



## P U T U S A N

Nomor : 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Bajawa yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

IRWAN CUNDAWAN, Umur : 53 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katolik, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Palapa, RT 004/RW 002, Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kab. Ngada, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AHMAD LEZO, SH., Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor dan beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 01 Bajawa, Kabupaten Ngada, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2018, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Nomor: 12/SK/Pdt/II/2018/ PN.Bjw, tanggal 28 Maret 2018, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. BLASIOUS BIMA, tempat lahir Danga, 3 Maret 1959, Umur 59 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katolik, Pekerjaan Tani, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kampung Watukesu, Kelurahan Danga, Kec. Aesesa, Kab. Nagekeo selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. ALFONSIUS GILBERTUS NITU, tempat lahir Danga, 18 April 1983, Umur 35 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katolik, Pekerjaan Tani, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kampung Watukesu, Kelurahan Danga, Kec. Aesesa, Kab. Nagekeo selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. ALOYSIUS BERTOLOMEUS AKU GOA, tempat lahir Danga, 9 Maret 1987, Umur 31 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katolik, Pekerjaan Tani, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kampung Watukesu, Kelurahan Danga, Kec. Aesesa, Kab. Nagekeo selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

Hal. 1 dari 30 Hal. Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



selanjutnya TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT III disebut sebagai para Tergugat;

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 dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 21 Maret 2018 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2018/PN. Bjw;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat yang telah dibacakan pada persidangan yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Nopember 2006 penggugat diperkenalkan dengan seorang perempuan yang bernama EMILIANA NAIBOBE yang adalah suami dari seorang anggota Polisi yang bertugas di Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo dahulu Kabupaten Ngada dan perkenalan Penggugat dengan Nyonya EMILIANA NAIBOBE tersebut, lalu ia menawarkan sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa Danga sekarang Kel. Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo, yang di beli oleh suami saya LEXI SUKU dari tergugat I (BLASIUS BIMA) semasa bertugas di Polsek Aesesa;
2. Bahwa oleh karena Bapak LEXI SUKU meninggal dunia, dan meninggalkan istri, anak-anak dan karena kesulitan uang untuk biaya hidup sehari-hari dan kepindahan Nyonya EMILIANA NAIBOBE ke Kupang. Maka Nyonya EMILIANA NAIBOBE menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat ;
3. Bahwa dari penawaran tersebut, terjadilah kesepakatan transaksi jual beli antara Penggugat dan Nyonya EMILIANA NAIBOBE atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Danga, Kec. Aesesa Kab. Nagekeo dahulu Kab. Ngada, dan atas dasar kesepakatan jual beli tersebut, lalu Penggugat membayarnya secara tunai kepada Nyonya EMILIANA NAIBOBE ;
4. Bahwa setelah transaksi jual beli dilakukan secara tunai antara Penggugat dan Nyonya EMILIANA NAIBOBE, karena Bapak LEXI SUKU meninggal dunia, tinggal istrinya bernama EMILIANA NAIBOBE sebagai ahli waris. Sehingga pada bulan maret 2007

*Hal. 2 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat meminta sertifikat tersebut kepada Nyonya EMILIANA NAIBOBE untuk kepentingan balik nama dan pemisahan hak atas nama Penggugat. Dengan maksud penggugat mendapat kepastian hukum atas tanah yang telah di beli tersebut;

5. Bahwa dari sertifikat yang diberikan oleh Nyonya EMILIANA NAIBOBE kemudian Penggugat melakukan pemisahan dan atau balik nama atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa antara Penggugat dan para Tergugat adalah lokasi yang terletak di Kelurahan Danga, Kabupaten Nagekeo dengan ukuran + 860 M<sup>2</sup> dan batas – batas sebagai berikut:

Utara : Dengan Jalan Raya

Selatan : Tanah milik Damasus Koka/Maria G. Azi.

Timur : Tanah milik Blasius Bima.

Barat : Dengan Jalan Raya

6. Bahwa dari Transaksi jual beli tanah tersebut, Penggugat kemudian melakukan proses melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Kecamatan Aesesa dengan nomor : 08/PPAT/24/09/01/0-1/1.a/2007 tanggal 21 Maret 2007 oleh Camat Aesesa, sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor 562/1995. Selanjutnya Penggugat mengajukan lagi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo untuk proses pemisahan hak atas tanah tersebut, kemudian keluarlah Sertifikat Hak Milik Nomor 562 atas nama IRWAN CUNDAWAN dari sertifikat induk Nomor 318 ;
7. Bahwa dalam proses transaksi jual beli sampai pada proses penerbitan sertifikat tidak ada orang lain yang keberatan atau melarang penggugat dan kini tanah obyek sengketa tersebut sudah beresertifikat Hak Milik Nomor 562 atas nama IRWAN CUNDAWAN;
8. Bahwa oleh karena Penggugat belum melakukan kegiatan atau aktifitas diatas tanah sengketa tersebut, para tergugat melakukan penyerobotan dengan cara membangun Kios dan membangun kos – kosan diatas tanah sengketa tersebut. Sehingga Penggugat melarang secara lisan berulang – ulang kali akan tetapi para Tergugat tidak mengindahkan / menghiraukan larangan tersebut ;
9. Bahwa sesungguhnya Penggugat tidak ada masalah sedikit pun dengan para Tergugat karena Penggugat membeli tanah tersebut dari Nyonya EMILIANA NAIBOBE, sehingga apabila para Tergugat menguasai tanah sengketa tersebut, tentunya Penggugat berkeberatan

*Hal. 3 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- karena para Tergugat tanpa alas hak dan melawan hukum melakukan penyerobotan, merampas dan menguasai tanah Penggugat yang nyata – nyata sudah di larang oleh Penggugat ;
10. Bahwa pada tahun 2014 walaupun Penggugat sudah melarang para Tergugat namun para Tergugat tidak menghiraukan larangan tersebut, maka Penggugat melaporkan perbuatan para Tergugat kepada Pihak Keamanan dan diproses sesuai hukum yang berlaku, sebagaimana Putusan No.01/Pid.R/2014/PN Bajawa dengan amar putusan berbunyi :
1. terdakwa 1 dst..... atas nama Blasius Bima,dkk ..... telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ Secara bersama – sama melakukan penyerobotan tanah “ ;
  2. Menghukum para terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan ;
  3. Dst .....
  4. Bahwa setelah putusan tersebut dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, tergugat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Kupang yang amar putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bajawa. Hal ini menunjukkan bahwa para Tergugat nyata – nyata melakukan perbuatan yang melanggar hukum;
11. Bahwa pada tanggal 23 September 2014, Tergugat 1 Blasius Bima juga telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bajawa dengan amar putusan berbunyi tidak dapat diterima gugatan Penggugat, kemudian Penggugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Kupang yang amarnya Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bajawa. Hal ini menunjukkan bahwa para Tergugat tidak ada hak diatas tanah sengketa tersebut ;
12. Bahwa dari tindakan para Tergugat diatas dengan cara menyerobot, merampas dan menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang, walaupun dilakukan larangan – larangan dari Penggugat secara lisan, namun tidak dihiraukan oleh para tergugat dengan membangun Kios dan kos – kosan untuk kepentingan diri sendiri dan orang lain tanpa seijin penggugat;
13. Bahwa atas tindakan para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas jelas– jelas merupakan perbuatan yang sangat bertentangan dengan

*Hal. 4 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*



- hukum dan hal ini merugikan Penggugat, sehingga para Tergugat sepantasnya dikenakan sanksi baik pidana maupun perdata ;
14. Bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, haruslah mengganti kerugian tersebut, sebagaimana di atur dalam KUHPerdara pasal 1365;
  15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari para Tergugat tersebut diatas, maka Penggugat dirugikan dan kerugian mana dapat penggugat rincikan, sebagai berikut bila tanah obyek sengketa luasnya + 860 M<sup>2</sup> di bangun kos – kosan dan Toko/Kios dapat menghasilkan nilai uang sebagai berikut :
    1. Di bangun kos – kosan : 7(tujuh) kamar setiap bulan dengan harga 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) 7 (tujuh) kamar X 12 bulan x 10 tahun = 7 X Rp.500.000 X 12 X 10 = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;
    2. Di bangun Toko/Kios 7(tujuh) kamar setiap bulan dengan harga 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) 7 (tujuh) kamar X 12 bulan x 10 tahun = 7 X Rp.500.000 X 12 X 10 = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
    3. Jumlah total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) X 10 Tahun = Rp. 1.200.000.000,-( satu milyar dua ratus juta rupiah);
  16. Bahwa oleh karena adanya kekuatiran para Tergugat akan mengalihkan obyek tanah sengketa yang masih dikuasai oleh para Tergugat kepada pihak lain , maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bajawa untuk diletakkan sita jaminan terhadap obyek tanah sengketa ;

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bajawa Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil para pihak yang berperkara ke persidangan dan berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas sertifikat Nomor : 562/1995 atas nama IRWAN CUNDAWAN adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan para Tergugat menguasai

Hal. 5 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



bidang tanah yang berlokasi di Kel.Danga, Kec. Aesesa, Kab. Nagekeo dengan luas + 860 M<sup>2</sup> dan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Dengan Jalan Raya  
Selatan : Tanah milik Damasus Koka/Maria G. Azi.  
Timur : Tanah milik Blasius Bima.  
Barat : Dengan Jalan Raya

Adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum (onrech matigedaad);

4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Para Tergugat yang membangun Kios dan kos-kosan diatas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum ( onrechmatigedaad ) ;
5. Menghukum Para Tergugat serta orang – orang atau siapa saja yang mendapat hak dari Para tergugat, untuk mengosongkan bidang tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat atau beban apapun bila perlu dengan bantuan keamanan ;
6. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas bidang tanah sengketa dengan letak, luas dan batas-batas pada point 5 posita gugatan ini dan petitum point 3 tersebut diatas adalah milik Penggugat yang sah dan berharga ;
7. Menghukum para tergugat secara tanggung menanggung untuk membayar kepada para penggugat ganti rugi senilai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) setiap tahun terhitung sejak tahun 2008 sampai dengan saat putusan perkara ini dapat dilaksanakan ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Dan atau mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut. Sedangkan para Tergugat datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hidayat Sarjana, S.H. M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Bajawa sebagai Mediator berdasarkan penetapan No. 6/Pdt.G/2018/PN.BJW, tanggal 4 April 2018;

*Hal. 6 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Mei 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAMEKSEPSI

Gugatan Penggugat kurang pihak dan tidak sempurna, karena

1. Yang digugat oleh Penggugat hanyalah BLASIUS BIMA sebagai ayah, ALFONSIUS GILBERTUS NITU dan ALOYSIUS BERTOLOMEUS AKU GOA sebagai anak dari perkawinan BLASIUS BIMA (suami) dengan AGUSTINA LESU (isteri), sedangkan AGUSTINA LESU tidak ikut digugat padahal pemilik dan menguasai tanah.
2. Tanah yang disengketakan oleh Penggugat adalah tanah yang dikuasai dan dikerjakan secara terus menerus oleh Pasutri BLASIUS BIMA dengan AGUSTINA LESU sejak tahun 1983 dan diperoleh karena pemberian dari Suku Dhawe melalui Kepala Desa BENYAMIN BUSA yang juga adalah fungsionaris Adat Suku Dhawe seluas 2.025 M2, yang kemudian disertifikat tahun 1985 Nomor 318 atas nama BLASIUSBIMA (Tergugat I) sebagai Kepala Keluarga. Kemudian tanpa sepengetahuan BLASIUS BIMA dan AGUSTINA LESU Sertifikat Nomor 318 tahun 1985 dipecah menjadi 2 Sertifikat yakni Sertifikat Nomor 562 dan Nomor 563 atas nama BLASIUS BIMA selanjutnya tanpa sepengetahuan BLASIUS BIMA dan AGUSTINA LESU ternyata EMILIANA NAIBOBE menjual kepada IWAN CUNDAWAN (Penggugat).
3. Tanah sengketa yang dikuasai dan dimiliki oleh BLASIUS BIMA dan AGUSTINA LESU bukan harta bawaan BLASIUS BIMA, atau hasil usaha BLASIUS BIMA bersama anak anaknya yakni ALFONSIUS GILBERTUS NITU (Tergugat II) dan ALOYSIUS BERTOLOMEUS AKU GOA (Tergugat III), melainkan harta gono-gini/harta yang diperoleh selama perkawinan BLASIUS BIMA dengan AGUSTINA LESU, hanya waktu Sertifikat tanah sepakat

*Hal. 7 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*





menggunakan nama BLASIOUS BIMA sebagai Suami Sah, tetapi mempunyai hak yang sama;

4. Menggugat hanya BLASIOUS BIMA bersama anak-anaknya yakni ALFONSIUS GILBERTUS NITU dan ALOYSIUS BERTOLOMEUS AKU GOA, tanpa mama AGUSTINA LESU yang sungguh menguasai dan berhak atas tanah sengketa adalah tidak dapat dibenarkan. Anak digugat sedangkan mama AGUSTINA LESU tidak digugat.
5. Dengan tidak menggugat AGUSTINA LESU sebagai isteri dari BLASIOUS BIMA dan mama dari AIFONSIUS GILBERTUS NITU dan ALOYSIUS BERTOLOMEUS AKU GOA, dan sungguh menguasai tanah sengketa, maka Gugatan Penggugat tidak sempurna, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Lagi pula Tergugat " dan Tergugat " sebagai anak kandung dari Tergugat I BLASIOUS BIMA dan mama AGUSTINA LESU tidak patut digugat dan dihukum karena tanah sengketa masih merupakan murni milik ayah BLASIOUS BIMA dan mama AGUSTINA LESU yang belum terbagi-bagi. Kedudukan Tergugat II dan Tergugat III sebagai anak hanya tinggal dan menikmati harta milik orang tua (tanah sengketa), sepanjang orang tua masih hidup kedudukan Tergugat II dan Tergugat III belum menjadi ahli waris pengganti.
7. Selain itu oleh karena Penggugat IRWAN CUNDAWAN memperoleh tanah karena penjualan Sertifikat Nomor 562 dahulunya atas nama BLASIOUS BIMA dialihkan menjadi LEXI SUKU, dialihkan kepada EMILIANA NAIBOBE sekanjutnya dijual kepada Penggugat IRWAN CUNDAWAN yang merupakan perpecahan dari Sertifikat Tanah Nomor 318 tahun 1985 atas nama BLASIOUS BIMA tanpa menguasai tanah dan/atau penunjukan tanah sebelumnya, dan tanah sungguh dimiliki dan dikuasai oleh BLASIOUS BIMA (Tergugat I) bersama AGUSTINA LESU(isteri) serta Tergugat II dan Tergugat III, maka EMILIANA NAIBOBE harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, guna pertanggungjawaban hukum atas kebenaran proses jual beli. Oleh karena EMILIANA NAIBOBE tidak diikut sertakan sebagai Tergugat perkara ini maka Gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna (kurang pihak);

## II. DALAM POKOKPERKARA

Bahwa apa yang sudah Para Tergugat dalilkan dalam Eksepsi

*Hal. 8 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjuw*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





merupakan bagian yang tak terpisahkan dari dan/atau merupakan Jawaban Dalam Pokok Perkara

Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam perkara ini.

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 1 s/d point 16 dapat Tergugat I, II, dan III tanggap sebagai berikut :

1. Bahwa saya BLASIU BIMA (Tergugat I) bersama isteri (AGUSTINA LESU) serta Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat IRWAN CUNDAWAN atas tanah sengketa.
2. Bahwa Tergugat I BLASIU BIMA bersama isteri AGUSTINA LESU (tidak digugat) dan anak-anak sekarang Tergugat II dan Tergugat III, tidak pernah tahu dengan perjanjian, atau transaksi jual beli antara Penggugat dengan EMILIANA NAIBOBE yang dilakukan di atas tanah milik Tergugat I BLASIU BIMA Sertifikat Nomor: 318 tahun 1985 dan tidak pernah tahu adanya pemecahan Sertifikat HM No. 318 tahun 1985 atas nama BLASIU BIMA (Tergugat I) menjadi 2 Sertifikat yakni Sertifikat Nomor 562 dan Nomor 563 atas nama BLASIU BIMA yang kemudian Sertifikat Nomor 562 tiba-tiba menjadi milik Penggugat IRWAN CUNDAWAN karena jual beli dengan EMILIANA NAIBOBE yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngada maupun Camat Aesesa selaku PPAT.
3. Perlu ditegaskan bahwa tanah seluas 2.025m<sup>2</sup> adalah tanah milik BLASIU BIMA bersama isteri AGUSTINA LESU sebagai harta Gono Gini, yang diperoleh dari Pemberian Suku Dhawe melalui Kepala Desa Danga BENYAMIN BUSA tahun 1983 kemudian dikerjakan secara terus menerus; kemudian pada tahun 1985 dilakukan Sertifikat Tanah melalui program PRONA sehingga lahir Sertifikat HM No. 318 atas nama BLASIU BIMA (Tergugat I) sebagai Kepala Keluarga. Bahwa kemudian sangat dikejutkan, dimana tidak pernah ada permohonan dari Tergugat I dan AGUSTINA LESU (isteri) untuk melakukan Pemecahan Sertifikat HM No. 318 tahun 1985, tiba-tiba Sertifikat No. 318 tahun 1985 telah dipecahkan menjadi 2 Sertifikat yakni Sertifikat HM No. 562 dan No. 563 atas nama BLASIU BIMA yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Ngada;
4. Seingat Tergugat I BLASIU BIMA Pada awal Januari 2007, sesudah Natal 2006 Penggugat IRWAN CUNDAWAN bersama dengan Tentara

Hal. 9 dari 30 Hal. Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



LUKAS pernah datang bertemu dengan Tergugat I BLASIUS BIMA untuk mengecek kebenaran tanah yang dijual kepada almarhum LEX I SUKU, dan waktu itu Tergugat I BLASIUS BIMA bersama istri AGUSTINA LESU meminta supaya Penggugat IRWAN CUNDAWAN datang bersama dengan LEXI SUKU dan isterinya EMILIANA NAIBOBE, karena Pemecahan Sertifikat Nomor 318 tidak sepengetahuan Tergugat I BLASIUS BIMA, akan tetapi Penggugat IRWAN CUNDAWAN tidak pernah datang lagi; kecuali dikejutkan pada tahun 2014 Penggugat IRWAN CUNDAWAN dengan berdasarkan Sertifikat No. 562 tahun 1995 mempolisikan Tergugat I BLASIUS BIMA bersama Tergugat II dan Tergugat III dan proses di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Pidana Nomor : 01/Pid.R/2014/PN.Bjw. karena penyerobotan, pada hal sejak tahun 1983 tinggal di atas tanah sengketa, melakukan Sertifikat HM No. 318 tahun 1985 atas nama BLASIUS BIMA. Proses pidana yang tidak masuk akal, dengan berdasarkan proses pemecahan dan kepemilikan Sertifikat yang penuh dengan kebohongan dan ilegal.

5. Bahwa kepemilikan tanah bersertifikat No. 562 tahun 1995 oleh Penggugat IRWAN CUNDAWAN karena jual beli dari EMILIANA NAIBOBE tahun 2007 harus dianggap sangat disengajakan diikuti dengan proses jual beli berupa Akta Jual Beli yang manipulasi (illegal), karena pada awal Januari tahun 2007, sesudah Natal 2006, lupa hari dan tanggal, Penggugat IRWAN CUNDAWAN bersama dengan Tentara LUKAS pernah mendatangi rumah Tergugat I BLASIUS BIMA mengecek / menanyakan kebenaran jual beli tanah oleh polisi LEX I SUKU lalu menawarkan untuk membayar harga tanah, akan tetapi Tergugat I BLASIUS BIMA menolak dan menyatakan tidak pernah terjadi jual beli tanah dengan polisi LEXI SUKU, dan meminta supaya IRWAN CUNDAWAN datang bersama dengan istrinya LEXI SUKU yakni Nyonya EMILIANA NAIBOBE, akan tetapi sejak saat itu Penggugat IRWAN CUNDAWAN tidak pernah datang bersama Ny. EMILIANA NAIBOBE. Kagetnya pada tahun 2013 IRWAN CUNDAWAN menyuruh pegawainya datang melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk tidak boleh membangun lagi di atas tanah sengketa karena sudah menjadi tanah milik IRWAN CUNDAWAN dengan memberikan foto copy Sertifikat HM No. 562 yang sudah dialihkan menjadi milik IRWAN CUNDAWAN. Selanjutnya tahun 2014 IRWAN CUNDAWAN memproses pidana Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III di Pengadilan Negeri Bajawa.

*Hal. 10 dari 30 Hal. Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*



6. Bahwa selanjutnya mencemati dalil gugatan Penggugat poin 4 poin 5, dan poin 6 maka tidak bisa dipungkiri lagi bahwa seluruh proses pemisahan dan balik nama dilakukan oleh Penggugat IRWAN CUNDAWAN dan / atau dengan dibiayai oleh IRWAN CUNDAWAN apalagi Pengusaha Besar Kabupaten Ngada dan Nagekeo. Hal ini cukup masuk akal sekalipun para Tergugat yang awam hukum, dimana seluruh proses pemecahan Sertifikat dan peralihan Hak dari Sertifikat No. 318 tahun 1985 atas nama BLASIOUS BIMA (Sertifikat Induk) tanpa sepengetahuan BLASIOUS BIMA, tanpa surat permohonan Pemecahan Sertifikat No. 318 tahun 1985 atas nama BLASIOUS BIMA menjadi 2 (dua) Sertifikat HM yakni Sertifikat HM No. 562 dan Sertifikat HM No. 563 atas nama BLASIOUS BIMA dan peralihan Hak Milik Sertifikat No. 562 tahun 1995 dari BLASIOUS BIMA menjadi milik LEXI SUKU, dialihkan menjadi EMILIANA NAIBOBE dialihkan menjadi IRWAN CUNDAWAN. Dan pada poin 6 dengan sangat jelas terbaca bahwa Penggugat IRWAN CUNDAWAN yang mengajukan proses Pemisahan Hak atas tanah kemudian keluarlah Sertifikat Hak Milik Nomor : 562 atas nama IRWAN CUNDAWAN dari Sertifikat induk No. 318. Dengan demikian sangat beralasan hukum bahwa Sertifikat No. 562 tahun 1995 yang sekarang menjadi milik IRWAN CUNDAWAN adalah cacat hukum, demikian pula seluruh proses pemecahan dan peralihan hak adalah Perbuatan Melawan Hak dan Hukum. Oleh karenanya dalil gugatan patut ditolak;
7. Bahwa terkait dengan terjadinya perbuatan hukum Transaksi Jual Beli Tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Aesesa Nomor: 08/PPAT/24/09/01/0-1/1.a/2007 tanggal 21 Maret 2007 sebagaimana didalilkan pada poin 6-7 adalah perbuatan secara sepihak, dan sangat disengajakan, tidak beritikad baik, karena sesungguhnya sudah tahu bermasalah, dilarang untuk jual beli, dimana pada awal Januari 2007 IRWAN CUNDAWAN yang didampingi oleh Tentara LUKAS sudah tahu bahwa tanah bermasalah, tidak pernah terjadi jual beli dengan polisi LEX I SUKU dan meminta supaya IRWAN CUNDAWAN datang bersama dengan NY. EMILIANA NAIBOBE. Tetapi masih dipaksakan untuk Akta Jual Beli. Akta Jual beli seperti ini disebut Akta Jual Beli yang cacat hukum, dan patut ditolak.
8. Bahwa benar Tergugat BLASIOUS BIMA telah mengajukan gugatan perdata atas tanah sengketa tanah bersertifikat Nomor: 562 tahun 1995 dalam perkara perdata Nomor 18/Pdt.G/2014/PN.BJW dengan amar

Hal. 11 dari 30 Hal. Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bju



putusan " Gugatan Tidak Dapat Diterima. Namun demikian BLASIUS BIMA belum kehilangan haknya atas tanah tersebut. Dan akan dilakukan Gugatan baru terhadap Perbuatan Melawan Hak dan Hukum atas Pemecahan Sertifikat Nomor : 318 tahun 1985 dan perbuatan hukum pemecahan Sertifikat tersebut sampai kepada IRWAN CUNDAWAN.

9. Bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I Tergugat II dan Tergugat bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, karena Para Tergugat menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa bukan karena adanya Sertifikat No. 562 hasil rekayasa, melainkan berdasarkan Sertifikat Nomor 318 tahun 1985. Justru Sertifikat No. 562 tahun 1995 yang dipegang oleh Penggugat sebagai hasil dari perbuatan melanggar hukum dan melawan hak. yang akan digugat tersendiri. Bahwa yang terjadi adalah hanya proses pemecahan sertifikat, peralihan hak, tanpa penunjukan lokasi tanah, batas-batas dan penanaman pilar, tidak pernah menguasai tanah, suatu perbuatan hukum yang snyap, diam-diam, sangat tertutup, tiba-tiba ada sertifikat. Hal ini tidak benar secara hukum. Oleh karenanya kerugian yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000 sebagai hasil imajinasi dari etiket jahat Penggugat,yang patut ditolak.
10. Bahwa permohonan Sita Jaminan oleh Penggugat sangat tidak beralasan karena hanya memiliki Sertifikat No. 562 tahun 1995 sebagai pemecahan dari Sertifikat Induk No. 318 tahun 1985 atas nama BLASIUS BIMA yang proses pemecahannya dan peralihannya dari atas nama BALSIOUS BIMA menjadi atas nama LEX I SUKU kepada EMILIANA NAIBOBE selanjutnya kepada IRWAN CUNDAWAN bersumber dari itiket buruk dan merupakan perbuatan melanggar hukum. Dan oleh karenanya harus ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan;

Dalam Epsepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
2. Menyatakan hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 12 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Repliknya secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada isi dari gugatannya, dan atas Replik tersebut, Para Tergugat menyampaikan Dupliknya pada hari itu juga yang menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dibantah oleh para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat dan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk mengukuhkan dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi bukti surat Sertifikat Hak Milik Nomor 562, Desa Danga atas nama Irwan Cundawan, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 124/PDT/2015/PT.KPG diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Bajawa nomor 1/Pid.R/2014/PN Bjw diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 21/PID/2014/PTK di beri tanda bukti P.4;

Semua alat bukti surat Penggugat telah direkati materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat untuk menjadi bukti surat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mengukuhkan dalil jawabannya, para Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopi sertifikat atas nama Blasius Bima nomor 563/1995 diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1994 atas nama Blasius Bima, diberitanda bukti T-2 ;

Semua alat bukti surat Tergugat telah direkati materai secukupnya sebagaimana perintah peraturan bea materai dan telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat untuk menjadi bukti surat dalam persidangan. Sedangkan bukti T.2 hanya berupa Fotokopi yang tidak ditunjukan aslinya

Hal. 13 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



dipersidangan;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi YOHANES SUKU;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Para Tergugat saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah yang dijual oleh kakak ipar saksi yang bernama Emiliana Bobe suami dari Lexi Suku adalah kakak kandung saksi yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut dekat di SMA Baleriwu Danga yang luas tanah tersebut serta batas-batasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah memiliki sertifikat atas nama Lexi Suku sebelum dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dijual oleh Emiliana Bobe kepada Penggugat;
- Bahwa alasan tanah tersebut dijual oleh Emiliana Bobe karena suaminya Lexi Suku sebagai anggota Polisi yang tugasnya berpindah-pindah tempat;
- Bahwa awal tanah tersebut dijual karena kakak ipar yang bernama EMILIANA BOBE sekarang tinggal disumba yang meminta saksi untuk mencari orang untuk menjual tanah yang ada di Mbay;
- Bahwa saksi menawarkan kepada Penggugat IRWAN CUNDAWAN yang setuju untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ikut pada saat negosiasi jual beli tanah dan tidak pernah turun untuk melihat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu itu ada kwitansi jual beli antara Emiliana Bobe dan Penggugat IRWAN CUNDAWAN;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa sekarang ini dikuasai oleh siapa;
- Bahwa sebelum transaksi jual beli tanah tersebut yang sudah memiliki sertifikat atas nama LEXI SUKU sempat di tunjukan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama LEXI SUKU dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya pernah ada gugatan terhadap tanah sengketa;

Hal. 14 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



- Bahwa saksi mendengar dari kakaknya alm. Lexi Suku, bahwa ia membeli tanah dari Blasius Bima namun saksi tidak tahu bagaimana proses peralihan dari Blasius Bima kepada Lexi Suku;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan bagaimana proses persertifikatan tanah sengketa tersebut;

2. Saksi ADRIANUS NALE DJAWA;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di Mbay Watu Kesu, Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa Kabupaten Nagekeo;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut milik Iwan Cundawan karena sudah memiliki sertifikat atas nama Iwan Cundawan;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan tanah dan sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu luas serta batas-batas dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mendengar cerita Penggugat yang membeli tanah tersebut dari Istri Lexi Suku yang bernama Emiliana Bobe pada tahun 2007 ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat IRWAN CUNDAWAN;
- Bahwa di tanah sengketa tidak ada yang tinggal sedangkan tergugat tinggal disebelah dari tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa karena pada tahun 2007 saksi menurunkan pasir 1 (satu) ret di tanah sengketa atas perintah Penggugat dan setelah itu saksi tidak pernah kelokasi tanah sengketa, nanti pada saat Pemeriksaan Setempat baru saksi ke Lokasi tanah sengketa;
- Bahwa pada saat saksi menurunkan pasir di tanah sengketa tidak ada orang yang keberatan;
- Bahwa pada saat pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim diatas tanah sengketa tersebut sudah dibangun kos-kosan yang saksi tidak tahu siapa pemilik kos tersebut;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan mengenai tanah sengketa yang dilaporkan ke Polsek Aesesa;
- Bahwa saksi tahu pernah ada gugatan oleh Blasius Bima terhadap IRWAN CUNDAWAN;

Hal. 15 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- Bahwa disebelah selatan lokasi tanah sengketa terdapat bangunan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut, oleh Para Tergugat telah dihadirkan saksi-saksi untuk didengar dan memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi THEODORUS TELE;

- Bahwa saksi mengenal Para Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan kerja dengan para Tergugat. Sedangkan dengan Penggugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan tanah antara Para Tergugat dan Penggugat terkait tanah sengketa yang terletak di di Watukesu, Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo;
- Bahwa luas tanah sengketa tersebut kurang lebih 20 Are, dan setahu Saksi tanah tersebut milik Tergugat I. Blasius Bima;
- Bahwa saksi tahu luas tanah tersebut karena saksi juga memperoleh tanah dengan luas yang sama pada saat pembagian dari Kepala Desa Danga yang berasal dari suku Dhawe pada tahun 1980;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang disengketakan antara Para Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa diatas tanah sengketa terdapat bangunan kos-kosan yang dibangun sejak tahun 2017 milik dari Blasius Bima;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa apakah telah dijual Blasius Bima kepada Penggugat IRWAN CUNDAWAN ataukah kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu penyerahan dari Blasius Bima kepada Irwan Cundawan yang saksi tahu adalah penyerahan dari Suku Dhawe kepada Pemerintah Desa dan Pemerintah bersama Suku Dhawe membagikan kepada masyarakat ;
- Bahwa saksi tidak mengenal Emiliana Nai Bobe dan Lexi Suku;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa ada sertifikat atas nama Tergugat I Blasius Bima. Namun saksi tidak pernah melihat sertifikat hanya dengar dari Blasius Bima;
- Bahwa tidak pernah melihat ada orang lain yang pernah menurunkan material bangunan diatas tanah sengketa;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan tanah sengketa kurang lebih 300 meter;

Hal. 16 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



- Bahwa saksi tidak tahu ada laporan pidana menyangkut tanah sengketa;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu tanah sengketa pernah di permasalahan namun sekarang baru tahu tanah sengketa tersebut ada masalah;
- Bahwa saat pembagian tanah pada tahun 1980, saksi menyaksikan sendiri masing-masing penerima dipanggil oleh Kepala Desa bersama suku Dhawe dibagikan kepada masyarakat dilakukan secara adat;
- Bahwa yang menyerahkan saat itu adalah Bapak Camat Aesesa;
- Bahwa saksi tidak tahu ada surat pelepasan hak dari Blasius Bima kepada Lexi Suku;

2. Saksi PIUS ANTONIUS TO;

- Bahwa saksi tahu ada permasalahan tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa terletak di di Watukesu, Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo. Dan setahu Saksi milik Tergugat I Blasius Bima;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas – batas tanah. Namun luasnya setahu Saksi sekitar 40 X 50 meter persegi dan terdapat pilar pada batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut diperoleh dari pembagian Pemerintah Desa Danga pada tahun 1980 termasuk orang tua saksi mendapat tanah pembagian dari Pemerintah Desa Danga;
- Bahwa saksi tidak tahu ada peralihan tanah sengketa kepada orang lain;
- Bahwa tanah sengketa tersebut berlokasi di Watukesu, Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo ;
- Bahwa sekarang ini tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat I Blasius Bima;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada rumah Tergugat I Blasius Bima dan ada 5 kamar kos serta ada kios milik Tergugat I Blasius Bima;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa sudah ada sertifikat milik Blasius Bima dan saksi pernah melihat sertifikat yang ditunjukkan oleh Blasius Bima;
- Bahwa saksi berasal dari Mauponggo dan saksi kenal dengan Blasius Bima sejak tahun 1980;

Hal. 17 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi tidak tahu ada orang yang pernah menurunkan material diatas tanah sengketa;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu ada perkara terhadap tanah tersebut. Dan setahu Saksi saat ini baru menjadi obyek sengketa;
- Bahwa pada saat pembagian saksi menyaksikan sendiri pada tahun 1980 dipanggil oleh Kepala Desa bersama suku Dhawe dibagikan kepada masyarakat dilakukan secara adat;
- Bahwa sekarang ini saksi tinggal di Penginanga, Kelurahan Lape, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada laporan perkara pidana menyangkut tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu Blasius Bima mendapat tanah dari Pemerintah Desa Danga pada tahun 1980;

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 Agustus 2018 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa, dan hasil pemeriksaan setempat tersebut ditemukan fakta-fakta sebagai berikut:

Bahwa obyek sengketa adalah 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Watukesu, Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo, yang luasnya sekitar 860 m2, didalam objek sengketa terdapat pohon pisang, pohon mangga, bangunan kios dan bangunan kos-kosan. Dan batas-batas tanah sengketa saat pemeriksaan setempat oleh Penggugat dan para Tergugat tidak terdapat pebedaan batas, dan sama-sama menunjukan batas-batas yaitu:

- Utara : Dengan Jalan Raya
- Selatan : Tanah milik Damasus Koka/Maria G. Azi.
- Timur : Tanah milik Blasius Bima.
- Barat : Dengan Jalan Raya

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 18 Oktober 2018 pihak para Tergugat telah megajukan kesimpulan sedangkan Penggugat walaupun sudah diberikan kesempatan tidak mengajukan kesimpulan ;

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;

Hal. 18 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati semua eksepsi Para Tergugat tersebut, akhirnya Majelis Hakim dapat mengkategorikan semua eksepsi yaitu meliputi hal-hal yang pada intinya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalil eksepsi para tergugat point 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 pada intinya menyangkut dengan tidak ikut digugatnya AGUSTINA LESU sebagai isteri dari BLASIOUS BIMA dan mama dari AIFONSIUS GILBERTUS NITU dan ALOYSIUS BERTOLOMEUS AKU GOA, dan sungguh menguasai tanah sengketa, maka Gugatan Penggugat tidak sempurna, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima
2. Bahwa selain itu oleh karena Penggugat IRWAN CUNDAWAN memperoleh tanah karena penjualan Sertifikat Nomor 562 dahulunya atas nama BLASIOUS BIMA dialihkan menjadi LEXISUKU, dialihkan kepada EMILIANA NAIBOBE sekanjutnya dijual kepada Penggugat IRWAN CUNDAWAN yang merupakan perpecahan dari Sertifikat Tanah Nomor 318 tahun 1985 atas nama BLASIOUS BIMA tanpa menguasai tanah dan/atau penunjukan tanah sebelumnya, dan tanah sungguh dimiliki dan dikuasai oleh BLASIOUS BIMA (Tergugat I) bersama AGUSTINA LESU(isteri) serta Tergugat II dan Tergugat III, maka EMILIANA NAIBOBE harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, guna pertanggungjawaban hukum atas kebenaran proses jual beli. Oleh karena EMILIANA NAIBOBE tidak diikut sertakan sebagai Tergugat dalam perkara ini maka Gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna (kurang pihak);

Bahwa berdasarkan pada semua dalil eksepsi tadi, Para Tergugat menuntut agar Majelis Hakim menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 19 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi para Tergugat tersebut diatas, Penggugat menyampaikan repliknya secara lisan menyatakan tetap pada gugatannya sedangkan para Tergugat secara lisan pula menyampaikan duplik yang menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi yang pertama maupun yang kedua, yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna (kurang pihak) : Tergugat tidak lengkap seperti istri dari Tergugat 1 yang bernama AGUSTINA LESU dan EMILIANA NAIBOBE, tidak diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara ini akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 penempatan pihak-pihak yang akan dijadikan Tergugat dalam suatu perkara perdata sepenuhnya adalah kewenangan Penggugat, dengan demikian Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa sajakah atau pihak-pihak manakah yang akan digugatnya dalam suatu surat gugatan. Lagi pula menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 suatu surat gugatan dianggap sempurna pihaknya apabila pihak yang secara feitelijk menguasai obyek sengketa telah ditempatkan sebagai Tergugat dalam surat gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dalil-dalil gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan dalil-dalil bantahan para Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan para pihak di persidangan, Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta hukum bahwa obyek yang disengketakan dalam perkara ini secara feitelijk dikuasai oleh para Tergugat termasuk Tergugat I yang merupakan suami dari AGUSTINA LESU. Sedangkan mengenai mengapa tidak ikut digugatnya EMILIANA NAIBOBE menurut Majelis Hakim bahwa EMILIANA NAIBOBE merupakan orang yang telah menjual tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini kepada Penggugat dan proses jual beli tersebut sudah dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah maka dengan selesainya transaksi jual beli tersebut maka dengan sendirinya EMILIANA NAIBOBE tidak mempunyai hak terhadap tanah yang menjadi sengketa sekarang ini atau dengan kata lain EMILIANA NAIBOBE telah melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat, oleh karena itu sudah sepatutlah EMILIANA NAIBOBE tidak dapat ditarik sebagai tergugat maupun turut tergugat dalam perkara ini; ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak diikutkannya Istri dari Tergugat I. Blasius Bima yang

Hal. 20 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



bernama AGUSTINA LESU dan EMILIANA NAIBOBE sebagai Tergugat dalam perkara ini tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna, dan oleh karena itu maka dalil eksepsi dari para tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka adalah beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa awalnya pada bulan Nopember 2006, Penggugat membeli sebidang tanah yang saat ini menjadi tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Danga, Kabupaten Nagekeo dengan ukuran  $\pm 860 \text{ M}^2$  dan batas – batas sebagai berikut:
  - Utara : Dengan Jalan Raya
  - Selatan : Tanah milik Damasus Koka/Maria G. Azi.
  - Timur : Tanah milik Blasius Bima.
  - Barat : Dengan Jalan Rayadari Nyonya EMILIANA NAIBOBE yang menurutnya tanah tersebut milik suaminya yang telah meninggal yang bernama LEXI SUKU yang dulu dibeli suaminya dari Tergugat I (Blasius Bima);
- Bahwa kemudian Maret 2007 Penggugat melakukan proses melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT Kecamatan Aesesa dengan nomor : 08/PPAT/24/09/01/0-1/1.a/2007 tanggal 21 Maret 2007 oleh Camat Aesesa, selanjutnya mengajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo untuk proses hak atas tanah tersebut sampai keluarlah Sertifikat Hak Milik Nomor 562 atas nama Penggugat IRWAN CUNDAWAN;
- Namun sejak Penggugat membeli tanah tersebut sampai terbitnya Sertifikat tersebut, tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun termasuk Tergugat. Namun oleh karena sejak itu pula Penggugat tidak melakukan aktifitas diatas tanah sengketa, tanpa setahu Penggugat ditanah sengketa ternyata para tergugat telah membangun Kios dan kos-kosan. Sehingga Penggugat kemudian melarang secara lisan dan berulang kali, namun para Tergugat tidak mengindahkan/ menghiraukan larangan tersebut;
- Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, maka Penggugat menuntut agar perbuatan para Tergugat tersebut

Hal. 21 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut agar para Tergugat serta orang – orang atau siapa saja yang mendapat hak dari Para tergugat, dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat atau beban apapun bila perlu dengan bantuan keamanan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut Para Tergugat membantah dalil tersebut dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa para Tergugat menolak semua dalil Penggugat dan menuntut agar Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima/ ditolak karena para Tergugat sama sekali tidak pernah ada hubungan hukum dengan Penggugat atas tanah sengketa, para Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jual-beli baik dengan EMILIANA NAIBOBE maupun dengan Penggugat atas tanah milik Tergugat I BLASIUS BIMA tersebut. Dan tanah seluas 2.025m2 adalah tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari Pemberian Suku Dhawe melalui Kepala Desa Danga BENYAMIN BUSA tahun 1983, yang dikerjakan secara terus menerus dan pada tahun 1985 melalui program PRONA lahirlah Sertifikat Hak Milik No. 318 atas nama BLASIUS BIMA (Tergugat I);
- Bahwa para Tergugat sangat dikejutkan dengan keluarnya Sertifikat Hak Milik masing-masing Sertifikat HM No. 562 atas nama Penggugat dan No. 563 atas nama Tergugat I. BLASIUS BIMA, karena para Tergugat tidak pernah melakukan Pemecahan Sertifikat HM No. 318 tahun 1985 tersebut dan proses pemecahan dan kepemilikan Sertifikat yang penuh dengan kebohongan dan ilegal dan dilakukan secara melawan hukum;
- Bahwa perbuatan para Tergugat yang menguasai tanah sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena proses pemecahan dan serta terbitnya Sertifikat HM No.562 atas nama Penggugat juga dilakukan atas dasar jual beli yang tidak pernah terjadi antara Tergugat I dengan suami EMILIANA NAIBOBE yang bernama LEXI SUKU, sehingga proses pemecahan serta terbitnya Sertifikat HM No.562 atas nama Penggugat tersebut telah dilakukan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dari uraian diatas bahwa dalil gugatan

Hal. 22 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bju





Penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil Gugatannya, begitu pula sebaliknya para Tergugat harus membuktikan bantahannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah Hak Milik seluas  $\pm$  860 M2 yang dibelinya dari Emiliana Naibobe, berdasarkan surat bukti P.1 berupa Fotokopi bukti surat Sertifikat Hak Milik nomor 562 atas nama Irwan Cundawan terungkap bahwa pada tanggal 21 Maret 2007 telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah antara Penggugat (Irwan Cundawan) dengan Emiliana Naibobe, bahwa Emiliana Naibobe menjual sebidang tanah seluas 860 M2 Hak Miliknya Sertifikat Hak Milik 562 (bukti P.1) kepada Irwan Cundawan (Penggugat), jual beli tersebut dilakukan dihadapan Ceme Benediktus, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara Kecamatan Aesesa dengan Akta Jual Beli No.08/PPAT/24/09/24/09/01/01/1.1.a/2007 (P.1) dan Akta Jual Beli tersebut telah didaftarkan di Kantor BPN Kabupaten Ngada pada tanggal 26 Maret 2007, sehingga hak atas tanah SHM No. 562 dengan tanah seluas 860 M2 An. Emiliana Naibobe telah beralih haknya kepada Irwan Cundawan (Penggugat);

Menimbang, bahwa masih dari surat bukti (P.1) tentang Sertifikat Hak Milik dimana Emiliana Naibobe mendapatkan tanah tersebut dari warisan suaminya yang bernama Lexi Suku berdasarkan akta jual beli antara Lexi Suku dengan Blasius Bima sesuai Akta PPAT Kecamatan Aesesa yang ditanda tangani oleh Drs. Petrus Tena dengan Nomor Akta 14/JB-AS/6/1995. Tanggal 27 Juli 1995 dan telah didaftarkan di Kantor BPN Kabupaten Ngada pada tanggal 19 September 1995, sehingga hak atas tanah SHM No.562 dengan tanah seluas 860 M2 An. Blasius Bima telah beralih haknya kepada Lexi Suku (suami dari Emiliana Naibobe);

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi YOHANES SUKU dan ADRIANUS NALE DJAWA mereka mengetahui tanah sengketa tersebut adalah milik Iwan Cundawan yang di beli dari Emiliana Naibobe (istri dari Lexi Suku), bahwa setelah di beli oleh Penggugat, Saksi ADRIANUS NALE DJAWA pernah menurunkan material diatas tanah tersebut dan pada saat menurunkan material diatas tanah sengketa tersebut merupakan tanah kosong dan ketika itu tidak ada yang keberatan terhadap aktifitas yang dilakukan oleh Saksi ADRIANUS NALE DJAWA yang merupakan suruhan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan bukti Surat P.1 tersebut, ternyata Penggugat telah membeli sebidang tanah SHM No. 562 dari Emiliana

Hal. 23 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



Naibobe dan jual beli tersebut dilakukan secara sah yaitu didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang bahwa terhadap bukti P.I yang berupa foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 562 atas nama Irwan Cundawan, Majelis Hakim menilai bahwa Sertifikat Hak Milik sebagai suatu Akta Otentik sebagaimana ketentuan Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUHPdata disebutkan merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan sangkalannya mengenai kepemilikan tanah sengketa dan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 562 atas nama Irwan Cundawan yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum, dari bukti Surat dan Saksi yang diajukan para Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa surat bukti T.I adalah sertifikat hak milik nomor 563 atas nama Blasius Bima, apabila dihubungkan dengan jawaban dari Para tergugat serta hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, ternyata benar tanah yang di maksudkan dalam sertifikat Nomor 563 tersebut adalah tanah yang berada bersebelahan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa, oleh sebab itu bukti T.I tersebut menurut Majelis Hakim tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan dan sudah sepatut bukti tersebut untuk di tolak ;

Menimbang bahwa surat bukti T.2 adalah surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 1994 dan tahun 1995 yang merupakan foto copy tanpa menunjukan aslinya dipersidangan hal tersebut menurut Majelis Hakim bukti tersebut harus didukung dengan alat bukti yang lain oleh sebab itu bukti tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi yang diajukan para Tergugat yang pada pokoknya hanya mengetahui bahwa tanah sengketa sampai dengan saat ini dikuasai oleh Tergugat I. Blasius Bima, yang sebelumnya diperoleh dari pembagian oleh Kepala Desa pada tahun 1980, yang saat itu masing-masing penerima dipanggil oleh Kepala Desa bersama suku Dhawe dibagikan kepada masyarakat dilakukan secara adat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat untuk

Hal. 24 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



membuktikan sangkalannya mengenai kepemilikan tanah sengketa dan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 562 atas nama Irwan Cundawan yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum, ternyata tidak ada alat bukti baik surat maupun keterangan saksi yang dapat mendukung dalil sangkalannya tersebut maka menurut Majelis Hakim sangkalan atau bantahan dari para Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan terhadap bukti surat P.1 dan keterangan saksi para penggugat serta pertimbangan terhadap bukti Surat dan keterangan Saksi yang diajukan para Tergugat tersebut diatas, oleh karena selama persidangan diperoleh fakta bahwa dalam pembuatan sertifikat (bukti P.1) tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya bahwa kepemilikan tanah sengketa yang terdapat dalam sertifikat (bukti P.1) tersebut adalah milik orang lain dan cara perolehannya telah dilakukan dengan cara yang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P.1 tersebut merupakan alat bukti yang sempurna yang membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik IRWAN CUNDAWAN (penggugat);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut maka permasalahan pokok dalam perkara ini telah terjawab yaitu bahwa yang dapat dibuktikan oleh Penggugat adalah bahwa Penggugat mendapatkan tanah sengketa dari adanya jual beli tanah/obyek sengketa antara Penggugat dengan Emiliana Naibobe yang terjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian dari jual beli tersebut kemudian terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 562/1995 atas nama Penggugat. Sehingga terhadap tuntutan pokok dalam Gugatan Penggugat untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik dari tanah sengketa dan pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 562, Desa Danga atas nama Irwan Cundawan adalah sah dan berharga. Dengan demikian terhadap petitum kedua dari Gugatan Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya permasalahan pokok dalam perkara ini, maka selanjutnya akan dipertimbangkan petitum ketiga dan keempat dalam gugatan Penggugat mengenai tuntutan Penggugat agar perbuatan para Tergugat yang menguasai bidang tanah dan membangun Kios serta kos-kosan diatas tanah obyek sengketa dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa:

*Hal. 25 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw*



*“Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian Tersebut.”,*

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal tersebut di atas maka suatu perbuatan dikatakan melanggar/ melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyatakan apakah para Tergugat sebagaimana tersebut diatas dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka perlu diperhatikan substansi dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila (*goede zeden*), atau;
- c. Bertentangan dengan azas “kepatutan”, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat ;

Menimbang, bahwa terhadap penguasaan obyek tanah sengketa oleh para tergugat tersebut, ternyata Penggugat telah melaporkan perbuatan para tergugat ke pihak keamanan untuk dapat diproses sesuai dengan hukum yang berlaku dan atas perbuatan tersebut Para Tergugat dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bajawa Nomor 01/PID.R/2014/PN.BJW (bukti P.3) yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 21/PID/2014/PTK (bukti P.4);

Menimbang, bahwa Tergugat I pernah mengajukan gugatan kepada Penggugat yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Bajawa untuk obyek sengketa a quo dan telah diputus dalam Putusan Nomor 18/Pdt.G/2014/PN.BJW yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima kemudian terhadap putusan tersebut Tergugat I selaku Penggugat telah mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Kupang dan telah diputus dalam putusan Nomor 124/PDT/2015/PT.KPG (bukti P.2) yang menyatakan Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bajawa Nomor 18/PDT.G/2014/PN.BJW ;

Menimbang, bahwa ternyata baik dalam putusan Nomor 18/PDT.G/2014/PN.BJW maupun putusan Nomor 124/PDT/2015/PT.KPG, (bukti P.2) yang amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*)

*Hal. 26 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bju*



sehingga bukanlah putusan yang bersifat positif (menolak atau mengabulkan), oleh karenanya terhadap perkara a quo tidak melekat nebis in idem;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana pertimbangan sebelumnya bahwa Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik dari tanah sengketa dan pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 562/1995 atas nama Irwan Cundawan, dan dengan berdasarkan pada hasil pemeriksaan obyek sengketa yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 3 Agustus 2018 yang bersesuaian dengan keterangan saksi dari para tergugat yakni Saksi Theodorus Tele dan Pius Antonius To yang menerangkan bahwa bangunan kos-kosan dan sebuah kios yang berada di atas tanah sengketa merupakan milik dari Tergugat I. Blasius Bima, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan para Tergugat yang telah menguasai bidang tanah dan membangun Kios serta kos-kosan diatas tanah sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan yang telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya dan melanggar hak subyektif dari Penggugat sebagai pemilik daripada tanah sengketa tersebut. Sehingga sudah sepantasnya perbuatan para Tergugat tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga dengan demikian terhadap petitum ketiga dan keempat dalam Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum kelima yang menuntut untuk Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Para Tergugat untuk mengosongkan bidang tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat atau beban apapun bila perlu dengan bantuan keamanan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat merupakan pemilik tanah sengketa tersebut dan perbuatan para Tergugat yang masih menguasai tanah tersebut juga telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka agar kepentingan Penggugat sebagai pemilik tanah tidak dirugikan sudah seharusnya Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan secara sukarela, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian. Dengan demikian petitum kelima gugatan Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin keenam yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan atas tanah sengketa, karena dalam hal ini Pengadilan Negeri Bajawa tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, maka petitum tersebut haruslah ditolak ;

Hal. 27 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



Menimbang, bahwa mengenai petitum ketujuh untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng setiap tahun sejak tahun 2008 sampai dengan saat putusan perkara ini dapat dilaksanakan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam persidangan Penggugat tidak pernah membuktikan adanya nilai kerugian sebagaimana yang didalilkannya, maka Majelis Hakim menetapkan untuk menolak petitum ketujuh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap poin kedelapan yang memohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, oleh karena Gugatan pokok Penggugat telah dikabulkan, maka adalah tepat untuk menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak seluruhnya dikabulkan maka dalam hal ini gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagiannya dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 dan 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini;

#### **MENGADILI**

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

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik dari tanah sengketa dan pemegang hak atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 562, Desa Danga atas nama Irwan Cundawan;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan para Tergugat menguasai, membangun Kios dan Kos-kosan diatas tanah sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 562, Desa Danga atas nama Irwan Cundawan, yang berlokasi di Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo dengan luas sekitar  $\pm$  860 M<sup>2</sup>, dan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Dengan Jalan Raya

Selatan : Tanah milik Damasus Koka/Maria G. Azi.

Hal. 28 dari 30 Hal.Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw



Timur : Tanah milik Blasius Bima.

Barat : Dengan Jalan Raya

adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat, menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela, bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp7.041.000,00 (tujuh juta empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa pada hari senin, tanggal 22 Oktober 2018, oleh kami, I Made Muliartha, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fransiskus Xaverius Lae, S.H, dan Hidayat Sarjana, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 1 November 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Mikael Bonlae, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Tergugat I, dan Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III ;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Fransiskus Xaverius Lae, S.H.

I Made Muliartha, S.H.

Hidayat Sarjana, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti

Mikael Bonlae, SH.

**Perincian Biaya Perkara :**

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | : Rp. 30.000.00   |
| 2. Biaya Proses     | : Rp. 100.000.00  |
| 3. Biaya Panggilan  | : Rp.5.380.000,00 |

Hal. 29 dari 30 Hal. Putusan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Bjw

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





4. PNBP Relas Panggilan	: Rp. 30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.500.000,00
6. Meterai	: Rp. 6.000.00
7. Redaksi	: Rp. 5.000,00

---

J u m l a h	:Rp. 7.041.000,00
(tujuh juta empat puluh satu ribu rupiah)	