



PUTUSAN
Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANDI ABDUL LATIF DAENG SITUJU, Tempat/ tanggal lahir Sengkang, 27 Agustus 1964, Nomor Induk kependudukan 537104278640003, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. R.W. Monginsidi, RT.016/ RW.006 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. DJAMALUDIN AMIR, Tempat tanggal lahir Larantuka, 12 Maret 1964, Nomor Induk kependudukan 5371031203640001, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Sunan Ampel, RT.004/ RW.002 Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang-NTT, berdasarkan surat kuasa Insidentil tanggal 06 November 2019 dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 13/Pen.K/Insdt/XI/2019/PN Kpg, yanggal 5 Nopember 2019, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

PEMERINTAH KOTA KUPANG, Cq. WALIKOTA KUPANG (Dr. Jefirstson R. Riwu Kore, M.M., M.H.), Umur 59 tahun, agama Kristen, Pekerjaan Walikota Kupang, bertempat tinggal di Jl. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: NOVAN ERWIN MANAFE, S.H., NIKOLAS KE LOMI, S.H., dan STEFANUS MATUTINA, S.H., Advokat/ Penasihat Hukum yang beralamat di jalan Bunda Hati Kudus, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus HK.52/XI/2019 tanggal 18 Nopember 2019 yang sudah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor: 650/LGS/SK/PDT/19/PN.Kpg tanggal 21

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



Nopember 2019, yang selanjutnya disebut sebagai
Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 13 Nopember 2019 dalam Register Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan sertifikat No. 134 milik saudara Herman Mone dan di jualkan kepada H. Muhammad Jusuf pada tahun 1990 dan di gadaikan ke BRI Cabang Kupang dan di lelang pada 22 Mei 2006 yang dimenangkan oleh Drs. Darsyad Antjo yang dijual belikan kepada saudara Andi Abdul latif Daeng Situju, lalu dititipkan di Bank Mandiri tanggal 28 November 2006 dan dikembalikan kepada hak milik Andi Abdul latif Daeng Situju pada tanggal 25 Agustus 2012 dengan luas 6759 m² (enam ribu tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Pilar I s/d V : Pekarangan Sdr. Emy Rafigi
- Pilar V s/d VI : Tanah Sengketa
- Pilar VI s/d VII : Pekarangan C. Fanggihdae – Mone
- Pilar VII s/d VIII : Pekarangan T. Bolla – Mone
- Pilar VIII s/d IX : Pekarangan M. Pagh – Mone
- Pilar IX s/d X : Pekarangan B. Jostenz – Mone
- Pilar X s/d XI : Pekarangan L. Mandala
- Pilar XI s/d I : Pekarangan M. Mone

- 2) Dari jual beli tanah dimaksud dan sudah dibalik namakan PENGGUGAT sebagai pemilik. Bahwa tanah tersebut telah diambil tanpa adanya koordinasi dengan PENGGUGAT sebagai pemilik dengan luas 1252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang dipergunakan untuk pembangunan jalan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan jalan;

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan jalan
- 3) Hak milik PENGGUGAT sudah berkurang dari luas 6759 m² (enam ribu tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) menjadi 5507 m² (lima ribu lima ratus meter persegi) berarti kurangnya 1252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi);
- 4) Dirasakan kekurangan dimaksud sudah dijadikan jalan, maka PENGGUGAT meminta ganti untung kepada Bapak Walikota Kota selaku kepala pemerintahan Kota Kupang sebesar Rp. 2.619.420.000,00 (dua miliar enam ratus sembilan belas juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
- 5) Berdasarkan uraian diatas, PENGGUGAT sebagai pemilik merasa dirugikan, maka dengan segala kerendahan hati PENGGUGAT menggugat Walikota Kota selaku kepala pemerintahan Kota Kupang;

Bahwa dari perbuatan TERGUGAT, Walikota Kupang dan PENGGUGAT sebagai pemilik lahan yang sah telah dirugikan secara moril dan materiil.

Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 2.619.420.000,00,- dengan rincian:

a. Kerugian materiil:

- Lahan yang dipergunakan untuk pembangunan jalan
1252 m² x Rp. 2.000.000,00 = Rp.2.504.000.000,00
- Pembayaran PBB yang tidak sesuai ukuran tanah sejak tahun 2013:
6 tahun x Rp. 2.570.000,00 = Rp. 15.420.000,00

b. Kerugian immateriil

- Kerugian immateriil sebesar = Rp. 100.000.000,00

TOTAL

= Rp.2.619.420.000,00

Bahwa sejak tahun 2013 PENGGUGAT selalu membayar pajak atas tanah berdasarkan bukti pembayaran pajak PBB.

Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 12 tahun 1985:

"Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan."



Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Klas I Kupang berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian PENGGUGAT sebesar Rp. 2.619.420.000,00 (dua miliar enam ratus sembilan belas juta empat ratus dua puluh ribu rupiah).
4. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 Fransiskus Wilfrirdus Mamo, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat Tergugat dalam perkara aquo,
2. Bahwa dari keseluruhan gugatan Penggugat adalah sangat kabur atau tidak jelas, karena tidak dicantumkan dimanakah letak tanah yang diambil tanpa koordinasi dengan Penggugat (sesuai gugatan point 2) oleh Tergugat sebagai Walikota Kupang;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



3. Bahwa pada tahun 2013 Pemerintah Kota Kupang tidak pernah melakukan pengadaan tanah untuk pembuatan jalan diatas tanah milik Penggugat, mungkin saja pembangunan jalan yang dimaksud oleh Penggugat di atas tanah milik Penggugat adalah hasil swadaya lembaga sosial masyarakat (RT/RW) setempat demi mempermudah akses jalan bagi warga sekitar dan demi terciptanya kesejahteraan dan penghidupanyang layak bagi masyarakat umum dan juga bagi Penggugat sebagai pemilik tanah, sehingga adalah sangat keliru jika Penggugat menuntut ganti rugi tanah kepada Pemerintah Kota Kupang,
4. Bahwa dari seluruh uraian gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas, sejak kapan Tergugat dan bagaimana cara Tergugat mengambil tanah milik Penggugat? karena Tergugat sama sekali tidak tahu tanah yang terletak dimana?, dan bagaimana cara Tergugat mengambil tanah milik Penggugat untuk pembuatan jalan?
5. Bahwa berdasar batas-batas tanah yang diambil oleh Tergugat yang dipergunakan untuk pembuatan jalan seluas 1.252 m² sesuai yang didalilkan oleh Penggugat pada point 2) yakni:
 - Sebelah utara berbatas dengan jalan;
 - Sebelah selatan berbatas dengan jalan;
 - Sebelah timur berbatas dengan jalan;
 - Sebelah barat berbatas dengan jalan;

Hal ini memberikan pemahaman bahwa satu bidang tanah milik Penggugat yang diambil oleh Tergugat seluas 1.252 m² yang pada bagian utara, timur, selatan dan barat adalah berbatas atau dikelilingi oleh jalan, sedangkan sesungguhnya Tergugat tidak pernah mengambil tanah milik Penggugat sesuai yang dimaksudkan diatas, untuk itu gugatan Penggugat adalah salah sasaran (error in subyekto),

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sangat tidak beralasan hukum jika Pengugat menuntut ganti rugi pembayaran tanah terhadap Tergugat sehingga gugatan Penggugat haruslah dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas, untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont vantkelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang Tergugat sampaikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini (mutatis mutandis),



2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat,
3. Bahwa pada tahun 2013 Pemerintah Kota Kupang tidak pernah melakukan pengadaan tanah untuk pembuatan jalan diatas tanah milik Penggugat, mungkin saja pembangunan jalan yang dimaksud oleh Penggugat di atas tanah milik Penggugat adalah hasil swadaya lembaga sosial masyarakat (RT/RW) setempat demi mempermudah akses jalan bagi warga sekitar dan demi terciptanya kesejahteraan dan penghidupan yang layak bagi masyarakat umum dan juga bagi Penggugat sebagai pemilik tanah, hal mana jelmaan pasal 6 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih ditegaskan lagi dalam Penjelasan UUPA pada huruf A angka romawi II tentang Dasar-dasar Hukum Agraria Nasional khusus angka (4) yang intinya adalah sebagai berikut: *“dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6 yaitu bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan, bahwa tanah itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata - mata untuk kepentingan pribadinya apalagi kalau hak itu menimbulkan kerugian masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaanya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun manfaat bagi masyarakat dan Negara, kepentingan perseorangan haruslah saling membagi hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya”*

Bahwa berdasarkan dalil hukum tersebut di atas, maka dengan dibangunnya jalan tersebut diatas tanah milik Penggugat maka secara ekonomis Penggugat juga turut diuntungkan karena harga jual tanah Penggugat semakin mahal atau bernilai ekonomis tinggi sehingga Penggugat semakin bertambah sejahtera, dan juga bermanfaat bagi masyarakat dan Negara,

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan pada point 2), karena selain tidak menyebutkan dimana letak tanah yang diambil oleh Tergugat untuk pembangunan jalan, bahwa sekalipun Penggugat telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah yang diakui dan dijamin statusnya oleh Negara, namun dalam hukum nasional juga mengakui bahwa hak atas tanah bukanlah hak yang sebebas –bebasnya,

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



melainkan hak yang akan dibatasi oleh kepentingan umum, dalam hal ini yang dapat membatasi hak tersebut adalah Negara sebagaimana diberikan hak oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 sebagai *Staatgrundpogesets* pada pasal 28 J ayat (2) yang menyatakan bahwa “*Negara dapat membatasi hak seorang warga Negara berdasarkan undang-undang demi kepentingan umum yang luas atau kebutuhan umum (Public necessity), kebaikan untuk umum (public good) atau berfaedah untuk untuk umum (public utility)*” selanjutnya Undang - undang yang dimaksud adalah sesuai bunyi pasal 6 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang berbunyi: “**Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial**”, selanjutnya bunyi pasal 18 Undang - undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang berbunyi “**Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang**”

Bahwa berdasarkan Peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka nilai permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya sebesar yakni:

- Kerugian materil adalah:
Lahan yang digunakan untuk pembangunan jalan senilai Rp. 2.504.000.000,-
Pembayaran PBB sejak tahun 2013 adalah senilai Rp. 15.420.000,-
Jumlah: Rp.2.519.000.000,-
- Kerugian Immateril adalah senilai Rp. 100.000.000,-
Total tuntutan ganti rugiRp. 2.619.420.000,-

Bahwa total nilai permintaan ganti rugi tanah yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sangat fantastis, adalah merupakan permintaan ganti rugi yang sangat tidak layak jika dibandingkan dengan luas tanah dan klasifikasi tanah yang digunakan untuk kepentingan umum pembuatan jalan dimaksud. Untuk itu tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak dengan tegas karena akan berakibat kepada timbulnya nilai kerugian yang sangat besar yang akan dialami oleh Negara.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka mohon sudi kiranya Majelis Hakim yang Mulia yang



memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar:

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya,

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan hukum bahwa pembangunan jalan di atas tanah milik Penggugat yang dilakukan secara swadaya oleh Lembaga Sosial Masyarakat (RT/RW) adalah bermanfaat untuk Penggugat sebagai pemilik tanah dan juga untuk masyarakat umum karena terhadap status hak milik atas tanah, juga memiliki fungsi sosial;
3. Menghukum Penggugat untuk menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Atau; Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1: Fotokopi sesuai asli Sertipikat (tanda bukti hak) hak milik nomor 134, Desa Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Propinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak Andi Abdullah Latif Daeng Situju;
2. Bukti P-2: Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan No. 20/V/PPAT/2006, tanggal 26 Mei 2006 yang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Albert Wilson Riwu Kore, S.H.;
3. Bukti P-3: Fotokopi dari gambar luas tanah setelah terpakai untuk pembuatan jalan, tanggal Kupang, 07-05-2018;
4. Bukti P-4: Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan atas nama Wajib Pajak Andi Abd. Latif Dg. Situju tahun 2015, 2016, 2017, 2018, dan 2019;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Yosep Alberth A. Mone, yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya, sebagai berikut:
 - Bahwa masalah ini perkara tanah antara Penggugat Haji Daeng Satuju dengan Pemkot Kupang;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi memiliki tanah sekitar tanah sengketa karena tanah tersebut asal dari orang tua saksi;
- Bahwa letak tanah di RT. 22 RW. 08, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tahu batas tanah tersebut adalah:
 - Bagian timur dengan tanah sengketa dan tanah Paulus Anin dan Efraim Mesak;
 - Bagian Barat Mikael Mone;
 - Bagian Utara dengan Edi Igbal Rafidi;
 - Bagian Selatan dengan alm. Mikael Mone;
- Bahwa awal tanah sengketa tersebut adalah milik orang tua Saksi;
- Bahwa awal tanah Penggugat beli dari Haji Yusuf, dan Haji Yusuf beli tanah tersebut dari Herman Mone;
- Bahwa awalnya tanah tersebut dari Herman Mone kemudian dibeli Haji Jusuf kemudian Penggugat membeli dari Haji Jusuf;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah tersebut dari kapan Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu tanah itu milik Penggugat adalah pada saat Pertanahan datang mengukur tanah tersebut saat itu baru Saksi tahu kalau tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa luas tanah Penggugat sebanyak 6750 M2 dan yang dipakai untuk jalan 1200 M2;
- Bahwa dari awal tanah sengketa belum ada pagar, pagar yang ada adalah pagar baru;
- Bahwa sebelumnya tidak ada rencana jalan di atas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu ada rencana jalan di tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tahu jalan yang mau dibuka itu pernah dimediasi yang hadir saat itu adalah RW. 08 (Gustaf Yosten), Saksi, RT. 02, RT. 01, RT. 11, dan Pak Lurah;
- Bahwa mediasi tahun 2017 dan pada saat mediasi jalan sudah diaspal;
- Bahwa yang dibicarakan saat itu adalah masalah tanah yang hendak dipakai untuk jalan;
- Bahwa dalam mediasi tersebut ada yang keberatan saat itu adalah pemilik tanah (Penggugat);
- Bahwa dalam mediasi di kelurahan dan hasil dari mediasi itu, RT. 08 (Gustaf Yostens) mengakui kesalahan karena tidak tahu pembuatan jalan di atas tanah Haji Daeng Satiju (Penggugat);

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat mediasi ada Pak Lurah, Saksi hadir, ada RT. 21 dan RT. 08, Semi Dethan dan yang lain yang saksi lupa namanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tindak lanjut dari mediasi tersebut;
- Bahwa semasi menjadi milik Herman Mone masyarakat sudah biasa jalan melalui tanah itu di bagian tengah tanah tersebut;
- Bahwa tanah itu sudah dipakai masyarakat adalah jalan setapak menuju ke laut;
- Bahwa jalan dari laut ke tanah Penggugat sudah lama dipakai masyarakat sebagai jalan setapak;
- Bahwa setahu Saksi akses jalan dari Timur, Selatan, dan Barat semua masuk dari Pegadaian Oesapa;
- Bahwa yang saksi tahu yang buka jalan tersebut salah satunya adalah Gustaf Yosten;
- Bahwa tidak pernah ada swadaya masyarakat untuk membuat jalan tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1: Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Nomor: 593.1/33/KOSP/III/2020, tanggal 11 Maret 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Owsapa;
2. Bukti T-2: Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Efraim Mesakh dengan letak objek pajak di RT.11/ RW. 04 Oesapa, Kelapa Lima, Kota Kupang;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Alexander Ndun, yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya, sebagai berikut:
 - .Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah perkara jalan;
 - Bahwa jarak tanah sengketa dengan rumah Saksi sekitar 2 m (dua meter);
 - Bahwa letak di belakang Pegadian Oesapa RT. 21/ RW.08 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa lima, Kota Kupang;
 - Bahwa dulu tanah sengketa itu terletak pada antara RW. 23 yang sekarang menjadi RW. 08;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal Haji Andi pada saat ukur tanah dan mencari tahu luas tanah;
- Bahwa pada saat itu Pertanahan tidak ada dan tidak ada keberatan tentang jalan tersebut dan pada saat aspal diukur Haji Andi tidak keberatan;
- Bahwa luas tanah haji Andi 700 m sekian;
- Bahwa jalan itu sebelumnya di atas tanah Hans Mone sekarang Bapa Yusuf;
- Bahwa jalan itu dibuat sekitar tahun 2000;
- Bahwa yang membuat rencana jalan tersebut adalah almarhum Paulus Anin;
- Bahwa Paulus Anin rencana mau buka jalan dari depan rumahnya sampai di jalan raya besar Jalan Timor Raya;
- Bahwa yang usul buat jalan tersebut adalah RW. 23, atas nama Yosef Sinlaeloe;
- Bahwa pada tahun 2000 pasang batu kemudian langsung diaspal pada tahun itu juga;
- Bahwa Saksi tahu saat jalan tersebut dibuat ada masyarakat ikut kerja;
- Bahwa Haji Edi Yusuf tahu tentang jalan tersebut karena ijin ke Haji Edi Yusuf. Pada saat itu Paulus Anin menyampaikan bahwa Paulus Anin Buka jalan tersebut atas ijin dari Haji Yusuf dan Haji Yusuf terima kasih ke Paulus Anin karena sudah buka jalan tersebut;
- Bahwa pada saat buka jalan di bagian utara pada saat itu Paulus Anin minta ke Rafiqi dan Rafiqi memberikan tanah 3 m (tiga meter) mundur ke dalam untuk buat jalan;
- Bahwa saat itu jalan dikasih tanah putih yang buka saat itu Pak Yosten dan masyarakat ikut bantu mengerjakan jalan tersebut;
- Bahwa yang buka jalan bagian barat adalah keluarga Mone;
- Bahwa ketika buka jalan di bagian barat, masyarakat sekitar itu tahu dan mereka membantu serta mempergunakan jalan tersebut;
- Bahwa yang buat jalan tersebut adalah pemerintah dan diatas tanah Haji Yusuf;
- Bahwa kalau jalan tersebut ditutup maka ada beberapa keluarga seperti Keluarga Paulus Anin, Efraim Mesak dan Bapak Koamesah mereka tidak bisa jalan karena tertutup;

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa yang saksi tahu itu tanah milik keluarga Herman Mone kemudian dibeli oleh siapa saksi tidak tahu, tapi yang sekarang saksi tahu yang beli tanah tersebut adalah Haji Yusuf;
 - Bahwa pada tahun 2000 tanah tersebut milik Haji Yusuf;
2. Kristian Koamesah, yang memberikan keterangan dengan mengucapkan jani pada pokoknya, sebagai berikut:
- Bahwa letak tanah sengketa di RT. 21/RW. 08 dan RT.11/RW.04;
 - Bahwa posisi jalan pada RT. 21 dan 22, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
 - Bahwa jalan tersebut ada sekitar tahun 2000;
 - Bahwa waktu kerja jalan tanah itu sudah milik Haji Yusuf sehingga Paulus Anin minta ke Haji Yusuf untuk buka jalan dan Haji Yusuf meminta buat jalan tembus ke jalan Timor Raya;
 - Bahwa pada saat buka jalan Paulus Anin bersama masyarakat kerja buka jalan tersebut;
 - Bahwa pada saat itu Paulus Anin yang meminta pada Haji Yusuf untuk membuka jalan dan Haji Yusuf menyetujui dan Haji Yusuf menyampaikan kepada Paulus Anin agar jalan tersebut dibuka tembus ke Jalan Timor Raya;
 - Bahwa Rafiqi memberi tanah dengan mundur 3 m (tiga meter) waktu itu kami minta untuk buat jalan oto kurang lebih 1,5 m (satu koma lima meter);
 - Bahwa akses jalan melewati tanah Keluarga Yosten, Keluarga Mandala, Keluarga Mone;
 - Bahwa dalam pembangunan jalan ini tidak ada yang keberatan dan minta ganti rugi;
 - Bahwa buka jalan tanah putih sekitar tahun 2000 kami semua masyarakat kerja bersama dengan Paulus Anin;
 - Bahwa buka jalan tersebut sejak tahun 2000, pengerasan Saksi lupa;
 - Bahwa dana jalan aspal dapat dari Kelurahan dan itu melalui musyawarah dan usulan dari masyarakat;
 - Bahwa jalan bagian depan dikasih nama Jalan Mone dan setelah masuk ke bagian dalam sudah jalan biasa;
 - Bahwa pada saat diaspal aksel jalan lewat rumah Rafiqi;
 - Bahwa di bawah tahun 2000 jalan tersebut sudah ada rencana jalan, masih "jalan tikus";

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa pemilik pertama tanah sengketa adalah Herman Mone kemudian jual kepada Haji Yusuf kemudian Haji Yusuf gadai ke Bank kemudian Penggugat tebus;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sekarang di atas tanah tersebut ada pengelolaan bikin kios-kios dan sewa tempat;
- Bahwa setahu Saksi yang mengelola ada 3 (tiga) tapi yang menyewakan Saksi tidak tahu;

3. Efraim Mesakh, yang memberikan keterangan dengan mengucapkan janji pada pokoknya, sebagai berikut:

- Bahwa letak tanah sengketa di RT. 21/RW. 08 dan RT. 11/ RW. 04;
- Bahwa posisi jalan pada RT. 21 dan 22, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
- Bahwa jalan tersebut ada sekitar tahun 2000;
- Bahwa buka jalan tersebut sejak tahun 2000, pengerasan Saksi lupa;
- Bahwa waktu kerja jalan tanah itu sudah milik Haji Yusuf sehingga Paulus Anin minta ke Haji Yusuf untuk buka jalan dan Haji Yusuf dan Haji Yusuf meminta buat jalan tembus ke jalan Timor Raya;
- Bahwa pada saat itu Paulus Anin yang meminta pada Haji Yusuf untuk membuka jalan dan Haji Yusuf menyetujui dan Haji Yusuf menyampaikan kepada Paulus Anin agar jalan tersebut dibuka tembus ke Jalan Timor Raya;
- Bahwa buka jalan tanah putih sekitar tahun 2000 kami semua masyarakat kerja bersama dengan Paulus Anin;
- Bahwa waktu itu RT. sebagai PNS pada Dinas PU sehingga ia mengusulkan agar jalan dikerjakan sehingga pada saat jalan tersebut dikerjakan bersama masyarakat;
- Bahwa pada saat buka jalan Paulus Anin bersama masyarakat kerja buka jalan tersebut;
- Bahwa saat itu Rafiqi memberi tanah dengan mundur 3 m (tiga meter), waktu itu kami minta untuk buat jalan untuk mobil kurang lebih 1,5 m (satu koma lima meter);
- Bahwa pemilik tanah sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa selain melewati tanah Penggugat, akses jalan melewati tanah Keluarga Yosten, Keluarga Mandala, Keluarga Mone;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa jalan yang disengketakan bagian depan dikasih nama Jalan Mone dan setelah masuk ke bagian dalam sudah jalan biasa;
- Bahwa tidak ada yang keberatan dan minta ganti rugi terhadap pembukaan jalan tersebut;
- Bahwa dana buka jalan aspal dapat dari Kelurahan dan itu melalui musyawarah dan usulan dari masyarakat;
- Bahwa di bawah tahun 2000 jalan tersebut belum ada rencana jalan, masih berupa "jalan tikus";
- Bahwa pemilik pertama tanah sengketa adalah Herman Mone kemudian jual kepada Haji Yusuf kemudian Haji Yusuf gadai ke Bank kemudian Penggugat tebus;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Haji Yusup pada tahun 1996;
- Bahwa Paulus Anin meninggal pada tahun 2017;
- Bahwa luas tanah Haji Andi 700 m (tujuh ratus meter) sekian;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan objek yang disengketakan, maka pada hari Jum'at, tanggal 6 Maret 2020, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat dengan dihadiri oleh Penggugat bersama Kuasanya dan Kuasa Tergugat, yang dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta tanah sengketa terletak di RT. 022/ RW. 008 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulannya tanggal 13 April 2020;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat adalah sangat kabur atau tidak jelas dengan alasan:

- Penggugat tidak mencantumkan letak tanah yang diambil tanpa koordinasi dengan Penggugat oleh Tergugat sebagai Walikota Kupang;

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Pada tahun 2013 Pemerintah Kota Kupang tidak pernah melakukan pengadaan tanah untuk pembuatan jalan di atas tanah milik Penggugat, mungkin saja pembangunan jalan yang dimaksud oleh Penggugat di atas tanah milik Penggugat adalah hasil swadaya lembaga sosial masyarakat (RT/RW) setempat demi mempermudah akses jalan bagi warga sekitar dan demi terciptanya kesejahteraan dan penghidupan yang layak bagi masyarakat umum dan juga bagi Penggugat sebagai pemilik tanah, sehingga adalah sangat keliru jika Penggugat menuntut ganti rugi tanah kepada Pemerintah Kota Kupang;
- Gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas, sejak kapan Tergugat dan bagaimana cara Tergugat mengambil tanah milik Penggugat;
- Bahwa berdasar batas-batas tanah yang diambil oleh Tergugat yang dipergunakan untuk pembuatan jalan seluas 1.252 m² (sesuai yang didalilkan oleh Penggugat pada point 2), sedangkan sesungguhnya Tergugat tidak pernah mengambil tanah milik Penggugat sesuai yang dimaksudkan di atas, untuk itu gugatan Penggugat adalah salah sasaran (error in subyekto);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Penggugat tentang gugatan kabur dengan alasan karena gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas sejak kapan Tergugat dan bagaimana cara Tergugat mengambil tanah milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah sengketa adalah tanah sertifikat No. 134 milik saudara Herman Mone dan dijual kepada H. Muhammad Jusuf pada tahun 1990 dan digadaikan ke BRI Cabang Kupang sehingga dilelang pada 22 Mei 2006 yang dimenangkan oleh Drs. Darsyad Antjo yang dijualbelikan kepada Penggugat, lalu dititipkan di Bank Mandiri tanggal 28 November 2006 dan dikembalikan kepada hak milik Andi Abdul Latif Daeng Situju pada tanggal 25 Agustus 2012, tetapi tanah tersebut telah diambil tanpa adanya koordinasi dengan Penggugat sebagai pemilik dengan luas 1252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang dipergunakan untuk pembangunan jalan, sehingga tanah Penggugat menjadi berkurang dan oleh karena itu Penggugat meminta ganti rugi kepada Pemerintah Kota Kupang (Walikota Kupang);

Menimbang, bahwa dalam uraian gugatan Penggugat tidak dijelaskan sejak kapan tanah tersebut diambil oleh Tergugat tanpa adanya koordinasi

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



dengan Penggugat sebagai pemilik dengan luas 1252 m² (seribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) untuk dipergunakan pembangunan jalan sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat, sehingga hal tersebut menyebabkan tidak dapat ditentukan kapan jalan tersebut dibangun atau mulai ada, apakah setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat ataukah sebelum dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak jelas, maka eksepsi Tergugat tentang hal tersebut di atas beralasan hukum dan diterima;

Menimbang, bahwa oleh eksepsi dari Tergugat telah diterima, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa eksepsi merupakan keberatan terhadap formalitas gugatan, sehingga belum menilai pokok perkara yang menjadi sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat diterima, maka pokok perkara gugatan ini tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karena itu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.076.000,00 (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 20 Mei 2020, oleh kami, A. A. Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Prasetyo Utomo, S.H. dan Ari Prabowo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Mei 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu Merike Ester Lau, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

t.t.d

Prasetio Utomo, S.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

A. A. Made Aripathi Nawaksara. S.H., M.H.

t.t.d

Ari Prabowo, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Merike Ester Lau, S.H.

Perincian biaya:

1. PNBP	Rp 30.000,00;
2. Alat Tulis Kantor (ATK)	Rp 100.000,00;
3. Panggilan	Rp 400.000,00;
4. PNBP Panggilan	Rp 20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 500.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00;
7. Meterai	Rp 6.000,00;
8. Redaksi	Rp 10.000,00;
Jumlah	Rp1.076.000,00;

(satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah).

Untuk Turunan Resmi,

Plh. Panitera

Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA,

APNI S. ABOLLA, SH

NIP. 196804251988032001

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2019/PN Kpg

Disclaimer

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