika ada pengukuran ulang dari BPN Flores Timur Saksi diminta hadir dan menyaksikan pengukuran tersebut;
- Bahwa yang mengukur tanah tersebut adalah ada 2 (dua) orang petugas BPN yang Saksi lupa nama-namanya;
- Bahwa petugas BPN mengukur dengan cara pakai meter dan pada saat pengukuran ulang tersebut, ternyata tanah Penggugat berkurang 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) cm dan pada saat pengukuran difokuskan pada bagian belakan serta dasarnya pengukuran diambil dari sebelah timur dan mentok ditembok;
- Bahwa setahu Saksi dibagian depan atau bagian selatan ada pilar dan bagian timur ada pilar pas dibatas;
- Bahwa bentuk tanah Tergugat bagian timur agak miring atau serong sedangkan bentuk tanah Penggugat adalah persegi;
- Bahwa Pilar Penggugat bagian timur tidak ada hanya ada tembok Tergugat;
- Bahwa bagian selatan barat tanah dari Penggugat terdapat pilar sedangkan utara barat tidak ada pilar;
- Bahwa pada saat pengukuran ulang tersebut ada dibuatkan Berita cara Pengukuran Ulang oleh pihak BPN;
- Bahwa seingat Saksi pengukuran ulang tersebut dilakukan tahun 2016;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran ulang sudah ada bangunan tiga lantai dan Saksi tidak tahu kapan bangunan tiga lantai tersebut dibangun;
- Bahwa pada saat pengukuran ulang yang selain Saksi yang hadir ada juga anggota Polisi, petugas BPN dan Penggugat serta beberapa anggota masyarakat;
- Bahwa Tergugat tidak hadir ketika pengukuran ulang tetapi yang hadir isteri dari Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi hasil pengukuran ulang tersebut telah disampaikan ke

Disclaimer

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



- Bahwa yang membatasi lokasi Penggugat dan Tergugat adalah tembok yang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat membangun tembok tersebut kurang lebih tahun 2016 ;
- Bahwa patokan yang dipakai oleh BPN untuk pengukuran ulang adalah sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa pada pengukuran ulang tersebut BPN berpatokan pada sertifikat Penggugat sedangkan untuk sertifikat Tergugat Saksi tidak tahu;
- Bahwa ada kekurangan 30 (tiga puluh) cm tanah milik Penggugat ketika ada pengukuran ulang yang dilakukan oleh BPN;

terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi FRANSISKUS TEDAN GORAN, dibawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di RT.03 / RW.01, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, kabupaten Flores Timur;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Pegawai Honor di BPN Flores Timur;
- Bahwa tanah sengketa luasnya kurang lebih 244 (dua ratus empat puluh empat) m2 (meter persegi) dengan surat ukur tanggal 26 Desember 2001;
- Bahwa pengukuran tanah sengketa pada tahun 2001 Saksi tidak datang;
- Bahwa BPN melakukan pengukuran ulang pada tahun 2016 atas permohonan Penggugat dan pada saat pengukuran ulang tersebut Saksi tidak datang;
- Bahwa setelah tanah tersebut di ukur yang memasang pilar-pilar adalah pemohon/Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2016 tanah tersebut diukur ulang karena patokannya data awal sertifikat No. 400;
- Bahwa dari Timur kebagian utara tidak ada pilar hanya berbatasan dengan tembok, sedangkan di bagian selatan ada pilar, dan Saksi tidak tahu siapa yang tanam pilar tersebut;
- Bahwa Identifikasi khusus pilar milik BPN ada logam kuning ditengah pilar;
- Bahwa menurut hasil pengukuran tersebut pada bagian selatan berkurang 30 (tiga puluh) cm karena Tergugat membangun pagar melewati batas dan selisihnya ada didepan dan dibelakang;



- Bahwa pengukuran ulang diajukan oleh pemohon yang mempunyai kebutuhan dan pengukuran ulang tersebut dilakukan berdasarkan patokan atau yang pada panduannya sertifikat awal;
- Bahwa Berita Acara Pengukuran Ulang dibuat oleh Kasubsie Tematik dan Potensi Tanah dalam hal ini adalah Imanuel Koilal;
- Bahwa pengukuran ulang dilakukan karena ada tembok yang dibuat oleh Tergugat (Martinus Luli Hada) yang melebihi batas tanah;

terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi RICARD FERDINAND ROGAL, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa setahu Saksi pada tahun 2016 ada pengukuran ulang tanah yang terletak di RT.03 / RW.01, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, kabupaten Flores Timur;
- Bahwa yang hadir pada saat pengukuran ulang adalah Saksi sebagai petugas keamanan, orang dari BPN, Ibu Elsa, Pak Muhamad Syarif LR dan Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat ketika dilakukan pengukuran Tergugat berada di dalam kiosnya;
- Bahwa pada saat pengukuran ulang toko Penggugat sudah ada;
- Bahwa petugas BPN mengukur dengan cara menarik tali meter dan pada saat itu pihak BPN mengatakan bahwa ada pergeseran sekitar 30 (tiga puluh) cm dan pergeseran tersebut dari siapa-siapa Saksi tidak tahu;

terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi DIRK HAPUMBAY, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 2016 Saksi melakukan pengukuran ulang tanah yang terletak di RT.03 / RW.01, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, kabupaten Flores Timur;
- Bahwa yang mengajukan permohonan pengukuran ulang tersebut adalah Penggugat yang ditujukan kepada Kepala BPN Flores Timur
- Bahwa pada pengukuran tersebut Saksi bersama teman Saksi yang ditugaskan oleh Kepala BPN Kabupaten Flores Timur untuk



menindaklanjuti permohonan dari Pemohon atas nama Robert Arif/Penggugat;

- Bahwa pada bulan Februari tahun 2016 Saksi melakukan pengukuran ulang pada tanah tersebut sedangkan pada bulan Agustus 2016 Saksi tidak ikut,
- Bahwa yang melakukan pengukuran ulang pada tanah tersebut pada bulan Agustus 2016 adalah saudara Imanuel Koilal selaku Kasubasie Tematik dan Potensi Tanah dan sekarang sudah pensiun;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-4 (Berita Acara Pengukuran Ulang);
- Bahwa setahu Saksi pada saat Pemohon mengajukan permohonan tersebut ada dilampirkan sertifikat Nomor 400 ; dan pada saat pengukuran ulang tersebut pada batas sertifikat berdasarkan data 2001 yang dipegang oleh BPN Kabupaten Flores Timur;
- Bahwa bagian selatan depan tidak ada pilar dan menunjuk batas sesuai dengan sertifikat awal sedang dibagian belakang Saksi tidak tahu ada pilar atau tidak;
- Bahwa ketika diukur setahu Saksi tanah itu bentuknya sama pada sertifikat No. 400 dan pada tahun 2016 sudah ada bangunan tingkat 2 (dua) lantai serta pada saat itu tidak ada pagar antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran ulang ada keberatan dari Tergugat lalu Saksi menyarankan ke Tergugat untuk memperlihatkan Sertipikat miliknya setelah itu Tergugat mengambil sertipikatnya lalu Saksi mencocokkan dengan hasil ukur ulang sesuai dengan sertifikatnya tetapi hanya pada bagian depan saja yang tidak sesuai dengan sertipikat;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran ulang tersebut memakai tali meter untuk GPS menentukan titik koordinat sebagaimana dengan warkah tanah tahun 2001;
- Bahwa pengukuran dimulai dari depan lalu ke pinggir langsung sebelah timur ke barat dan sesuai dengan sertifikat No.400 warkah No.1228/2001 yaitu 224m2, sedangkan bagian belakang tidak diukur; dan bagian yang dipermasalahkan adalah batas bagian depan sedangkan batas bagian belakang tidak dipermasalahkan sedangkan sertifikat No.286 milik Tergugat bagian depan sudah ada bangunan, bangunannya melebar;
- Bahwa alasan dilakukan pengukuran ulang pada bulan Februari 2016 adalah untuk pengembalian batas dan hasilnya sesuai dengan sertifikat 2001 dan ditanda tangani oleh Saksi batas;

Disclaimer

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



- Bahwa batas utara – timur milik Penggugat dan ada perumahan dan luas utara-timur adalah 17,70 m²;
- Bahwa Saksi tidak ikut pengukuran pada tahun 2001, Saksi hanya pengukuran ulang pada bulan Pebruari 2016, sedangkan pengukuran ulang pada bulan Agustus 2016 Saksi tidak ikut;

terhadap keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 286 dari Kepala Kantor Pertanahan Flores Timur tanggal 31 Maret 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T - 1 ;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017, tanggal 31 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T- 2;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai serta telah dibubuhi materai secukupnya maka menurut Majelis Hakim surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat-surat tersebut Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang masing-masing sebagai berikut:

1. **Saksi MAXIMUS RIMO LAMAPAHA**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat ada masalah tanah yang terletak di RT.03 / RW.01, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, kabupaten Flores Timur;
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan Saksi tidak tahu namun batas tanah yang dipermasalahkan yaitu tanah Penggugat di bagian barat, tanah Tergugat dibagian timur dan sengketa batas adalah ada bangunan pagar yang dibuat oleh Tergugat sekitar bulan April 2016;
- Bahwa Sebelum Tergugat membangun tersebut tidak ada masalah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah milik Tergugat pernah diukur oleh BPN Flores Timur pada tahun 1993;
- Bahwa Saksi dengar dari Tergugat bahwa pada saat petugas dari Badan



ulang terhadap tanah sengketa tersebut dengan cara pakai lot dari atas bangunan Penggugat sehingga Tergugat mencegahnya dan pada saat itu Saksi memberikan saran agar digugat di Pengadilan;

- Bahwa Batas-batas tanah tersebut adalah : Utara dengan Thomas Mangu ; Selatan dengan jalan raya ; Timur dengan lorong Desa; Barat dengan Alfonsyus Dalu Lamak;
- Bahwa Tergugat membangun kios pada tahun sekitar 1990, sedangkan Penggugat/Robert Arif membangun toko pada tahun 1999 dan sebelum Penggugat/Robert Arif membangun toko tanah itu masih kosong;
- Bahwa Tergugat membangun pagar tersebut untuk mengamankan tanah miliknya;
- Bahwa tembok Tergugat dengan bagian barat ada pilar yang dibuat oleh BPN Kabupaten Flores Timur dan dipasang oleh Tergugat;
- Bahwa bagian selatan ada pilar milik Tergugat sedangkan kramik tersebut Saksi tidak tahu dan dibagian utara agar miring dan pilar punya Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu peletakan batu pertama pondasi pagar tersebut yang Saksi tahu setelah tukang naikan batu merah atau penembokan dan sepanjang tembok tersebut tidak ada pilar;
- Bahwa panjang tembok dari utara ke selatan adalah kurang lebih 16 (enam belas) meter dan tinggi pagar tembok tersebut adalah sekitar 1(satu) sampai 2 (dua) meter;
- Bahwa tanah tempat pagar adalah milik Tergugat dan hasil pengukuran ulang tersebut sudah disampaikan oleh Tergugat;
- Bahwa cara penarikan meteran pada saat pengukuran dengan cara menarik lurus dan bengkok sesuai dengan pilar yang ada;
- Bahwa setahu Saksi tidak terdapat pilar Penggugat yang berbatasan dengan tembok Tergugat;
- Bahwa tanah Tergugat memiliki sertifikat Saksi tahu karena sertifikat Tergugat keluar bersamaan dengan sertifikat tanah Saksi;
- Bahwa pada tahun 1993 tidak ada masalah tanah antara Tergugat dengan Dalo Lamak justru Dalo Lamak dengan Penggugat yang ada masalah tentang tanah;
- Bahwa dari tahun 1999 Penggugat dan Tergugat tidak saling tegur sapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada IMB bangunan tembok dan IMB bangunan rumah dari Tergugat ada atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pengukuran ulang;



terhadap keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi KRISTIAN SABU, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah membersihkan pembuatan pagar tersebut yang terletak di RT.03 / RW.01, Kelurahan Waiwerang Kota, Kecamatan Adonara Timur, kabupaten Flores Timur;
- Bahwa tembok yang dibangun di atas tanah tersebut adalah milik Tergugat karena Saksi diminta oleh Tergugat untuk turun ke lokasi membersihkan pembangunan tembok tersebut;
- Bahwa pada saat tarik tali atau benang tersebut untuk pondasi saat itu ada Tergugat dan Penggugat dan tarik tali mulai dari belakang sampai depan dan Saksi tidak ikut mengerjakan pondasi tersebut ;
- Bahwa posisi pilar yang ada dibelakang adalah milik Tergugat;
- Bahwa di depan ada pilar semen milik Tergugat sedangkan pecahan keramik milik Penggugat, hal itu saksi tahu karena diberitahu oleh Tergugat dan pada saat tarik tali atau benang mulai dari belakang sebagai patokan dan tarik tali atau benang tidak sampai dipilar depan;

terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan pada tanggal 13 Oktober 2017 Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara tertulis;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi beserta alasan-alasannya, secara terangkum yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Luas dan batas tanah sengketa tidak jelas:

Bahwa luas tanah yang diklaim sebagai tanah sengketa sebagaimana posita angka 8 gugatan *a quo* tertera seluas $\pm 3,87 \text{ m}^2$ ($P = 12,9 \text{ m} \times L = 0,3 \text{ m}$). Luasan objek sengketa ini merupakan rekaan belaka dari penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa pengukuran yang pasti dari instansi yang berkompeten yaitu BPN Kabupaten Flores Timur,

Begitu pula tentang batas – batas tanah sengketa dapat dipastikan sebagai milik sah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena merupakan satu – kesatuan tanah sesuai sertifikat HM No. 286 tanggal 31 Maret 1993 atas nama Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

2. Gugatan *a quo* tidak menyertakan BPN Kabupaten Flores Timur;

Sesuai gugatan *a quo* angka 5 menyebutkan bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dilekatkan sertifikat No. 400 tanggal 26 Desember 2001 dengan luas 244 m^2 dan batas – batasnya sesuai gugatan *a quo*. Oleh karena tanah tersebut telah bersertifikat dan telah masuk keranah hukum berperkara di pengadilan, wajib hukumnya, jika BPN Kabupaten Flores Timur diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara baik sebagai tergugat maupun turut tergugat,

3. Tuntutan ganti rugi tidak masuk akal;

Bahwa dalam posita gugatan penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 11 tentang permohonan ganti rugi menurut tergugat sangatlah berlebihan dan tidak masuk akal sehat, karena penetapan secara materil uang sebanyak 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian imateril dengan jumlah uang senilai 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tidaklah perlu dipertimbangkan dan haruslah ditolak, karena perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanyalah mempertahankan tanah miliknya dari klaim sepihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tentunya tidak merugikan pihak lain apalagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada Pokok Perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan mengenai Eksensi yang telah



diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, yang mana Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat sebagai berikut :

a. Terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Point 1 :

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, setelah pula memperhatikan Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi serta tanggapan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Repliknya tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada intinya Tergugat hendak memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tersebut menyatakan gugatan tersebut kabur terkait dengan luas serta batas-batas tanah tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) adalah gugatan yang dimaksud tidak terang (*onduidelijk*) dengan kata lain formulasi gugatan yang tidak jelas, seperti menyangkut posita tidak menjelaskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, atau petitum gugatan tidak jelas, atau malah antara posita dan petitum terjadi kontradiksi;

Menimbang, bahwa menurut Buku Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap, S.H., hal. 449, terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:

- batas-batasnya tidak jelas;
- letaknya tidak pasti;
- ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Waiwerang Kota Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur dengan Luas $\pm 3,87 \text{ m}^2$ ($P=12,9 \text{ m} \times L= 0,3 \text{ m}$) serta batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Pekarangan Milik Alfons Dalu Lamak
- Selatan : Pekarangan Milik Penggugat/Pilar dan Jalan Raya
- Timur : Pekarangan Milik Tergugat (Martinus Luli Hada)
- Barat : Rumah dan Toko Milik Penggugat

Sesuai dengan berita acara pengukuran ulang Nomor 160/BAPU-24.06/VIII/2016 yang diajukan pula dalam bukti surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti surat P.4, adalah merupakan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap obyek tanah sengketa tersebut Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta aparat Kelurahan setempat sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang hari Senin tanggal 25 September 2017;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti isi dan maksud Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ternyata Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak diketemukan kabur (*obscur libel*) sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melainkan telah terang dan jelas, sebab di dalam gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan jelas dan terang telah menguraikan tentang kedudukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Subyek Hukum dalam perkara dimaksud, begitu juga yang menjadi Obyek Sengketa dalam Gugatan tersebut adalah berkaitan dengan batas tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebelah timur yang bersebelahan langsung dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan juga tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mana terhadap dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan pula dalil-dalil sangkalan terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, sehingga karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengerti mengapa ia digugat dan juga telah mengerti pula tentang apa yang menjadi dalil pokok dalam Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil keberatan tersebut tidaklah beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan;

b. Terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Point 2

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, setelah pula memperhatikan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta tanggapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam Repliknya tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada intinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut hendak memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan suatu gugatan tersebut memiliki kekeliruan pihak yang menimbulkan gugatan *Error In Persona* yang dititikberatkan kepada tidak ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Flores Timur sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu gugatan tersebut memiliki kekeliruan pihak yang menimbulkan gugatan *Error In Persona* haruslah didasarkan pada suatu kriteria dasar dari suatu Surat Gugatan *Error in Persona*, sehingga perlu terlebih dahulu bagi Majelis Hakim menjelaskan tentang bagaimana kedudukan Tergugat tersebut tersebut dalam hukum perdata, dalam buku karangan **Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H.**, di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*, halaman 3, mengatakan:

Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan materi eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mengenai tentang kurangnya Tergugat yang digugat dalam perkara ini yaitu BPN kabupaten Flores Timur, maka majelis hakim berpendapat, berdasarkan buku karangan **M. Yahya Harahap**, “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, halaman 111-112, dinyatakan oleh beliau, mengenai klasifikasi *Error in Persona* tersebut dibedakan menjadi tiga hal yaitu:

1. *Diskualifikasi in Person* yang dibedakan dalam dua bentuk kondisi, yaitu:
 - a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;
 - b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;
2. Salah Sasaran Pihak yang Digugat;
3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dimana masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori-teori yang dikemukakan sebelumnya, dan setelah Majelis Hakim meneliti isi dan maksud Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengandung klasifikasi *Error In Persona*, sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Majelis Hakim menilai bahwa penarikan pihak lain oleh pihak Penggugat adalah termasuk dalam pengertian Penggugat itu sendiri yang mana dinyatakan Penggugat adalah



*melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim, sebagaimana yang dimaksud dalam pengertian penggugat oleh Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak menjadi suatu keharusan bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyertakan BPN kabupaten Flores Timur sebagai pihak yang digugat pula, dikarenakan urgensi pada perkara *in casu* dititikberatkan kepada tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mendirikan pagar lebih dari batas tanah yang dimilikinya yang mana menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi BPN kabupaten Flores Timur tidak melanggar hak Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana yang dimaksud pula dalam pengertian Penggugat pada definisi yang telah dipaparkan oleh Majelis Hakim;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil keberatan tersebut tidaklah beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan;

c. Terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Point 3:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, setelah pula memperhatikan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta tanggapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam Repliknya tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada intinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut hendak memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan suatu gugatan tersebut telah mengajukan tuntutan ganti rugi yang tidak masuk akal dalam hal ini terkait dalil penghitungan ganti rugi materiil dan immaterial yang selanjutnya akan dimohonkan untuk Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayarnya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati maksud dari point ketiga eksepsi Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai penghitungan kerugian baik materiil maupun immateriil merupakan penghitungan yang timbul nantinya setelah adanya pembuktian apakah benar terjadi pada perkara *in casu* merupakan perbuatan melawan hukum yang salah satu unsurnya adalah berkaitan dengan penghitungan ganti rugi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan perlunya dibuktikan terlebih dahulu apakah pada perkara *in casu* telah ada perbuatan melanggar hukum ataukah tidak maka harus dibuktikan unsur-unsur perbuatan melanggar hukum pada perkara *in casu*



bukan materi eksepsi sebagaimana yang dimaksud dalam hukum acara perdata, sehingga dengan demikian sudah seharusnya bagi Majelis Hakim mengenyampingkan dalil keberatan pada point ketiga eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya secara keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Surat Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan proses Jawab Menjawab yang telah diajukan di persidangan oleh kedua belah pihak secara teliti, maka Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi objek Gugatan dan sekaligus menjadi pokok persengketaan dalam perkara *in casu* ialah sengketa tentang batas tanah di Kelurahan Waiwerang Kota Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur dengan Luas $\pm 3,87 \text{ m}^2$ ($P=12,9 \text{ m} \times L= 0,3 \text{ m}$) serta batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Pekarangan Milik Alfons Dalu Lamak
- Selatan : Pekarangan Milik Penggugat/Pilar dan Jalan Raya
- Timur : Pekarangan Milik Tergugat (Martinus Luli Hada)
- Barat : Rumah dan Toko Milik Penggugat

Yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tanah sertifikat hak milik no. 400 milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dibangun pagar pembatas oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam dalil Gugatannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak lain merupakan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimaksud telah membangun pagar batas yang keluar dari batas yang dimiliki Tergugat sehingga tanah seluas $\pm 3,87 \text{ m}^2$ yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tanah sertifikat No.400 diambil oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan diindikasikan menjadi suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam



“bahwa tanah yang berbatasan langsung disebelah timur dengan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sudah dibuat pagar pembatas yang sesuai dengan sertifikat nomor 286 yang dimiliki oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan juga menurut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tembok pembatas tersebut tidak masuk ke dalam bidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seperti yang dimaksudkan dalam dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing mempunyai dalil-dalil kebenaran yang mendasari gugatan dan sangkalannya, maka kedua belah pihak dibebani untuk membuktikannya dan terlebih dahulu kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi oleh karena dalil-dalil pada gugatan telah disangkal oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P. 1 sampai dengan P. 4, serta 4 (empat) orang saksi, dan begitu pula untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.2, serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena masing-masing pihak, baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sama-sama mempunyai dalil-dalil kebenaran yang mendasari gugatan maupun sangkalannya sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan masing-masing dalil dari para pihak, baik dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun dalil sangkalan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan terhadap hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim lebih jauh mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang ada tidaknya peristiwa dan hubungan hukum yang terjadi, dan yang ada diantara Para Pihak, yang pada akhirnya berguna bagi Majelis Hakim untuk menentukan adanya terdapat korelasi antara subyek hukum dan juga hal pokok yang menjadi Obyek Gugatan dalam perkara *in casu*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan lebih lanjut dalil gugatan maupun sangkalan dari masing-masing pihak tersebut, maka yang harus terlebih dahulu



3,87 m² merupakan bagian yang tak terpisahkan dari sertifikat tanah hak milik nomor 400 adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang dimaksud dalam dalil petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam poin ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 hingga P.4 yang mana bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi didapati fakta-fakta pada mulanya sertifikat Hak Milik Nomor 400 (bukti surat P.3) dengan luas 244 m² yang merupakan hasil pemecahan sertifikat dari sertifikat induk nomor 229 (bukti surat P.1) milik Alfons Dalu Lamak yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 1997, sebagaimana tercantum dalam kolom sebab perubahan pada sertifikat hak milik nomor 229;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tahun 1999 dilakukan pembangunan sebuah toko, di lahan yang telah dibelinya tersebut sebagaimana yang tercantum dalam izin mendirikan bangunan (IMB) yang juga telah diajukan sebagai bukti surat (Bukti Surat P.2). Kemudian pada tahun 2001, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memecah sertifikat tanah yang telah dibelinya tersebut dari sertifikat induk (bukti surat P.3) yang mana dalam surat ukur pada sertifikat hasil pemecahan tersebut, yaitu sertifikat hak milik nomor 400 tersebut dinyatakan bahwa luas tanah adalah 244 m² dengan dengan batas-batas:

Utara : Pekarangan Alfonsus Dalu Lamak
Selatan : Jalan Raya
Timur : Pekarangan Martinus Luli Hada
Barat : Pekarangan Benyamin Mui Bediona

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim menilai bahwa sertifikat hak milik atas tanah nomor 400 dengan luas tanah sebesar 244 m² adalah benar milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa benar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik atas Tanah nomor 400, akan tetapi perlu bagi Majelis Hakim mempertimbangkan selanjutnya apakah benar terjadi dalil sangkaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa ada sebagian luas tanah yaitu seluas 3,87 m² dalam sertifikat hak milik nomor 400 milik Penggugat Konvensi/Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, sehingga apabila berbicara tentang sangkaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap sebagian luas tanahnya yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tentu saja secara hukum sangkaan tersebut dapat dikatakan termasuk dalam sengketa batas suatu tanah, sehingga sebelumnya perlu bagi Majelis Hakim untuk membahas hal-hal di bidang hukum agraria yang terkait langsung dengan batas suatu tanah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan

“ Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan”

terkait dengan bunyi ketentuan pada Pasal 17 ayat (1) tersebut, maka timbul suatu arti penting adanya tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, yang kemudian dilanjutkan dengan bunyi pada ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan”

yang mana dari kedua rumusan bunyi Pasal 17 ayat (1) dan (2) tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk pendaftaran suatu bidang tanah setelah ditentukan letak dan batas-batasnya, maka ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan berdasarkan kesepakatan bersama para pihak yang berkepentingan, dan berdasarkan ketentuan pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa kemudian ketentuan dalam Pasal 17 tersebut terkait erat dengan Pasal 18 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”

Disclaimer

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



Yang selanjutnya ketentuan dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut juga diperjelas dengan peraturan pelaksanaannya yang salah satunya adalah Pasal 19 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pasal tersebut menyatakan:

“Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya”

Sehingga dari bunyi ketentuan pasal-pasal tersebut perlu digarisbawahi bahwa pemegang hak atas bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, selanjutnya harus memasang tanda-tanda batasnya, yang mana penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam fakta yang terungkap di persidangan, yaitu berdasarkan bukti-bukti surat dan juga keterangan-keterangan Saksi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, didapati bahwa sertifikat hak milik atas tanah nomor 400 (bukti surat P.3) milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, berbatasan langsung di sebelah timur dengan sertifikat hak milik atas tanah nomor 286 (bukti surat T.1) milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang mana sertifikat hak milik atas tanah nomor 400 milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut didapatkan dari pemecahan sertifikat 229 atas nama Alfons Dalu Lamak yang kemudian dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kolom perubahan yang tercantum dalam bukti surat P.1);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi DIRK HAPUMBAY selaku staf dari Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur dan juga Saksi RICARD FERDINAND ROGAL yang mana keterangan tersebut bersesuaian dengan bukti surat P.4 yang mana terdapat beberapa fakta yang muncul yaitu adanya pengukuran ulang pengembalian batas yang pernah dilaksanakan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 400 oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selain itu juga pengukuran ulang tersebut dilakukan dengan menggunakan dasar data ukur yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur dalam hal ini adalah gambar ukur nomor 84,85/2001. Yang selanjutnya dari pengukuran ulang tersebut didapati adanya perubahan ukuran pada bidang tanah tersebut yaitu pada sisi bagian utara timur yang seharusnya berdasarkan data awal adalah 17,70 m menjadi 17,40 m, sehingga ada selisih kekurangan sejumlah 30 cm. Selisih tersebut timbul dari adanya pembangunan pagar tembok yang dilakukan oleh Martinus Luli Hada (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang berbatasan langsung di sebelah timur tanah Robert Arif (Penggugat Konvensi/.Tergugat Rekonvensi);

Menimbang, bahwa memang benar beberapa pal yang dimiliki oleh Penggugat tidak ada khususnya sebelah selatan di sisi barat, dan pal bagian utara sebelah timur yang berbatasan langsung dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi berdasarkan mekanisme teknis lapangan yang telah pula dijelaskan oleh Saksi DIRK HAPUMBAY bahwa pengukuran ulang tersebut dilakukan dengan menarik meter pal-pal batas yang ada dari data ukur tanah sebelum dipecahkan (sertifikat hak milik 229) yang masih berdasarkan keterangan Saksi-Saksi saat dilakukan pengukuran masih lengkap, dikarenakan pal batas, sebagian pada tanah sertifikat hak milik nomor 400 tidak ada, sehingga kembali ditarik ulang dengan patokan pengukuran dari sertifikat hak milik lama nomor 229, dengan metode penarikan meter dari titik ujung barat ke bagian timur, sehingga dari situlah didapatkan adanya kekurangan tanah tersebut, yang harus dikembalikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk menggali kebenaran fakta terkait kepastian ukuran tanah serta untuk lebih menguatkan keyakinan Majelis Hakim, Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepadanya yaitu pasal 35 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meminta Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur untuk membawa Warkah dan Buku Tanah atas sertifikat hak milik No.400, yang ternyata di dalam gambar ukur Nomor 84,85/2001 yang merupakan salah satu lampiran dalam warkah tersebut menunjukkan bahwa ukuran bidang tanah pada sertifikat hak milik nomor 400, pada bagian utara ditarik dari sisi barat ke timur adalah 17,70 m, sedangkan sisi timur dari titik utara ke selatan adalah 16,1 m, yang mana pada surat ukur tersebut ditandatangani oleh semua pihak yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan keterangan-keterangan saksi yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, diterangkan bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada dasarnya tidak ada sengketa terkait batas tanah akan tetapi timbul perselisihan setelah Tembok milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mulai dibangun selain itu berdasarkan keterangan Saksi Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi yang turut dalam pembangunan pondasi pagar tersebut dinyatakan bahwa pembangunan pagar tembok tersebut diukur bukan dari pal depan (selatan) ke belakang lurus melainkan dimulai beberapa meter dari pal depan tersebut ke belakang, yang mana pada saat Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada lahan sengketa tersebut, diakui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa pal depan atau pal sebelah selatan tersebut yang berbatasan dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan pengakuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, ditambah dengan fakta bahwa pal sebelah selatan-barat milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada, sehingga tentu saja dengan tidak adanya dasar pal tersebut akan menimbulkan kebingungan berkaitan dengan menarik ukur pembangunan sebuah tembok pembatas, dan yang berdasarkan pengamatan hakim pada saat Pemeriksaan Setempat pagar yang dibuat tersebut miring atau condong ke dalam tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa dalil pembuktian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi cukup beralasan hukum, sedangkan terhadap fakta pembuktian yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak cukup menguatkan keyakinan hakim untuk dapat menerima dalil-dalil pembuktian Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, sehingga sudah seharusnya bagi Majelis Hakim mengabulkan petitum ketiga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil petitum keempat Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi, yang memintakan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menguasai tanah sengketa secara tanpa hak dengan jalan membangun tembok tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka kembali perlu bagi Majelis Hakim untuk menjelaskan tentang bagaimana suatu perbuatan dapat digolongkan menjadi suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum atau PMH



Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdota menurut pendapat Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya *Perbuatan Melanggar Hukum (Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata)* begitu juga dengan pendapat Takdir Rahmadi dalam bukunya *Hukum Lingkungan di Indonesia*, haruslah dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang melanggar undang-undang ;

Secara lebih luas, perbuatan ini bertentangan dengan kewajiban hukum atau telah melanggar hak subjektif dari orang lain sebagaimana diatur dalam undang-undang;

2. Kesalahan dalam diri pelaku. Kesalahan ini dapat dilihat dari 2 (dua) aspek

a. Aspek Objektif, dibuktikan dalam keadaan normal, orang lain dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat negatif yang mendorong pihak bersangkutan untuk melakukan pencegahan, baik dalam wujud melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu ;

b. Aspek Subjektif, dibuktikan dengan melihat keahlian dan/atau kapasitas sebagai pelaku, apakah ia dapat menduga akibat dari perbuatannya ;

3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan, Kerugian ini terbagi dalam dua kategori :

a. Kerugian materiil, yaitu kerugian yang nyata diderita dan/atau hilangnya keuntungan yang sudah seharusnya diperoleh oleh korban ;

b. Kerugian immateriil, yaitu kerugian yang tidak berwujud timbulnya perkiraan kerugian dimasa yang akan datang ;

4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Terhadap unsur ini, dapat digunakan 2 (dua) teori :

a. *Conditio Sine Qua Non*

yang menyatakan bahwa tindakan pelaku Perbuatan Melawan Hukum selama dilakukan dalam koridor kesatuan tindakan yang menyebabkan kerugian, terhitung sebagai perbuatan yang patut digugat. Syarat yang dianggap menyebabkan kerugian terjadi adalah semua syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat ;

b. *Adequate Veroorzaking*

yang menyatakan bahwa pelaku hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut haruslah perbuatan yang langsung menyebabkan kerugian ;

Menimbang, bahwa mengacu kepada pertimbangan unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut, maka untuk membuktikan dalil petitum gugatan



Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah melakukan sebuah Perbuatan Melawan Hukum, maka perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur pertama dalam Perbuatan Melawan Hukum yaitu suatu perbuatan tersebut harus melanggar undang-undang atau dapat lebih diperluas lagi bahwa suatu perbuatan ini bertentangan dengan kewajiban hukum atau telah melanggar hak subjektif dari orang lain, berdasarkan definisi tersebut maka haruslah dibuktikan apakah ada perbuatan dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah melanggar hak-hak subjektif Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim terhadap petitum ketiga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tentang obyek sengketa dengan luas $\pm 3,87 \text{ m}^2$ ($P=12,9 \text{ m} \times L= 0,3 \text{ m}$) serta batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : Pekarangan Milik Alfons Dalu Lamak
- Selatan : Pekarangan Milik Penggugat/Pilar dan Jalan Raya
- Timur : Pekarangan Milik Tergugat (Martinus Luli Hada)
- Barat : Rumah dan Toko Milik Penggugat

Yang telah dinyatakan adalah sah bagian dari sertifikat tanah hak milik nomor 400 milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga tindakan menguasai yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan cara membangun sebuah tembok tersebut menurut penilaian Majelis Hakim telah melanggar hak-hak subjektif Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga menurut Majelis Hakim unsur pertama dalam perbuatan melawan hukum telah dipenuhi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa unsur kedua dalam perbuatan melawan hukum adalah Kesalahan dalam diri pelaku, yang mana kesalahan ini dapat dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu:

- a. Aspek Objektif, dibuktikan dalam keadaan normal, orang lain dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat negatif yang mendorong pihak bersangkutan untuk melakukan pencegahan, baik dalam wujud melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, dalam hal ini, menurut Majelis Hakim aspek obyektif ini tampak pada tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mana telah menguasai tanah sengketa dengan mengenyampingkan fakta bahwa tanah sengketa tersebut adalah tanah dimiliki oleh Penggugat



dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selaku pemilik hak atas tanah yang sah yaitu hak untuk menguasai tanah sepenuhnya

- b. Aspek Subjektif, dibuktikan dengan melihat keahlian dan/atau kapasitas sebagai pelaku, apakah ia dapat menduga akibat dari perbuatannya, dalam perkara *a quo*, aspek subjektif ini melekat kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagaimana yang telah disampaikan dalam pertimbangan berkaitan dengan pembuktian dalil petitum ketiga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditemukan ketidak sesuaian terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, begitu juga dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang kurang dapat meyakinkan hakim, sehingga menurut penilaian serta keyakinan Majelis Hakim, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat menduga akibat dari perbuatannya tersebut;

Oleh karena aspek-aspek dalam unsur ini, menurut Majelis Hakim telah dipenuhi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka harus dinyatakan juga unsur kedua dalam perbuatan melawan hukum yaitu adanya kesalahan dalam diri pelaku, telah terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada unsur ketiga perbuatan melawan hukum, yaitu harus ada kerugian yang ditimbulkan, baik secara materiil maupun imateriil, terhadap unsur ini Majelis Hakim menilai bahwa dikuasainya tanah sengketa tersebut oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara materiil telah merugikan pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, yang mana kerugian materiil yang pasti dan nyata adalah berkurangnya lahan tanah yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa apa yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian secara materiil bagi diri Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, sehingga haruslah dinyatakan unsur ada kerugian yang ditimbulkan telah terbukti pula;

Menimbang, bahwa terhadap unsur keempat yaitu adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, mengacu kepada teori *Conditio Sine Qua Non*, yang mana menyatakan bahwa tindakan pelaku Perbuatan Melawan Hukum selama dilakukan dalam koridor kesatuan tindakan yang menyebabkan kerugian, terhitung sebagai perbuatan yang patut digugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam pertimbangan mengenai tanah



Rekonvensi, terungkap adanya tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang terus mendalilkan bahwa tanah sengketa merupakan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan mengajukan bukti-bukti surat yang menurut Majelis Hakim tidak dapat dipergunakan sebagai bukti yang cukup kuat untuk membantah fakta mengenai pembangunan tembok yang keluar dari batas tanah milik Tergugat Konvensi/.Penggugat Rekonvensi yang telah muncul di persidangan, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut yang secara sepihak membangun tembok tersebut adalah tindakan dikategorikan tindakan yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap Penggugat, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa unsur inipun telah terpenuhi juga;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya keseluruhan unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut, maka Majelis Hakim sudah seharusnya untuk mengabulkan petitum keempat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap point kelima gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut gugatan Penggugat adalah merupakan petitum turunan dari petitum ketiga dan petitum keempat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga dengan dikabulkannya petitum gugatan point ketiga dan keempat tersebut di atas maka Majelis Hakim juga menganggap perlu mengabulkan petitum kelima tersebut, dengan perintah untuk segera dapat dilaksanakan setelah putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalil petitum point keenam Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang memohonkan kepada Majelis Hakim untuk memberikan ganti rugi materiil dan immaterial dengan total nilai Rp.75.000.000,- (tujuh puluhlima juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat, bahwa ganti rugi yang mana telah diperinci dalam posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tentu saja perlu bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi buktikan dalam persidangan, namun pada fakta yang terungkap di persidangan tidak ada satupun bukti yang mengarah kepada timbulnya kerugian yang dimaksudkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga Majelis Hakim menilai bahwa terhadap dalil petitum point keenam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak cukup beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut



sebagian dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi patut untuk di kabulkan sebagian;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana telah disebutkan sebelumnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal kepemilikan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu berdasarkan sertifikat hak milik atas tanah nomor 286;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait luas tanah sengketa dengan 2,84 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar tanah ukuran 2,84 m² yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah benar merupakan bagian dari tanah sertifikat milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana yang dimaksud dalam sertifikat hak milik nomor 286;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti-bukti surat yang sama dengan bukti surat yang diajukan dalam pembuktian perkara Konvensi begitupun dengan saksi-saksi yang diajukan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu alat bukti surat T.1 tentang sertifikat hak milik atas tanah nomor 286 dan T.2 tentang bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan serta Saksi-saksi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang dimiliki Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sertifikat milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana yang tercantum luasnya dalam sertifikat hak milik atas tanah nomor 286 milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan berkaitan dengan kekurangan tanah sebagaimana didalilkan dalam posita maupun petitum gugatan rekonvensi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, ternyata tidak didukung dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.



Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.4 dan juga Saksi-Saksi yang mana baik bukti surat maupun bukti Saksi yang diajukan tetap sama dengan pembuktian pada pembuktian perkara konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 1365 KUHPerdota, Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan obyek sengketa yaitu bidang tanah terletak di Kelurahan Waiwerang Kota Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur dengan Luas $\pm 3,87 \text{ m}^2$ ($P=12,9 \text{ m} \times L= 0,3 \text{ m}$) serta batas-batasnya sebagai berikut :

Utara	: Pekarangan Milik Alfons Dalu Lamak
Selatan	: Pekarangan Milik Penggugat/Pilar dan Jalan Raya
Timur	: Pekarangan Milik Tergugat (Martinus Luli Hada)
Barat	: Rumah dan Toko Milik Penggugat

adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan membongkar pagar tembok serta menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.



DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.056.000 ,00 (tigajuta limapuluhenam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Larantuka, pada hari RABU tanggal 18 Oktober 2017, oleh kami **MARCELLINO, G.S, S.H.,M.Hum.,LL.M**, sebagai Hakim Ketua, **AHMAD IHSAN AMRI, S.H.**, dan **SEPPIN LEIDY TANUAB, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari JUMAT, tanggal 20 Oktober 2017 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Kadir Lou, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Larantuka, serta kuasa hukum Penggugat, dan kuasa hukum Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

ttd

Ahmad Ihsan Amri, S.H.

ttd

Seppin Leiddy Tanuab, S.H.,

Hakim Ketua,

ttd

Marcellino G.S., S.H., M.Hum, LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Kadir Lou, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	465.000,-
4. Biaya PS	Rp.	2.500.000,-
5. Redaksi	Rp.	5.000,-
6. <u>Materai</u>	Rp.	<u>6.000,-</u>

Jumlah Rp. 3.056.000,-

= (tiga juta limapuluh enam ribu rupiah) =



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

Untuk salinan putusan
Wakil Panitera
Pengadilan Negeri Larantuka

Lahibu Weni, S.H.
NIP : 19670617199303 1 005

Disclaimer

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