



P U T U S A N

Nomor : 7 / Pdt.G / 2018 / PN Kfm.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

NIKOLAS EKO, Umur 72 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat Tanggal Lahir Benpasi 31 Desember 1946, Agama Katholik, Status kawin, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Benpasi A. RT/RW 006/002, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Penggugat dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Adelci J. A. Teiseran, S.H. Advokat yang berkantor pada Kantor ADELICI J. A. TEISERAN, S.H. DAN PARTNERS, beralamat Jalan Ahmad Yani, KM. 2 Kefamenanu Jurusan Atambua, , berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 April 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II, dengan Nomor 29/LGS.SRT.KHS/IV/2018/PN Kfm, tertanggal 16 April 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

BONEFASIUS BANA, Umur kurang lebih 50 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Status kawin, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Benpasi A. RT/RW 009/002, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur; Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti lain yang diajukan kemuka persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu pada tanggal 17 April 2018 dalam Register Nomor 8 Pdt.G/2018/PN Kfm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang Tanah berukuran Panjang 30 meter (tiga puluh meter) Lebar 10 meter (sepuluh meter) Luas keseluruhan kurang lebih 300 m^2 (tiga ratus meter persegi) bertempat di RT/RW.009/002 Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Yang di sengketa dengan Batas – Batas Bidang Tanah Sengketa Sebagai berikut.

Timur : Berbatasan dengan Tanah kebun Nikolas Eko Penggugat.

Barat : Berbatasan dengan Jalan ke Sungai Noe Bikomi.

Utara : Berbatasan dengan Tanah Rumah Domi Rudju.

Selatan : Berbatasan dengan Jalan Setapak.

DALIL – DALIL Kepemilikan TANAH SENGKETA Hak milik TANAH NIKOLAS EKO, PENGGUGAT.

2. Bahwa tanah Kebun seluas kurang lebih 2800 m^2 (dua ribu delapan ratus meter persegi) Tanah Sengketa merupakan tanah Hak milik Penggugat, yang di miliki melalui cara Kepemilikan Tanah : Tukar Menukar Tanah Kebun dengan Tanah Basah/sawah milik NIKOLAS EKO.
3. Bahwa tukar menukar ini di lakukan antara NIKOLAS EKO dan ATESAN OPAT.
4. Bahwa ATESAN OPAT memiliki 2 (dua) Anak kandungnya MARIA OPAT dan MAGDALENA OPAT dengan Alamat wilayah Hukum di Oenino Pah Bikomi, Kecamatan Bikomi Selatan, Kabupaten Timor Tengah Utara.
5. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik yang Sah Tanah Kebun Seluas kurang lebih 2800 m^2 (dua ribu delapan ratus meter persegi) Termasuk tanah sengketa, setiap tahun membayar Pajak, yang sebagiannya di serobot dan di kuasai oleh Tergugat seluas kurang lebih Panjang 30 m. (tiga puluh meter) Lebar 10 m (sepuluh meter) Luas Keseluruhan yang di kuasai Tergugat yakni Kurang lebih 300 m^2 (tiga ratus meter persegi).
6. Bahwa Tergugat meyerobot masuk dan membangun Rumah Permanen di atas Tanah Sengketa Hak milik Penggugat tanpa sepengetahuan atau seizin dari Penggugat.
7. Bahwa hal tersebut yang telah di uraikan di atas Point 6. Penggugat menegur dan melarang Tergugat untuk tidak boleh membangun rumah di atas tanah hak milik Penggugat yang di Sengketakan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat tidak menghiraukan larangan dari Penggugat malah terjadi Pertengkaran antara Penggugat sebagai Pemilik Hak atas tanah Sengketa dengan Tergugat terus menerus terjadi hingga Penggugat membawahkan Perkara ini ke Kantor Kelurahan Benpasi dan dibuatlah Surat Pernyataan. dengan Bukti Surat Pernyataan Nomor : Kel. Ben.148/1059/IX/2016.
9. Bahwa Tergugat tidak pernah melaksanakan isi surat Pernyataan, tidak membayar sampai sekarang, yang di buat secara suka rela di Benpasi, pada tanggal 06 september 2016 dengan Penggugat Pemilik tanah Sengketa dan adapun saksi – saksi DAVID NANIS Ketua RT/RW.006/009, PETRUS KONO, dan Turut mengetahui Lurah Benpasi SEBASTIANUS MANBAIT S.IP.
10. Bahwa Tergugat di dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 Menyatakan telah ada Kesepakatan, untuk menyelesaikan masalah tanah antara Penggugat NIKOLAS EKO dengan Tergugat BONEFASIUS BANA dengan harga tanah 1 (satu) ekor Sapi dan uang tunai Rp.2000.000 (dua juta rupiah) dan Denda 1 (satu) botol sopi dengan sumbatnya Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) dan 1(satu) ekor babi yang akan di selesaikan pada hari senin tanggal 26 September 2016
11. Bahwa di Benpasi pada tanggal 26 September 2016, Lurah Benpasi SEBASTIANUS MANBAIT, S.IP bersama Ketua RT. 009 DAVID NANIS dan Ketua RT.006, PETRUS KONO di setuju Pemilik tanah Sengketa Penggugat menunggu Tergugat bertempat di Kantor Kelurahan Benpasi, tapi Tergugat tidak hadir sehingga belum juga di bayar sampai sekarang.
12. Bahwa Penggugat merasa terancam terus menerus karena Tergugat ribut terus menerus dan mengancam Penggugat untuk mau di Bunuh apabila ada Penggugat menanyakan soal isi Pernyataan sebagai mana telah di uraikan di atas.
13. Bahwa dengan demikian maka Tergugat melakukan Kebohongan yang tertuang dalam kesepakatan yakni surat Pernyataan untuk tidak mau melaksanakan sesuai isi surat Pernyataan tersebut di atas oleh karena itu Perbuatan Tergugat adalah PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.
14. Bahwa hal yang mengkwatirkan terhadap tanah sengketa untuk tidak di Gadaikan, di Jual atau di Pindah tangan kepada orang lain oleh Tergugat maka Penggugat Mohon Kepda Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II Cq. Majelis Hakim yang Mulia yang mengadili dan Periksa Perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Counser votair Bes Lag).

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



15. Bahwa Tergugat mengetahui atau setidaknya – tidaknya dapat mengetahui bahwa Perbuatan menyerobot masuk di tanah hak milik Penggugat dan membangun rumah di atas tanah hak milik Penggugat, tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai Pemilik yang sah perbuatan Tergugat bertentangan dengan Hukum atau keadilan yang berlaku karena Jelas memperkosa Hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit.
16. Bahwa Perbuatan Tergugat kalau tidak segera di hentikan dan selesaikan perkaranya di khawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi dan bahkan ada yang jadi korban.
17. Bahwa Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II berkenan memanggil kedua belah pihak untuk di dengar dan di Periksa di muka Persidangan serta memutuskan sebagai Hukum.
18. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membongkar semua bangunan rumah Permanen serta menghindari diri dari tindakan – tindakan yang melawan Hukum Terhadap hak milik para Penggugat sebelum ada Keputusan mengenai Pokok Perkara untuk tidak dapat di bantah oleh Tergugat.
19. Menghukum Tergugat membayar uang Paksa sebesar Rp.1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Keputusan Provisi dalam Perkara ini kepada Penggugat berdasarkan hal – hal tersebut di atas maka Penggugat dalam hal ini berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tanah sengketa yang bertempat di RT/RW.009/002 Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Propinsi Nusa Tenggara Timur, yang merupakan tanah Hak milik Penggugat yang di kuasai atau di serobot kurang lebih $300 m^2$ (tiga ratus meter persegi) sebagian Tanah Kebun Hak Milik Penggugat yang Luas keseluruhan kurang lebih $2800 m^2$ (dua ribu delapan ratus meter persegi) adalah milik Sah Penggugat yang menjadi satu kesatuan dalam satu obyek tanah yang di Sengketakan.
3. Menyatakan menurut Hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Sengketa tanpa alas Hukum yang Jelas adalah PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membongkar dan mengosongkan bangunan rumah atau bangunan lainnya atas tanah kebun tanah sengketa Milik Penggugat secara sukarela dan menyerahkan kembali tanah sengketa Kepada Penggugat sebagai Pemilik yang Sah.
5. Menghukum Tergugat untuk tidak mentaati Putusan ini dan membayar uang Paksa Rp. 1000.000.(satu juta rupiah) sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum tetap.
6. Menghukum Tergugat secara tanggung renten untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex ae quo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat diwakili kuasanya menghadap sendiri, sedangkan Tergugat datang menghadap sendiri;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini wajib untuk mendamaikan kedua belah pihak, atas permintaan kedua belah pihak, Majelis berdasarkan penetapannya tertanggal 3 Mei 2018 telah menunjuk Hakim Mediator yang bernama I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum. sebagai mediator untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak, hal ini sesuai dengan surat dari Mediator tertanggal 14 Mei 2018, perihal Laporan Hasil Mediasi,

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya sebagian tetap dipertahankan oleh Penggugat dan ada sebagian yang dilakukan perubahan gugatan yaitu :

Posita point 6

Semula : bahwa Tergugat menyerobot masuk dan membangun rumah permanen diatas tanah sengketa hak milik Penggugat tanpa sepengetahuan atau seizin dari Penggugat;

Dirubah menjadi : bahwa Tergugat menyerobot masuk dan membangun rumah diatas tanah sengketa hak milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

Petitum point 6

Semula : menghukum Tergugat secara tanggung renten untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dirubah menjadi : menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam kata penutup

Semula : demikian gugatan Penggugat atas tanah sengketa hak milik ini kami ajukan, atas perhatian dan kebijaksanaannya kami haturkan banyak terima kasih.

Dirubah menjadi : demikian gugatan Penggugat Perbuatan melanggar Hukum atas tanah sengketa hak milik ini kami ajukan, atas kebijaksanaannya kami haturkan banyak terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban secara lisan dihadapan persidangan, yang dicatat dalam Berita Acara Sidang yaitu;

1. Tergugat membeli tanah sengketa dari Penggugat seluas 15 (lima belas) X 35 (tiga puluh lima) meter;
2. Dan saat itu Tergugat menyuruh untuk membuat Surat jual beli dengan harga Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah);
3. Namun sampai saat ini Penggugat dan Tergugat tidak pernah membuat surat jual beli tanah yang disengketakan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum, bukti surat tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yaitu berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Utara, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kelurahan Benpasi, Nomor Kel.Bin.148/1059/IX/2016, tertanggal 6 September 2016 diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, NOP : 53.05 021 009 006 – 0001.0, tahun 2017, atas nama wajib pajak Nikolas Eko, tertanggal 27 April 2017 diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Tukar Menukar Tanah, Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Utara, Kecamatan Bikomi Tengah, Desa Oenino, Nomor Pem.100/45/DO/.../...../2007, tertanggal 25 April 1997 diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi, antara lain :

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi PETRUS KONO dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
 - Bahwa saksi bertempat tinggal di Benpasi, RT/RW. 006/002, Kel. Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
 - Bahwa tempat tinggal saksi dengan Penggugat dan Tergugat tidak terlalu jauh hanya beda RT saja Tergugat di RT 009 sedangkan saksi dan Penggugat di RT 006;
 - Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan menyangkut tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat di RT 009;
 - Bahwa saksi selaku Ketua RT 006, Penggugat warga saksi sedangkan Tergugat bukan warga saksi;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat status nya tanah hak milik;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan milik Penggugat karena saksi yang menyerahkan SPT tahunan tanah sengketa kepadanya untuk bayar;
 - Bahwa SPT tahunan yang saksi serahkan kepada Penggugat untuk membayar pajak tanah sengketa tersebut tahun 2017;
 - Bahwa SPT tahunan yang saksi serahkan terakhir tahun 2017 kepada Penggugat atas SPT nama Nikolas Eko (Penggugat);
 - Bahwa jarak antara RT 009 dan RT 006 di Kel. Benpasi \pm 300 (tiga ratus) meter;
 - Bahwa awalnya saksi tidak tahu masalah sengketa tanah, namun setelah di Kantor Kelurahan barulah saksi tahu ada masalah, bahwa awalnya pada tanggal 6 September 2016, saksi dipanggil untuk ikut menyelesaikan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat di Kelurahan Benpasi, dan saat itu dibuat surat pernyataan di Lurah Benpasi untuk Tergugat membayar lunas tanah sengketa kepada Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat pernah ada jual beli tanah sengketa tersebut ;
 - Bahwa saksi tahu ada jual beli tanah sengketa tersebut antara Penggugat dan Tergugat, karena pada saat Penyelesaian tanah sengketa di Lurah Benpasi, dibuat surat Pernyataan untuk Tergugat membayar lunas tanah sengketa kepada Penggugat dan saat itu dibacakan oleh Kepala Kelurahan kepada Penggugat dan Tergugat;

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika surat pernyataan jual beli dibacakan di kantor Lurah Benpasi, dari Penggugat hadir saksi, Penggugat dan anak Penggugat bernama Maximus Eko sedangkan dari Tergugat hanya tergugat sendiri;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tidak menindak lanjuti surat pernyataan yang dibuat di Kantor Lurah Benpasi mengenai pelunasan harga jual beli tanah sengketa kepada Penggugat Nikolas Eko;
- Bahwa saksi tahu tergugat tidak menindak lanjuti Surat Pernyataan melunasi harga jual beli tanah sengketa kepada Penggugat, karena Penggugat sendiri yang memberitahukan kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanah sengketa terletak di Benpasi, RT 009, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefa, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- Bahwa saksi hanya tahu batas tanah sengketa sebelah Utara dengan kebun anak Penggugat yang bernama Maximus Eko, sedangkan batas-batas Barat, Selatan dan Timur saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi Tanah sengketa saat ini Tergugat Bonefasius Bana yang menguasainya;
- Bahwa saksi hanya tahu kesepakatan jual beli tanah sengketa, sedangkan kesepakatan tukar menukar antara Penggugat dan Tergugat mengenai tanah sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa diatas tanah sengketa ada bangunan rumah milik tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan proses jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti kapan tergugat membangun rumah di tanah sengketa, karena setelah penyelesaian tanah sengketa di Kantor Lurah Benpasi, baru saksi tahu tergugat sudah membangun rumah di tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa yang Penggugat jual kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal di Tanah sengketa saat ini Tergugat dan Dominikus Rujumara (saksi 2);
- Bahwa tanah yang Tergugat dan Dominikus Rujumara bangun rumah diatasnya dibeli dari Penggugat Nikolas Eko;
- Bahwa pada saat mediasi di Kantor Lurah Benpasi secara kekeluargaan sehingga saat itu tidak dibicarakan sanksinya, hanya dibicarakan supaya Tergugat melunasi tanah sengketa tersebut kepada Penggugat Nikolas Eko;

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Tergugat belum melunasi tanah sengketa sedangkan Dominikus Rujumara sudah melunasinya pada saat membeli dari Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi tanah sengketa milik Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi tanah sengketa belum ada sertifikatnya;
 - Bahwa saksi mengatakan tanah sengketa milik Penggugat karena SPT tahunan tanah sengketa Penggugat yang bayar, dan Penggugat sudah lama tinggal di tanah sengketa;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT 06 sejak tahun 1998 sampai saat ini;
 - Bahwa sejak saksi menjabat Ketua RT 06 tahun 1998, Penggugat sudah tinggal di tanah sengketa;
2. Saksi DOMINIKUS RUJUMARA dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa saksi saat ini bertempat tinggal di jalan Son Oel Benpasi, RT/RW. 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefa, Kabupaten Timor Tengah Utara, berdekatan dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2014, ketika saksi membeli tanah rumah dari Penggugat;
 - Bahwa luas tanah yang saksi beli dari Penggugat saat itu seluas 10 (sepuluh) x 20 (dua puluh) meter, dengan harga Rp. 4.000.000 ,(empat juta rupiah);
 - Bahwa saat ini saksi tinggal didekat tanah sengketa ;
 - Bahwa setahu saksi nama jalan dekat tanah sengketa tersebut yaitu Son Oel;
 - Bahwa Tergugat tinggal di tanah sengketa bersampingan dengan rumah saksi;
 - Bahwa awalnya pada saat saksi beli tanah dari Penggugat saksi tidak pernah dengar Penggugat dan Tergugat ada masalah mengenai tanah yang ditempati tergugat, setelah saksi menggali sumur di tanah yang saksi beli dari Penggugat, baru saksi tahu ada masalah;
 - Bahwa saksi menggali sumur didekat tanah sengketa tersebut sekitar Oktober tahun 2017;
 - Bahwa saksi berani atau mau membeli tanah dekat tanah sengketa, karena saksi yakin tanah milik Penggugat Nikolas Eko, karena di tanah yang saksi beli ada kuburan anak Penggugat;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang disengketakan antara Penggugat dan tergugat saat ini dekat tanah saksi;
- Bahwa yang menempati tanah sengketa saat ini Tergugat Bonefasius Bana;
- Bahwa luas keseluruhan tanah sengketa saksi tidak tahu, hanya lebar yang saksi tahu yaitu 10 (sepuluh) meter ;
- Bahwa setahu saksi batas tanah yang disengketakan Penggugat dan Tergugat yaitu : **Utara** batas dengan Jalan (jalan pengerasan), **Selatan** berbatasan dengan tanah milik Nikolas Eko (Penggugat), **Timur** berbatasan dengan tanah milik Dominikus Rujumara (saksi), **Barat** berbatasan dengan Jalan setapak menuju rumah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terjadi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah memberitahukan kepada saksi tentang luas tanah yang disengketakan dengan Tergugat;
- Bahwa luas tanah yang penggugat jual kepada saksi yaitu 10 (sepuluh) x 20 (dua puluh) meter persegi;
- Bahwa pada saat saksi membeli tanah kepada Penggugat Nikolas Eko tahun 2014 tergugat Bonefasius Bana sudah tinggal ditanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan cara bagaimana Tergugat membeli tanah sengketa dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa sudah mempunyai sertifikat atau belum;
- Bahwa saksi pernah dengar Penggugat dan Tergugat ribut mengenai pembayaran tanah sengketa tersebut, sehingga saksi berpikir Tergugat membeli tanah dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tergugat sudah membayar lunas tanah sengketa kepada Penggugat atau belum;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, mengenai ada atau tidaknya relevansi atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum, bukti surat tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yaitu berupa:

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, NOP : 53.05 021 009 006 – 0195.0, tahun 2017, atas nama wajib pajak Bonafasius Bana, tertanggal 25 April 2017, diberi tanda bukti T- 1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, NOP : 53.05 021 009 006 – 0195.0, tahun 2016, atas nama wajib pajak Bonafasius Bana, tertanggal 16 Mei 2016, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, NOP : 53.05 021 009 006 – 0195.0, tahun 2015, atas nama wajib pajak Bonafasius Bana, tertanggal 5 Mei 2015, diberi tanda bukti T-3;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan saksi, yakni :

1. Saksi BLASIUS ANUNUT dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
 - Bahwa tempat tinggal saksi dengan tempat tinggal Tergugat hanya beda RT saja Penggugat dan Tergugat di RT 009 saksi di RT 02, Kelurahan Benpasi;
 - Bahwa setahu saksi nama jalan di dekat tanah sengketa RT.09, Kelurahan Benpasi yaitu Jalan Baru menuju pohon Tuak;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang ditempati Tergugat milik Almarhum Pius Bana;
 - Bahwa yang menjadi dasar saksi mengatakan tanah sengketa yang ditempati Tergugat Bonefasius Bana milik almarhum Pius Bana karena ada istilah Tua adat dan Usif yang membagi tanah dan Alamarhum Pius Bana termasuk Usif sehingga ia berkuasa atas tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tahu tanah sengketa milik Almarhum Pius Bana setelah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Tergugat Bonefasius Bana yang memberitahu saksi antara Penggugat dan Tergugat ada jual beli tanah yaitu tanah sengketa;
 - Bahwa benar tanah yang terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang disengketakan saat ini antara Penggugat dan tergugat;
 - Bahwa setahu saksi yang disengketakan Penggugat dan tergugat mengenai tanah sengketa yaitu karena Penggugat menyuruh Tergugat meninggalkan tanah sengketa karena belum melunasinya;
 - Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Bana, karena saksi sebagai rakyat dan Bana sebagai Usif/raja;
 - Bahwa saksi tinggal di Benpasi sejak lahir sampai dengan sekarang;

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Almarhum Pius Bana berteman dengannya sebagai rakyat dan usif/rajanya;
 - Bahwa setahu saksi batas-batas yaitu : Utara berbatasan dengan Jalan, Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat Nikolas Eko, Barat berbatasan dengan Tanah Blasius Eko, Timur berbatasan dengan Dominikus Rujumara;
 - Bahwa saksi ada kepentingan diatas tanah yang disengketakan antara Penggugat dan tergugat karena tanah sengketa berbatasan langsung dengan tanah saksi yang saksi beli dari Penggugat Nikolas Eko;
 - Bahwa saksi tidak ada masalah dengan tanah sengketa;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan antara Penggugat Nikolas Eko dan Tergugat Bonefasius Bana belum ada sertifikatnya;
 - Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat bertempat tinggal ditanah sengketa;
 - Bahwa Tergugat pernah memberitahukan kepada saksi, ia membeli tanah dari Penggugat, dengan harga Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah melunasi tanah sengketa atau belum;
 - Bahwa batas-batas tanah saksi dengan tanah sengketa ketika awal beli dari Penggugat sampai sekarang sama tidak ada perubahan;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyuruh Tergugat membangun rumah ditanah sengketa;
 - Bahwa setelah Tergugat membangun rumah ditanah sengketa tidak lama kemudian Penggugat yang mempermasalahkannya, katanya karena Tergugat belum melunasi tanah sengketa tersebut ;
 - Bahwa ketika Tergugat membangun rumahnya ditanah sengketa Penggugat tidak melarangnya;
 - Bahwa ketika saksi membeli tanah dari Penggugat, Penggugat ada memberitahu saksi bahwa ia ada menjual tanah kepada Tergugat Bonefasius Bana dan Dominikus Rujumara ;
 - Bahwa perlu saksi jelaskan ketika proses jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat, saksi tidak tahu, setelah ada sengketa baru saksi tahu ada proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu Apakah Almarhum Pius Bana dan Penggugat Nikolas Eko ada hubungan keluarga atau tidak;
2. Saksi YOSEP KOLO dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hadir dalam persidangan untuk memberikan keterangan menyangkut masalah tanah antara Penggugat Nikolas Eko dan tergugat Bonefasius Bana;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat di Benpasi RT/RW. 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefa, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- Bahwa saksi pernah pergi ke lokasi tanah sengketa dan terakhir ketika sidang Pemeriksaan Setempat (PS), tanggal 06 Agustus 2018;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa milik Almarhum Pius Bana;
- Bahwa RT saksi dan RT tanah sengketa tidak sama, karena RT tanah sengketa di RT 09 Kelurahan Benpasi, sedangkan saksi di RT 07 Kelurahan Benpasi;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa milik Almarhum Pius Bana dari Agus Sive yang pertama kali mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Agus Sive adalah anak piara dari Almarhum Pius Bana sehingga dia yang mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi tahun berapa pertama kali Agus Sive mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Agus Sive masih hidup namun saat ini ada merantau ke Bali;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi sejak kapan Agus Sive merantau ke Bali;
- Bahwa setahu saksi yang pertama kali mengerjakan tanah sengketa adalah Agus Sive atas perintah Almarhum Pius Bana dan karena Agus Sive tidak mengolah tanah sengketa lagi maka Penggugat mengolahnya;
- Bahwa ketika Agus Sive mengerjakan tanah sengketa Penggugat Nikolas Eko sudah tinggal di dekat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanah yang Penggugat Nikolas Eko tinggal miliknya sendiri;
- Bahwa setahu saksi tanah yang ditempati Tergugat saat ini milik Almarhum Pius Bana;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengizinkan Tergugat Bonefasius Bana untuk tinggal di tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi yakin tanah sengketa milik Almarhum Pius Bana, dasarnya karena Almarhum Pius Bana yang menyuruh Agus Sive untuk mengerjakan tanah sengketa, sehingga kesimpulan saksi tanah sengketa milik Almarhum Pius Bana;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika tergugat Bonefasius Bana membuat rumah diatas tanah sengketa tidak ada keluarga atau ahli waris Pius Bana yang protes atau keberatan;
- Bahwa Almarhum Pius Bana ada ahli waris anaknya tapi masih kecil;
- Bahwa setahu saksi ketika tergugat Bonefasius Bana membangun rumah diatas tanah sengketa Almarhum Pius Bana masih hidup, karena Almarhum Pius Bana meninggal sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa Almarhum Pius Bana ada mempunyai beberapa Adik kandung, dan masih hidup sampai saat ini, namun tidak ada protes;
- Bahwa Apabila tanah saksi ditempati orang, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu pasti saksi marah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada saudara atau keluarga Almarhum Pius Bana yang marah, karena Tergugat Bonefasius Bana membangun rumah diatas tanah sengketa;
- Bahwa ketika Tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa saksi tahu dan ikut kerja saat itu;
- Bahwa benar pada keterangan saksi terdahulu mengatakan tanah sengketa milik Almarhum Pius Bana, tapi saksi tidak tahu kenapa terjadi proses jual beli antara Penggugat Nikolas Eko dan Tergugat Bonefasius Bana atas tanah sengketa;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa belum ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi mengatakan tanah sengketa belum ada sertifikatnya, karena setahu saksi tanah yang disengketakan tersebut adalah jalur hijau;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah sengketa yang dijual Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi sejak kapan Tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi pernah dengar dari Tergugat bahwa Penggugat menyuruh Tergugat untuk keluar dari tanah sengketa, karena Tergugat belum bayar lunas harga tanah sengketa;
- Bahwa ketika Penggugat mengerjakan tanah sengketa keluarga almarhum Pius Bana tidak ada yang marah atau keberatan;
- Bahwa setahu saksi dulunya yang menjadi Usif/ Raja atas tanah sengketa tersebut adalah Bana;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernah ada usaha untuk mendamaikan kedua belah pihak Penggugat dan tergugat, secara kekeluargaan di Kantor Lurah Benpasi mengenai tanah sengketa namun tidak berhasil;
- Bahwa usaha perdamaian di Kantor Lurah Benpasi gagal karena denda nya terlalu tinggi uang Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), 1 ekor sapi dan 1 ekor babi, sehingga Tergugat tidak mampu bayar;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat mau damai dengan Penggugat, padahal tanah sengketa bukan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim memandang agar perkara akan dapat menjadi lebih terang, maka Majelis Hakim dan Para pihak dengan dibantu oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara melakukan pemeriksaan setempat (vide. Pasal 180 R.Bg jo SEMA Nomor 7 tahun 2001);

Menimbang, bahwa hasil dari pemeriksaan setempat tersebut didapatkan suatu gambar peta lokasi yang di petakan dan diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara, yang ditandatangani oleh Galih Suma Telada, S.T. Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, (terlampir dalam berkas perkara) ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat terdapat 2 (dua) pendapat yaitu pendapat Penggugat dan pendapat Tergugat.

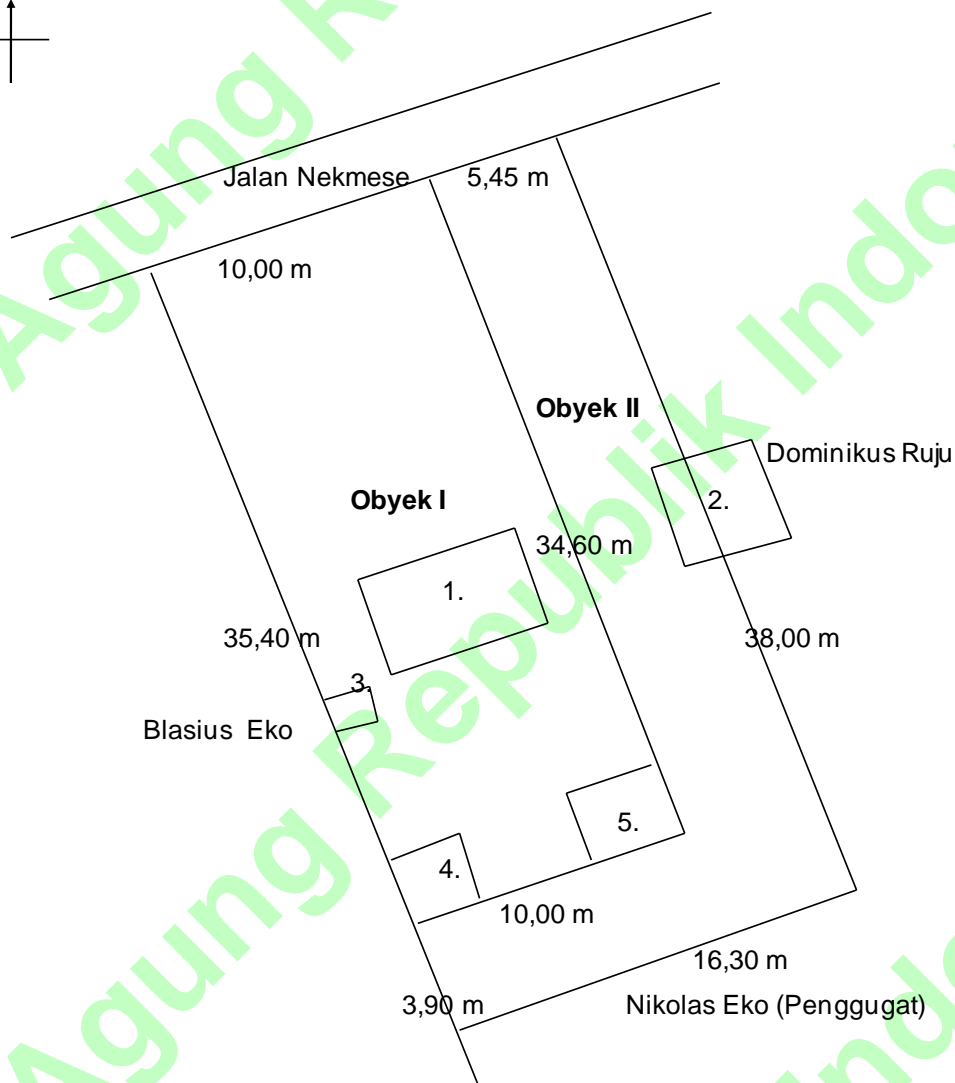
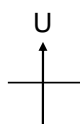
Menimbang, bahwa hasil dari pemeriksaan setempat tersebut didapatkan suatu gambar peta lokasi (terlampir pula dalam berkas perkara) :

Gambar Pada Halaman Selanjutnya

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm

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)



Menurut pendapat Penggugat obyek milik Penggugat adalah dengan tanda

Obyek I, dengan luasnya : 334 m² dan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Barat berbatasan dengan tanah Blasius Eko;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;

Menurut pendapat Tergugat obyek milik Tergugat adalah meliputi gabungan

Obyek I dan **Obyek II** dengan luasnya : 585 m² dan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Barat berbatasan dengan tanah Blasius Eko;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);



- Timur berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;

Keterangan Gambar :

- Nomor 1. Rumah Tinggal Tergugat;
- Nomor 2. Rumah Dominikus Ruju;
- Nomor 3. Kamar mandi milik Tergugat;
- Nomor 4. Kandang babi milik Tergugat;
- Nomor 5. Dapur milik Tergugat

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 1 Oktober 2018, Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian para pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan hanya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang terjadi dalam persidangan yang secara lengkap dan terperinci termuat dalam berita acara pemeriksaan persidangan, dianggap masuk dan seluruhnya telah turut dipertimbangkan dalam putusan perkara ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan atau sengketa pokok antara Penggugat dengan Tergugat adalah terkait dengan hak kepemilikan tanah bertempat di RT/RW.009/002 Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penggugat sebagai Pemilik yang Sah Tanah Kebun Seluas kurang lebih 2800 m^2 (dua ribu delapan ratus meter persegi) Termasuk tanah sengketa, setiap tahun membayar Pajak, yang sebagiannya di serobot dan di kuasai oleh Tergugat seluas kurang lebih Panjang 30 m.(tiga puluh meter) Lebar 10 m (sepuluh meter) Luas Keseluruhan yang di kuasai Tergugat yakni Kurang lebih 300 m^2 (tiga ratus meter persegi), namun Tergugat menyatakan telah membeli tanah sengketa dari Penggugat seluas 15 (lima belas) X 35 (tiga puluh lima) meter, dan saat itu Tergugat menyuruh untuk membuat Surat jual beli dengan harga Rp. 2.000.000, Namun sampai saat ini Penggugat dan Tergugat tidak pernah membuat surat jual beli tanah yang disengketakan tersebut, maka untuk itu Penggugat mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan segala sesuatu didalam persidangan dan dituangkan kedalam putusan ini tentunya harus proporsional, obyektif, berdasar fakta hukum dan berdasar pada hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik tertulis atau positif (*ius constitutum*), maupun hukum tidak tertulis (*unwriting*), serta hukum yang hidup didalam masyarakat (*living law*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara aquo Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari berbagai aspek sebagaimana yang telah diuraikan diatas sebagai berikut ;

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

Menimbang, bahwa tidak ada hal-hal yang diakui oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berpedoman pada pasal 283 R.Bg jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975, beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya itu Penggugat telah mengajukan fotokopi surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-3 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yang bernama : 1. Petrus Kono, dan 2. Dominikus Rujumana. Untuk menguatkan dalil bantahannya itu Tergugat telah mengajukan fotokopi surat, bertanda T-1 sampai dengan bukti T-3 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yang bernama 1. Blasius Anunut, dan 2. Yosep Kolo;

Menimbang, bahwa didalam petitum ke satu Penggugat meminta agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, untuk dapat terkabulnya gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis akan mempertimbangkan satu persatu dari petitum gugatan Penggugat, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kedua dari gugatan Penggugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa didalam petitum kedua Penggugat memohon untuk Menyatakan tanah sengketa yang bertempat di RT/RW.009/002 Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Propinsi Nusa Tenggara Timur. yang merupakan tanah Hak milik Penggugat yang di kuasai atau di serobot kurang lebih 300 m^2 (tiga ratus meter persegi) sebagian Tanah Kebun Hak Milik Penggugat yang Luas keseluruhan kurang lebih 2800 m^2 (dua ribu delapan ratus meter persegi) adalah milik Sah Penggugat yang menjadi satu kesatuan dalam satu obyek tanah yang di Sengketakan;

Menimbang, bahwa didalam gugatan disebutkan bahwa batas-batas tanah sengketa adalah :

- Timur : Berbatasan dengan Tanah kebun Nikolas Eko Penggugat.

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Berbatasan dengan Jalan ke Sungai Noe Bikomi.
- Utara : Berbatasan dengan Tanah Rumah Domi Rudju.
- Selatan : Berbatasan dengan Jalan Setapak.

Bahwa mengenai batas-batas atas obyek sengketa tersebut terdapat perbedaan dengan hasil pemeriksaan setempat, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tersebut didapat batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Barat berbatasan dengan tanah Blasius Eko;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;

bahwa perbedaan mengenai batas-batas dari suatu tanah, tidaklah serta merta mengakibatkan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa menjadi kabur atau tidak jelas, terjadi perubahan batas-batas atas suatu tanah hal tersebut masih dapat ditoleransi, terlebih lagi jika kondisi letak tanah memiliki sudut kemiringan dari arah mata angin, sehingga terkadang agak sulit untuk menentukan arah mata anginnya, mengenai perubahan batas atas tanah, tentunya hal tersebut dapat saja terjadi, karena faktor alam, maupun faktor manusia, faktor alam misalnya, terjadi bencana alam seperti gempa, banjir, longsor, letusan gunung berapi, hilangnya tanah akibat erosi ataupun abrasi, kemudian terkait dengan faktor manusia, misalnya terjadi peralihan hak atas tanah seperti adanya jual beli, adanya penghibahan, pewarisan, wakaf, dan hal lain mengenai peralihan hak atas tanah atau perubahan status hak atas tanah, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak sewa, dan hak pakai, selanjutnya untuk menyikapi perbedaan antara gugatan dan hasil pemeriksaan setempat mengenai batas-batas dari obyek sengketa, hal tersebut Majelis Hakim memberikan pandangannya, sepanjang kedua belah pihak sepakat bahwa yang dilakukan pemeriksaan setempat adalah obyek yang dimaksud oleh Para pihak baik oleh Penggugat, maupun Tergugat, sebagai obyek sengketa, maka perbedaan mengenai batas-batas tanah obyek sengketa tidak berdampak signifikan terhadap suatu kekaburan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengambil sikap bahwa dari hasil pemeriksaan setempat bahwa Obyek I - lah yang menjadi obyek yang diperebutkan oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga dalam putusan ini obyek yang dimaksud adalah sebidang tanah yang terletak di RT/RW.009/002 Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan luasnya : 334 m² dan batas-batas:

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Barat berbatasan dengan tanah Blasius Eko;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;

Untuk selanjutnya tanah sebagaimana yang dimaksud diatas yaitu tanah obyek I dalam putusan ini akan disebut sebagai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum menilai dan mempertimbangkan pokok gugatan dari Penggugat, sekiranya Majelis memandang perlu melakukankajian yuridis terhadap formalitas gugatan Penggugat. Didalam menyusun suatu gugatan sangatlah penting untuk tunduk akan kaedah-kaedah yang terkandung didalamnya, menyusun gugatan didalam teorinya dikenal ada dua teori. Teori yang pertama yaitu : **substantierings theori**, yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang terjadi. Teori yang kedua yaitu **individualisering theori**, yang mengajarkan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*). Didalam praktek hukum perdata memberikan kebebasan dalam mempergunakan kedua teori tersebut, dengan kata lain tidak ada kewajiban untuk menggunakan salah satu dari teori gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa yang terpenting pula dalam memformulasikan gugatan haruslah mengandung 2 (dua) prinsip dasar, yaitu gugatan itu harus memiliki dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) dan gugatan itu harus memiliki dasar fakta (*Fetelijke Ground*). Apabila kedua hal tersebut tidak terdapat didalam posita gugatan, maka gugatan tersebut adalah gugatan cacat secara formal ;

Menimbang, bahwa seperti telah Majelis Hakim uraikan diatas, yaitu gugatan tentunya harus mengandung dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) dan dasar fakta (*Fetelijke Ground*). Apabila kedua hal tersebut tidak terdapat didalam posita gugatan, maka gugatan tersebut adalah cacat secara formal,

Menimbang, bahwa didalam gugatan Penggugat yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah adanya tuntutan hak terhadap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas penguasaan tanah sengketa milik dari Penggugat, sehingga dalam hal ini adanya suatu dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) yang pasti digunakan sebagai dasar tuntutan hak tersebut, namun tentunya dasar hukum itu akan menjadi hidup ketika didukung oleh dasar-dasar fakta;



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan isi dari alat bukti surat P-1, yaitu Pernyataan Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Utara, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kelurahan Benpasi, Nomor Kel.Bin.148/1059/IX/2016, tertanggal 6 September 2016, yang isinya tentang pernyataan dari Penggugat dan Tergugat untuk bersepakat menyelesaikan masalah tanah dengan harga tanah 1 (satu) ekor sapi dan uang tunai Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dengan denda 1 (satu) botol sopi dengan sumbatnya Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dan 1 (satu) ekor babi yang akan diselesaikan pada hari Senin tanggal 26 September 2016, jam 11.00 Wita, bertempat di rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa jika mengkaji lebih cermat terhadap alat bukti surat P-1 tersebut, menunjukkan bahwa terdapat suatu perikatan yang lahir karena kesepakatan, atau dengan pengertian lain adanya suatu perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat untuk membayar sejumlah materi tertentu dan untuk tanah tertentu;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan mencermati keterangan saksi dari Penggugat, yaitu saksi Petrus Kono yang intinya menyatakan bahwa, awalnya saksi tidak tahu masalah sengketa tanah, namun setelah di Kantor Kelurahan barulah saksi tahu ada masalah, bahwa awalnya pada tanggal 6 September 2016, saksi dipanggil untuk ikut menyelesaikan masalah tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat di Kelurahan Benpasi, dan saat itu dibuat surat pernyataan di Lurah Benpasi untuk Tergugat membayar lunas tanah sengketa kepada Penggugat dan sepengetahuan saksi antara Penggugat dan Tergugat pernah ada jual beli tanah sengketa tersebut. Saksi mengetahui ada jual beli tanah sengketa tersebut antara Penggugat dan Tergugat, karena pada saat Penyelesaian tanah sengketa di Lurah Benpasi, dibuat surat Pernyataan untuk Tergugat membayar lunas tanah sengketa kepada Penggugat dan saat itu dibacakan oleh Kepala Kelurahan kepada Penggugat dan Tergugat, ketika surat pernyataan jual beli dibacakan di kantor Lurah Benpasi, Penggugat hadir dengan didampingi anak Penggugat bernama Maximus Eko sedangkan dari Tergugat hanya tergugat sendiri, selanjutnya yang saksi ketahui Tergugat tidak menindak lanjuti surat pernyataan yang dibuat di Kantor Lurah Benpasi mengenai pelunasan harga jual beli tanah sengketa kepada Penggugat Nikolas Eko dan saksi mengetahui tergugat tidak menindak lanjuti Surat Pernyataan melunasi harga jual beli tanah sengketa kepada Penggugat, karena Penggugat sendiri yang memberitahukan kepada saksi;

Menimbang, bahwa apakah keterangan seorang saksi Petrus Kono memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti, mengingat keterangan akan suatu



peristiwa tersebut hanya didengar, dilihat dan dialami oleh seorang saksi yang bernama Petrus Kono ?, atas hal tersebut Majelis Hakim memberikan pandangannya bahwa berdasarkan pasal 306 Rbg. Yang menyebutkan, *"keterangan seorang saksi tunggal tanpa adanya alat bukti lain tak dapat dipercaya menurut hukum"* sehingga secara hukum jika keterangan saksi Petrus Kono tidak didukung oleh alat bukti lainnya maka keterangan seorang saksi Petrus Kono tidaklah dapat dipandang memiliki kekuatan hukum sebagai saksi atau dapat dipandang saksi *Unus Testis Nullus Testis*, seorang saksi bukanlah saksi menurut hukum, namun atas keterangan seorang saksi Petrus Kono yang dikaitkan dengan alat bukti P-1, terdapat suatu kesesuaian fakta dari suatu peristiwa hukum, sehingga dengan di kolaborasikan antara bukti P-1 dan keterangan saksi Petrus Kono dapatlah dipandang sebagai dasar fakta dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa dalam suatu gugatan tentunya antara dasar hukum dan dasar fakta haruslah memiliki korelasi yang kuat, sehingga membentuk suatu konstruksi hukum yang kokoh, dengan mengkaji dasar hukum gugatan, yakni adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat atas adanya penyerobotan tanah, akan tetapi dari alat bukti yang memiliki relevansi dengan perkara aquo, yakni alat bukti surat P-1 dan keterangan seorang saksi Petrus Kono, menunjukkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan jual beli tanah, dimana Tergugat belum memenuhi prestasinya, yaitu melunasi harga tanah yang telah disepakati berdasarkan bukti P-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka hubungan hukum antara dalil gugatan tidak ada persesuaian dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, hal tersebut dikarenakan, dasar hukum yang dijadikan dasar tuntutan adalah perbuatan melanggar hukum, sedangkan fakta yang disajikan melalui alat-alat bukti, membuktikan adanya suatu cedera janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa Perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dalam konstruksi hukum yang berbeda, dimana Perbuatan melanggar hukum merupakan perikatan yang lahir karena undang-undang, sedangkan wanprestasi adalah suatu perikatan yang lahir karena perjanjian tuntutan hak pun atas kedua perikatan tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya ketidaksesuaian antara dasar hukum yang digunakan dalam gugatan dan dasar fakta yang diajukan melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat-alat bukti, maka untuk itu gugatan Penggugat menurut pandangan hukum Majelis Hakim adalah gugatan yang cacat secara formal;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang dipandang cacat formal, maka mengenai substansi pokok perkara antara kedua belah pihak berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka oleh karena itu, sudah selayaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka pihak Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka untuk itu biaya perkara sudah selayaknya menurut hukum untuk dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa mengambil pandangan Roscoe Pound sebagai salah satu ahli hukum dengan aliran *Sociological Jurisprudence* memberikan pandangannya bahwa tugas utama hukum adalah rekayasa sosial (*law as tool of social engineering*) hukum tidak saja dibentuk berdasarkan kepentingan masyarakat tetapi harus ditegakkan sedemikian rupa oleh para yuris sebagai upaya sosial kontrol dalam arti luas yang pelaksanaannya diorientasikan kepada perubahan-perubahan yang dikehendakinya. Oleh karena itu aparat penegak hukum dalam mewujudkan tugas utama hukum harus memahami secara benar, logika, sejarah, adat istiadat, pedoman perilaku yang benar agar keadilan dapat ditegakkan. Keputusan hukum yang adil dapat digunakan sebagai sarana untuk mengembangkan masyarakat. Tugas utama adalah sarana pembaharuan masyarakat dalam pembangunan hukum, begitu pula dengan perkara aquo dengan putusan ini diharapkan kepada para pihak, baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat menjadikan suatu putusan hukum ini sebagai suatu sosial kontrol dalam mewujudkan pembaharuan hukum dimasyarakat;

Memperhatikan akan, Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek (BW)*, pasal 180., pasal 192. R.Bg, Undang Undang Nomor. 48 Tahun 2009 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.934.000 (satu juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kefamenanu, pada hari Rabu, tanggal 10 Oktober 2018, oleh

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Darminto Hutasoit, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yefri Bimusu, S.H., dan I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm tanggal 27 Agustus 2018 putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aprianus Suki, Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat, dan dihadiri pula Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

TTD

Yefri Bimusu, S.H.

TTD

I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

TTD

Darminto Hutasoit, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Aprianus Suki.

PERINCIAN BIAYA :

1.	Biaya pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2.	Biaya pemberkasan / ATK	Rp.	198.000,-
3.	Biaya panggilan.....	Rp.	700.000,-
4.	Biaya PNP relas panggilan.....	Rp.	35.000,-
4.	Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp.	750.000,-
5.	Biaya redaksi putusan.....	Rp.	5.000,-
6.	Biaya materai putusan	Rp.	6.000,-

J U M L A H Rp. 1.934.000,-

(satu juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah)

Turunan sah sesuai aslinya
diberikan kepada Penggugat atas permintaan Penggugat sendiri
Pada Hari Jumat Tanggal 19 Oktober 2018
Panitera Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II

Yesephus M. Lakapu, S.H.
NIP. 19630321 198303 1 007

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Kfm



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

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)