



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yoseph Bensa**, bertempat tinggal di Golowelu RT. 002/RW. 001, Kelurahan Nantal, Kecamatan Kuwus, Kabupaten Manggarai Barat, NTT, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irenius Surya, S.H., dan Sainudin Felix, S.H., advokat pada Irenius Surya, S.H., & Partners beralamat di Jl. Soekarno Hata Labuan Bajo, RT 008/RW 004, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi NTT, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam register nomor 225/SK.Pdt/VIII/2024/PN.Lbj Tanggal 26-08-2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Konradus Anggung**, bertempat tinggal di Kaper Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi NTT, sebagai **Tergugat I**;
  - Theodorus Jehanu**, bertempat tinggal di Wae Kesambi RT. 004/RW. 001 Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi NTT, sebagai **Tergugat II**;
- Tergugat I** dan **Tergugat II** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heriberto Apriliano Iruk, S.H., dan-kawan-kawan, para advokat pada kantor hukum Apriliano Iruk, S.H., & Rekan beralamat di Ngawe, Kelurahan Pau, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2024 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam register nomor 239/SK.Pdt/IX/2024/PN.Lbj tanggal 17-09-2024, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 19 Agustus 2024 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### A. TANAH SENGKETA:

terletak di Jl.Raya Wae Kesambi Desa Batu Cermin Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai barat dengan ukuran luas  $\pm$  300 M2 (tiga ratus meter persegi) dan batas-batas sebagai berikut :

- o Utara : Berbatasan dengan tanah milik Adel Saina;
- o Timur : Berbatasan Jalan Raya wae kesambi;
- o Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Yoseph Bensa;
- o Barat : Berbatasan dengan tanah milik Yoseph Bensa

### B. FAKTA – FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tanggal 24 Agustus tahun 1987 Penggugat membeli sebidang tanah kering dari *Bp.Theodorus Jehanu* selaku penjual dengan harga Rp. 350.000 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), tanah tersebut terletak di Jl.Raya Wae Kesambi Desa Batu Cermin Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat provinsi NTT dengan ukuran Panjang 60 Meter lebar 15 Meter luas 900 Meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Utara : Berbatasan dengan tanah milik Adel Saina
- o Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya
- o Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Theodorus Jehanu
- o Barat : Berbatasan dengan tanah milik Theodorus Jehanu

2. Bahwa untuk menguatkan jual beli tanah sebagaimana pada poin 1(satu) diatas antara Penggugat dan *Bp.Theodorus* telah membuat surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 31 Mei tahun 2018 mengetahui Kepala Desa Batu Cermin *Sebastian Ba,a*, oleh karena itu jual beli tanah tersebut adalah sah secara hukum;

3. Bahwa ditariknya Tergugat II dalam perkara a quo adalah untuk kepentingan hukum karena sebagai pemilik awal tanah milik Penggugat yang dibeli pada tanggal 24 Agustus 1987;

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



4. Bahwa istri dari Tergugat bernama *Mulia Kartini Marselin, almarhum* adalah anak kandung dari Penggugat yang telah meninggal dunia pada tahun 2022 di labuan bajo;
5. Bahwa sekitar awal tahun 2011 Penggugat karena merasa kasihan dengan Tergugat sekeluarga yang pada saat itu tinggal di Kos / kontrakan di labuan bajo, Penggugat menyarankan untuk bangun rumah sederhana saja diatas tanah milik Penggugat di wae kesambi sekaligus untuk menjaganya, atas saran tersebut Tergugat menyetujui dan sejak saat itu mulai bangunan rumah dan menetap hingga saat ini;
6. Bahwa sekitar bulan juni tahun 2020 Tergugat bicara dengan Penggugat agar tanah di Wae Kesambi diurus sertifikat, karena konon katanya ada program prona untuk Desa Batu Cermin dari Kantor BPN Manggarai Barat, mendengar hal itu Penggugat senang dan meminta Tergugat untuk segera menyiapkan dokumen yang diperlukan, pada saat itu principal Penggugat menyerahkan beberapa foto copy surat kepemilikan tanah dan KTP penggugat serta sejumlah uang untuk biaya administrasi kepada Tergugat. dan berselang sebulan kemudian Penggugat menanyakan progress urusan tersebut di BPN namun Tergugat tidak jelas menjawabnya;
7. Bahwa pada awal bulan April tahun 2024 Penggugat bersama istri mendatangi kediaman Tergugat di Kaper untuk membicarakan rencana pengurusan sertifikat tanah yang di Wae kesambi dan rencananya hendak dijual jika sudah bersertifikat, mendengar hal itu sdr.Tergugat menawarkan diri untuk membantu jual dengan mencari pembeli, selain itu dirinya siap membantu untuk pengurusan sertifikat di kantor BPN Manggarai Barat. Dan keesokan harinya Penggugat dan Tergugat sama sama mendatangi *Bapak.Theodorus Jehanu* selaku pemilik awal tanah untuk menandatangani beberapa dokumen, namun pada saat dirumah *Bpk.Theodorus Jehanu* Penggugat cukup kaget pengakuan Tergugat yang mana telah memiliki surat jual beli tanah dengan Penggugat karena itu harus dibuatkan dalam 2(dua) buah sertifikat termasuk atas nama dirinya. Penggugat keberatan dan menolak pikiran Tergugat I karena merasa tidak pernah menjual tanah sengketa kepadanya. Karena terjadi perdebatan antara Penggugat dan Tergugat I, *Bpk.Theodorus Jehanu* memberi saran keduanya untuk selesaikan secara baik-baik dalam nafas kekeluargaan mengingat Tergugat I adalah anak mantu dari Penggugat, maka pada kesempatan tersebut penggugat menyanggupi untuk membayar Rp150.000.000(seratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I sebagai kompensasi bangunan rumah diatas tanah sengketa dan tawaran tersebut disetujui oleh Tergugat I namun untuk pembayaran tunggu setelah proses sertifikat selesai;

8. Bahwa karena telah ada kesepakatan sebagaimana pada point 6 diatas, sehari kemudian Penggugat ke Kantor Desa Batu Cermin untuk tanda tangan Kepala Desa kelengkapan dokumen sertifikat, namun alangkah kagetnya ternyata saudara tergugat telah menghubungi Pa Kades sebelumnya agar jangan ditanda tangan dokumen penggugat, menurut cerita Pa.Kades Tergugat I membatalkan kesepakatan di rumah *Bpk.Theodorus Jehanu* yang mana dirinya menerima Rp.150.000.000(seratus lima puluh juta rupiah) kecuali kalau Penggugat membayar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepadanya baru setuju untuk diproses, maka karena alasan tersebut untuk sementara Pa.kades belum bersedia tanda tangan dokumen penggugat;

9. Bahwa sekitar awal bulan Mei tahun 2024 Penggugat bersama keluarga bertemu Tergugat I di Kaper Labuan bajo untuk membicarakan tanah sengketa. Pada kesempatan tersebut Tergugat I menunjukkan kepada keluarga Penggugat foto copy surat jual beli dan kwitansi pembayaran uang tertanggal 21 januari 2020. Istri Penggugat sangat kaget ketika melihat pada kwitansi tertera namanya sebagai saksi karena faktanya tidak pernah mengetahui dan menerima uang dimaksud;

10. Bahwa pada tanggal 15 mei 2024 Penggugat bertemu Tergugat I dirumah *Bp.Lasarus Ngambut* di Wae kesambi membicarakan tanah sengketa, pada saat itu Tergugat bersih kukuh meminta Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) secara cas kepada Penggugat dan tidak harus tunggu penjualan tanah selesai, atas permintaan tersebut Penggugat menolak dengan alasan dirinya tidak berhak atas kepemilikan tanah sengketa;

11. Bahwa sebagaimana dalam surat jual beli tanah sengketa Penggugat selaku Pihak Pertama / Penjual dan Tergugat sebagai Pihak Kedua / Pembeli tertanggal 1 Januari 2020 justru yang menjadi saksi yang menandatangani dokumen tersebut adalah Penggugat. hal tersebut tentu tidak lasim dibuat karena itu patut dipandang sebagai ada indikasi dokumen itu rekayasa atau dipalsukan. demikian halnya pada kwitansi pembayaran uang yang menjadi saksi adalah *Theodora V.M Pangul* yang tidak lain adalah istri dari Penggugat, padahal menurut pengakuan istri Penggugat dirinya berani bersumpah tidak pernah mengetahui, menerima atau melihat saudara Tergugat menyerahkan uang tersebut. Penggugat dan istrinya merasa telah dijebak atau dibohongi

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**

#### 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

karena sesungguhnya tidak pernah terjadi jual beli tanah sengketa. maka atas dokumen jual beli dan kwitansi pembayaran uang dimaksud diatas, principal Penggugat secara resmi telah membuat laporan Polisi di satuan reskrim Polres Manggarai Barat dengan Nomor LP:STTPL/64/VI/2024/SPKT/Polres manggarai Barat/Polda Nusa Tenggara Timur atas dugaan penipuan dan membuat dokumen palsu dengan Terlapor saudara Tergugat I dan hingga kini masih dalam proses penyelidikan;

12. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa serta tidak pernah menerima pembayaran uang Rp50.000.000(lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I sebagaimana surat jual beli dan kwitansi pembayaran uang masing masing tertanggal 1 Januari 2020, kami menduga dokumen tersebut palsu yang direkayasa oleh Tergugat I, oleh karenanya dengan tegas kami nyatakan surat jual beli tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

13. Bahwa karena dokumen jual beli tanah sengketa adalah tidak sah, maka kami memandang tindakan Tergugat I membuat dokumen surat jual beli atas tanah sengketa serta kwitansi pembayaran uang patut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata yang merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah;

14. Bahwa tindakan Tergugat I yang secara sengaja tanpa hak dengan melawan hukum mengklaim, menguasai fisik dengan mendirikan bangunan rumah diatas sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUH.Perdata;

15. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum, maka siapa saja yang mendapat hak diatas tanah sengketa patut untuk menggusur semua bangunan rumah tinggal yang ada diatasnya dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat, karena Penggugat memiliki dokumen berupa kwitansi pembayaran uang tertanggal 24 Agustus 1987 dan surat jual beli tertanggal 31 mei tahun 2018 yang ditanda tangan Tergugat II dan kesemuanya sah secara hukum, maka dimohon kepada yang mulia majelis hakim berkenan untuk menyatakan dokumen tersebut adalah sah secara hukum;

17. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I sebagaimana yang telah dikemukakan diatas telah menimbulkan kerugian moril yakni Penggugat merasa stress karena malu berperkara dengan anak

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj

#### 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)



mantu yang nilainya ditaksir Rp.1 Miliar rupiah, serta kerugian inmateril karena tidak bisa mengurus sertifikat di Kantor BPN yang ditaksir mencapai Rp.500.000.000(lima ratus juta rupiah). dengan demikian total kerugian Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000(satu Miliar lima ratus juta rupiah);

18. Bahwa demi menjamin Gugatan Penggugat bernilai dan tidak kabur maka beralasan hukum kami mohon dimohon agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) atas Tanah Sengketa untuk menghindari kerugian yang lebih besar baik Penggugat maupun para Tergugat;

19. Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas maka dengan ini Penggugat memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

### C. PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tindakan Tergugat I yang secara sengaja tanpa hak dengan melawan hukum mengklaim, menguasai, membuat surat jual beli dan mendirikan bangunan rumah diatas sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa *TANAH SENGKETA* adalah sah milik penggugat yang terletak di Jl.raya Wae Kesambi Desa Batu Cermin Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat Provinsi-NTT dengan ukuran luas 300 M2 ( tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - o Utara : Berbatasan dengan tanah milik Adel Saina
  - o Timur : Berbatasan Jalan Raya wae kesambi
  - o Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Yoseph Bensa
  - o Barat : Berbatasan dengan tanah milik Yoseph Bensa
4. Menghukum Tergugat I agar menyerahkan *TANAH SENGKETA* kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat bila perlu pelaksanaan kekosongan dibantu alat Negara;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil dan inmateril kepada Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) sekaligus;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa dokumen-dokumen kepemilikan tanah sengketa yakni Kwitansi bukti pembayaran uang tertanggal 24 Agustus

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**



1987 dan surat perjanjian jual beli sebidang tanah tertanggal 31 Mei 2028 adalah sah menurut hukum;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah Sengketa seluas 300 meter persegi yang terletak di Jalan raya Wae Kesambi Desa Batu Cermin Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat Provinsi-NTT;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo mempunyai pandangan lain, maka mohon diberikan Putusan seadil-adilnya; (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irawaty Julita Seran, S.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Oktober 2024, 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. DALAM EKSEPSI.**

### **A. Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Kurang Pihak (Exception Plurium Litis Consortium).**

1. Bahwa diatas tanah obyek sengketa berdiri 3 (tiga) bangunan dan bangunan tersebut telah di kontrakan kepada 2 orang yang bernama :

1. Yunarius Harianto (mengontrak tanah milik Tergugat dan membuat bangunan tempat tinggal)
2. Antonis Nggau (mengontrak tanah milik Tergugat dengan membangun bangunan untuk usaha)
3. Bangunan rumah besar ditempati oleh tergugat 1 bersama dengan anak-anak

Bahwa seperti yang diketahui dalam gugatan Penggugat nama-nama tersebut diatas tidak ditarik sebagai para pihak dalam perkara a quo,

*Halaman 7 dari 32 Putusan Perdana Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



karenanya Para tergugat cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Exception Plurium Litis Consortium), sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 201 K/SIP/1974 tanggal 20 Januari 1976 yang menyatakan “**Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang lain yang harus ikut digugat tetapi tidak digugat maka gugatan tersebut tidak dapat diterima**”. Oleh karena itu kami memohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Exception Plurium Litis Consortium).

**3. Bahwa secara hukum ahli waris dari ibu almh. MULIA KARTINI MARSELIN (istri dari Tergugat 1) yang bernama :**

- Engelbertus Gerak Anggung
- Vincentius Andromeda Anggung
- Maria Nera Ntala Anggung

Haruslah ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo. Dengan demikian maka subyek hukum Tergugat dalam perkara a quo tidak sempurna (*plurium Litis consortium*), konsekwensi yuridisnya sesuai ketentuan hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

#### **B. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuurlibel).**

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak jelas (obscuurlibel) karena dalil gugatan Penggugat isinya tidak jelas atau gelap (*onduidelijke*) dan formulasi gugatan sangat kabur, susunannya tidak runut atau sistematis, tidak terarah dan tidak konsisten. Hal ini sangat berdasar dan beralasan karena pada poin 7 posita gugatan Penggugat mendalilkan “Bahwa keesokan harinya penggugat dan tergugat 1 sama-sama bertemu bapak Theodorus Jehanu untuk menandatangani beberapa dokumen permohonan sertifikat, pada saat di rumah bapak Theodorus Jehanu tergugat meminta dibuatkan dua buah sertifikat termasuk atas nama tergugat dan dirinya” dst. Bila disimak secara seksama dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak jelas disebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh tergugat. Selain itu Penggugat tidak secara jelas menguraikan sejak kapan (*tempus*) dan dengan cara bagaimana Tergugat mengklaim tanah obyek sengketa, apakah Tergugat langsung menguasai dan mengerjakan tanah obyek sengketa atau dengan cara lain.--Dengan demikian secara hukum gugatan

*Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



Penggugat dapat dikualifikasi sebagai suatu gugatan yang kabur (obscuuribel), konsekwensi juridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima/No;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara, oleh karenanya mohon dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara ini.

2. Bahwa Tergugat tidak menanggapi satu persatu dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang sangat relevan menurut Tergugat.

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

4. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak poin 1 dalil Penggugat mengenai luas tanah penggugat yang diperoleh dari jual beli Penggugat dengan **Bapak Theodorus Jehanu**. Sebab, faktanya di dalam tanah yang seluas 900 M<sup>2</sup> terdapat juga bagian milik Tergugat 1 seluas 300 m<sup>2</sup> tepat di bagian belakang tanah milik penggugat berdasarkan jual beli antara penggugat dengan **Bapak Theodorus Jehanu** yang luas sesungguhnya yakni 600m<sup>2</sup>. Jadi, dalil penggugat pada poin 1 ini mengarah kepada keinginan penggugat untuk mengklaim, mengambil seluruh tanah yang luas 900 m<sup>2</sup> dan menghilangkan bagian dari Tergugat

5. Bahwa bagian tanah Tergugat 1 seluas 300 m<sup>2</sup> sebagaimana yang dimaksud pada poin 2 jawaban ini diperoleh dalam bentuk hibah dari Bapak Theodorus Jehanu pada tahun 2010. Pengibahan tersebut dilakukan oleh Bapak Theodorus Jehanu kepada Tergugat dengan alasan mendiang Istri Tergugat semasa sekolahnya tinggal di rumah Bapak Theodorus Jehanu sehingga sudah dianggap seperti anak sendiri. Berdasarkan hubungan tersebut maka Bapak Theodorus Jehanu dengan persetujuan istrinya menghibahkan tanah yang dimaksud agar Tergugat 1 dan mendiang istri bisa membuat rumah tempat tinggal

6. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak poin 2 dalil penggugat yang seolah-olah menutup dan mengabaikan keterlibatan dan keterkaitan mendiang istri Tergugat 1 dalam pembuatan Surat Perjanjian Jual – Beli tanah antara Penggugat dengan Bapak Theodorus Jehanu tanggal 31 Mei tahun 2018. Dasar Pembuatan Surat Perjanjian *a quo* justru atas inisiatif dari

*Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



mendiang istri tergugat 1 yang mana sebelumnya Penggugat menyuruh tergugat 1 dan mendiang istri tergugat 1 untuk membuat rumah di atas tanah bagian milik penggugat tepat di bagian depan tanah hibah milik Tergugat 1 yang diperoleh dari Bapak Theodorus Jehanu;

7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak poin 5 dalil penggugat yang sangat mengada-ada tentang **status kepemilikan** suatu objek dan **suatu peristiwa**. Mengenai status tanah di bagian belakang arah barat yang menurut penggugat disarankan untuk membangun rumah tergugat 1 jelas sangat tidak masuk akal, sebab tanah tersebut sesungguhnya milik tergugat 1 berdasarkan hibah dari **Bapak Theodorus Jehanu**. Hal lain yang dibuat-buat oleh penggugat dalam dalilnya yakni mengenai **suatu peristiwa** yang mana dalam dalilnya penggugat menyarankan kepada tergugat untuk membangun rumah. Kebenaran yang seutuhnya telah dipecah-pecahkan oleh Penggugat dengan upaya menutup suatu peristiwa pada tahun 2011 yang mana penggugat sendiri yang menyuruh anak sulungnya yang dalam catatan sebagai mendiang isteri tergugat 1 agar membuat rumah di atas tanah milik penggugat yang tepat di depan tanah milik Tergugat 1

8. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak poin 6 dalil Penggugat yang seolah-olah hendak memungkirkan peristiwa yang dilakukan sendiri oleh Penggugat dengan Istri Penggugat yang mana keduanya pada Tahun 2011 bersepakat menyuruh dan menghibahkan tanah yang dibeli penggugat dari Bapak **Theodorus Jehanu** pada tahun 1987 kepada Mendiang Istri Tergugat 1. Sejak terjadinya peristiwa tersebut, Penggugat tidak mau membicarakan lagi perihal **status tanah dan kepentingan lainnya atas tanah tersebut** karena menurut pengakuan Penggugat bahwasannya tanah tersebut sudah sah diberikan kepada Mendiang Istri Tergugat 1. Bahkan pada Tahun 2020 pernah disinggung kembali oleh Mendiang Istri Tergugat 1 untuk mendapat kepastian dari Penggugat, malahan Penggugat mengatakan “**saya tidak mau bicara lagi soal tanah yang sudah saya berikan ke kamu (Mendiang Istri Tergugat 1) karena sekalinya saya (Penggugat) bicara maka tidak bisa ditarik kembali**”. Mendengar perkataan Penggugat yang demikian tulus dan penuh prinsip, makanya tergugat 1 dan mendiang isteri tergugat 1 tidak pernah menanyakan lagi perihal status tanah *a quo*. Jadi, dalil penggugat pada poin ini sangat tidak relevan dengan kenyataan yang telah dibuat sendiri oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**



9. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak poin 7, 8 9 dan 10 dalil Penggugat yang seolah-olah menuduh Tergugat turut memainkan peran penting menjual keseluruhan tanah (**Tanah tergugat yang diperoleh berdasarkan hibah dari Bapak Theodorus Jehanu dan Tanah yang dihibahkan oleh penggugat kepada Mendiang Isteri Tergugat**). Justru sebaliknya, setelah Isteri Tergugat 1 yang notabene **anak sulung dari penggugat** meninggal dunia pada tahun 2021 dengan masif Penggugat dan isterinya berupaya untuk mengambil kembali keseluruhan tanah tersebut agar kemudian dijual untuk kepentingan penggugat dan isterinya. dengan berbagai cara termasuk memaksa tergugat 1 membuat sertifikat keseluruhan tanah atas nama penggugat, menakut-nakuti ketentraman keluarga kecil Tergugat 1 dan sampai pada upaya Penggugat melaporkan Tergugat 1 ke Kepolisian Resort Manggarai Barat mengenai tindak pidana Penipuan atas tanah yang diperkarakan saat ini. Tindakan Penggugat yang demikian tentunya dengan suatu tujuan yakni mengambil kembali tanah yang telah dihibahkan kepada mendiang isteri Tergugat serta ingin mencaplok juga tanah yang sedianya milik Tergugat berdasarkan Hibah dari **Bapak Theodorus Jehanu**);

10. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak poin 11 dan poin 12 dalil Penggugat mengenai surat jual beli dan kuitansi yang dianggap patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum oleh karena saksi – saksinya terdiri dari Penggugat dan Isteri Penggugat. Peristiwa pembuatan surat jual-beli serta kuitansi jual-beli atas keseluruhan tanah tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan antara Penggugat dengan Mendiang isteri Tergugat 1 yang dalam hal ini ada relasi ayah dan anak serta keterkaitannya dengan penghibahan tanah dari Penggugat kepada Mendiang isteri Tergugat 1. Mengenai sah atau tidaknya suatu surat jual beli dan kuitansi jual beli bukan ditinjau dari siapa yang hadir sebagai saksi tetapi sah atau tidaknya suatu surat jual beli yang dapat kita maknai sebagai suatu perjanjian tetapi berdasarkan Pasal 1320 Jo pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan Bahwa **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**.

Pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak yang membuat perjanjian apapun isi dan bentuknya secara sah berlaku bagi undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya;

11. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dalil poin dalil poin 13 s/d 14 posita gugatan Penggugat karena bertentangan dengan fakta-fakta dan

*Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/IPN Lbj*



patut ditolak, sebab secara hukum Penguasaan Tergugat 1 atas tanah obyek sengketa tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebab Tergugat menempati dan menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah yaitu karena jual beli dan bukti autentik yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;

Bahwa secara hukum untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad) sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1365 BW. maka harus dipenuhi 5 syarat atau unsure yang bersifat kumulatif yaitu:

1. Adanya perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya kesalahan;
5. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan akibat yang ditimbulkannya;

Bahwa unsur melawan hukum yang dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah:

1. Melanggar kewajiban hukum si Pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain yang telah diatur oleh undang-undang;
3. Bertentangan dengan kesusilaan, atau
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketertiban dan ketidak hati-hatian;

Bahwa hak-hak subyektif yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak kebendaan serta hak-hak absolute lainnya (misalnya hak milik), hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badania, kehormatan serta nama baik dsb.) dan hak-hak khusus seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa.

Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah kami uraikan di atas dimana Tergugat menguasai tanah sengketa berdasarkan alas hak yang sah secara hukum yaitu karena jual beli dan bukti surat yang bersifat autentik yang dapat diertanggungjawabkan secara hukum. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dalam kaitannya dengan pengertian perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum yang menurut yurisprudensi dapat diartikan sebagai perbuatan yang meliputi perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku atau melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kaidah tatasusila atau bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, maka dalam perkara ini Tergugat tidak pernah

*Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan seperti yang didalilkan oleh Penggugat tetapi Tergugat menempati dan menguasai tanah sengketa berdasarkan alas hak yang sah secara hukum. sehingga secara hukum penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat 1 dalam perkara a quo tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melanggar kewajiban hukum dan hak subjektif dari Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka dengan rendah hati kami memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan mempertimbangkan dan selanjutnya memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Membebaskan segala biaya kepada Penggugat yang timbul dalam dalam perkara ini;

Atau

Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotocopy Kwitansi jual beli, yang telah diberi materai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy surat perjanjian jual beli sebidang tanah, yang telah diberi materai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan, atas nama Yoseph Bensa, yang telah diberi materai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy surat tanda terima laporan polisi tertanggal 4 Juni 2024, yang telah diberi materai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-4;

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**

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)



5. Asli tanpa pembanding surat pernyataan atas nama Theodora V Pangul, yang telah diberi materai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-5;

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

1. EDELTRUDIS UJUT dibawah janji pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan karena ada masalah tanah antara Yoseph Bensa dengan Konradus Anggung;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Waekesambi, Desa Batu cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa batas tanah sengketa tersebut sebelah timur dengan jalan raya, sebelah utara berbatasan dengan ibu Adel Saiba, sebelah Barat berbatasan Yoseph Bensa dan sebelah Selatan berbatasan dengan Yoseph Bensa;
- Bahwa saksi mengetahui persoalan tanah tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa luas tanahnya bapak Yoseph Bensa 12 x 24 meter;
- Bahwa saksi mulai menggarap tanah tersebut sejak tahun 2003 sampai dengan 2010;
- Bahwa saat saksi menggarap tanah tersebut, belum ada bangunan;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk menggarap Bapak Yoseph Bensa;
- Bahwa Yoseph Bensa memperoleh tanah dari Theodorus Jehanu;
- Bahwa saksi kenal dengan Teodorus Jehanu;
- Bahwa saksi mengetahui bapak Yoseph Bensa dapat tanah dari Teodorus Jehanu karena mendengar dari bapak Yoseph Bensa;
- Bahwa saksi saat ini tinggal di Waekesambi jaraknya rumah saksi ke tanahnya Yoseph Bensa tidak sampai satu kilo;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal disana sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Bapak Yoseph Bensa memiliki anak itu Katin mulia biasa dipanggil Sinta, Irma, Dirli, Epin, Tini, Marli, Erson, Marlin;
- Bahwa Yoseph Bensa tinggal di Golowelu;
- Bahwa saksi kenal dengan Konradus Anggung karena biasa ketemu dan sering berkunjung ke rumahnya bapak Konradus Anggung;
- Bahwa Konradus Anggung adalah anak mantu dari bapak Yoseph Bensa;
- Bahwa saksi tidak ikut saat bapak Konradus Anggung menikah;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa istri dari bapak Konradus Anggung adalah anak pertama namanya Katin mulia;
- Bahwa saksi bertemu dengan Konradus Anggung kemarin di rumah saksi;
- Bahwa luas tanah keseluruhan dari bapak Yoseph Bensa 12 x 25 m;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa ini, tanah bagian depan;
- Bahwa saat saksi menggarap tanah bapak Yoseph Bensa belum ada tanaman;
- Bahwa sekarang sudah ada tiga bangunan;
- Bahwa tiga bangunan itu dibangun oleh bapak Konradus Anggung;
- Bahwa saksi hanya tahu masalah tanah saja masalah yang lain tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli antara bapak Teodorus Jehanu dengan bapak Yoseph Bensa
- Bahwa saksi hanya tahunya ada Kwitansi jual beli;
- Bahwa saksi tahu ukuran tanah bapak Yoseph Bensa itu 12 X 25 karena diberitahu bapak Yoseph Bensa;
- Bahwa Tahun 2005 saksi diceritakan oleh bapak Yoseph Bensa mengenai ukuran tanah tersebut;
- Bahwa istri dari bapak Konradus Anggung sudah meninggal dunia;
- Bahwa meninggalnya istri dari bapak Konradus Anggung di Waekesambi;
- Bahwa luas tanah keseluruhan bapak Yoseph Bensa 15 X 50 m;
- Bahwa Tanah yang disengketakan itu luasnya 12 X 25 m;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar Yoseph Bensa ada membagikan tanah kepada anak-anaknya;
- Bahwa bapak Konradus Anggung dengan almarhum istrinya mempunyai 3 orang anak;
- Bahwa anak-anak tersebut tinggal bersama bapak Konradus Anggung;
- Bahwa nama istri dari Penggugat Yoseph Bensa adalah Elni;
- Bahwa sejak tahun 2010 sampai sekarang setahu saksi yang tempati bangunan itu Konradus Anggung;
- Bahwa sekarang yang tempati Bapak Yoseph Bensa;
- Bahwa kwitansi jual belinya tidak pernah diperlihatkan ke saksi;
- Bahwa setahu saksi jual belinya sejumlah Rp250.000,00;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat;
- Bahwa batas sebelah timur setahu saksi dengan bapak Yoseph Bensa;  
Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak dipersilahkan untuk menanggapinya dalam kesimpulan;
- 2. BERNADETHA BIAL dibawah janji pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa setahu saksi ada masalah tanah antara pak Yoseph Bensa dengan Konradus Anggung;
  - Bahwa letaknya di Waekesambi, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
  - Bahwa tanah saksi jaraknya sekitar 10 meter di sebelah utara tanah tersebut selang satu rumah di sampingnya ibu Adel Senia;
  - Bahwa sejak tahun 2009 saksi tinggal di situ;
  - Bahwa saksi mengetahui ada persoalan tanah tersebut sekitar awal pertengahan tahun 2024 saat itu Penggugat cerita ada masalah tanah dengan Tergugat;
  - Bahwa batas tanah sengketa tersebut adalah, sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya, sebelah utara berbatasan dengan Ibu Adel Sania,sebelah barat berbatasan dengan Yoseph Bensa dan sebelah Selatan berbatasan dengan Yoseph Bensa;
  - Bahwa di atas tanah sengketa ada tiga bangunan;
  - Bahwa setahu saksi sejak tahun 2010 atau tahun 2011 bangunan itu berdiri karena saksi lebih dulu tinggal disitu sebelum bangunan itu dibangun;
  - Bahwa yang bangun bangunan itu Tergugat;
  - Bahwa sejak mereka mulai bangun mereka langsung tinggal disitu;
  - Bahwa istrinya Tergugat bernama ibu Katrin dan sekarang ibu Katrin sudah meninggal dunia;
  - Bahwa Ibu Katrin meninggal dunia tahun 2021 dirumahnya;
  - Bahwa saksi tahu Ibu Katrin meninggal dunia karena saksi cukup dekat dengan istrinya Tergugat dan Tergugat karena anak bungsunya mereka saksi yang jagain;
  - Bahwa sebelum Tergugat bangun rumah tinggal saksi belum tahu siapa pemilik tanah tersebut, setelah mereka tinggal baru Istrinya Tergugat cerita kepada saksi bahwa tanah tersebut miliknya Penggugat;
  - Bahwa yang diceritakan almarhum itu bahwa Ibu Katrin pernah dikasih tanah sama bapak Teodorus Jehanu di belakang di bagian barat dari tanahnya

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



Yoseph Bensa dan sudah dijual oleh mama Nela istrinya pak Teodorus Jehanu, tanah tersebut di serahkan saat ibu Katrin masih belum menikah;

- Bahwa Tergugat terakhir tinggal di tanah tersebut tahun 2023;
- Bahwa tujuan kedatangan Tergugat ke rumah untuk meminta keterangan soal masalah tanah;
- Bahwa saksi pernah mendengarkan masalah tanah ini dari bapak Yohanes Bensa dan dari bapak Kon;
- Bahwa Pak Konradus Anggung itu Anak mantu dari bapak Yohanes Bensa sedangkan Almarhum ibu Katrin itu anak dari bapak Yohanes Bensa;
- Bahwa bapak Konradus Anggung bekerja di kantor Pertanian sedangkan ibu Katrin Kerja di kantor Bupati;
- Bahwa saksi dengan ibu Katrin dan Konradus Anggung cukup dekat karena anaknya yang masih kecil, saksi yang jaga;
- Bahwa pekerjaan saksi ibu rumah tangga;
- Bahwa saksi orang Kuwus;
- Bahwa saksi sering main ke rumah bapak Kons;
- Bahwa di atas tanah bermasalah ada tiga bangunan sebelumnya hanya satu rumah yang di belakang;
- Bahwa almarhum pernah cerita, bahwa tanah ini milik Yoseph Bensa;
- Bahwa setahu saksi tidak ada keberatan dari pihak Yoseph Bensa atau dari saudara-saudaranya dari ibu Katrin terkait tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada keberatan dari pihak Yoseph Bensa atau dari saudara-saudaranya saat Tergugat membangun rumah sebagai tempat tinggal;
- Bahwa tiga bangunan itu saksi tidak tahu siapa yang tempati setahu saksi satunya bengkel sama salon dan di rumahnya Tergugat juga ada yang tempati;
- Bahwa bangunan salon dan bengkel pada tahun 2023 dibangun, setahu saksi bukan Tergugat yang bangun;
- Bahwa Ibu almarhum Katin tidak ada menceritakan terkait hibah;
- Bahwa Bagian barat itu di bagian belakang itu tanah yang didepan;
- Bahwa Tanah sengketa itu ukurannya panjang 25 meter dan lebar 12 meter;
- Bahwa saksi tahu luas tersebut karena diberitahu Penggugat;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa anak-anak dari Tergugat dan almarhumah ibu Katrin sekarang tinggal dengan Tergugat;
- Bahwa anaknya tiga orang yaitu Geral, Endro dan Nenta;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah sengketa itu adalah Tergugat;
- Bahwa batas sebelah barat tanah sengketa dengan tanahnya Yoseph Bensa belakangnya dengan jalan;
- Bahwa saksi diceritakan oleh Penggugat dan Tergugat terkait persoalan tanah tersebut saat di rumahnya saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah keseluruhan dari tanah Yoseph Bensa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar terkait jual beli tanah antara Yoseph Bensa dengan Konradus Anggung;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak dipersilahkan untuk menanggapi dalam kesimpulan;

3. SEBASTIANUS BA'A dibawah janji pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-2, berupa Fotocopy surat perjanjian jual beli sebidang tanah;
- Bahwa bukti yang diberi tanda P-2 ini pernah ditanda tangani oleh saksi saat saksi menjabat sebagai Kepala Desa Batu Cermin;
- Bahwa sekarang saksi tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa terakhir saksi menjabat sebagai Kepala Desa Batu Cermin tanggal 31 Desember 2022;
- Bahwa saksi tahu tanah itu sebelumnya milik bapak Teodorus Jehanu;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu terkait jual beli tanahnya bapak Teodorus Jehanu dengan bapak Yoseph Bensa, saksi tahunya saat itu saksi tanda tangan surat perjanjian jual beli sebidang tanah yang menyatakan tanah itu dibeli oleh Yoseph Bensa;
- Bahwa setahu saksi ukuran tanah itu 60 meter X 15 meter;
- Bahwa saksi tanda tangan surat itu pada tahun 2018;
- Bahwa setahu saksi bidang tanah itu ada dijual karena pada tahun 2020 saksi pernah menandatangani surat Jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa dalam surat jual beli tanah tersebut dijual sebagian saja;
- Bahwa saksi tanda tangan mengetahui karena semua saksi dalam surat itu sudah tanda tangan semua;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa seingat saksi, saksi dalam surat adalah Penggugat Yoseph Bensa sendiri dengan istri dari Tergugat Konradus Anggung;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Batu Cermin sejak tanggal 1 Januari 2017 sampai dengan 31 Desember 2022;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Konradus Anggung;
- Bahwa saksi kenal Tergugat Konradus Anggung sebatas hubungan warga dari Desa Batu Cermin;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Penggugat Yoseph Bensa dengan Tergugat Konradus Anggung yaitu Tergugat Konradus Anggung merupakan anak mantu dari Penggugat Yoseph Bensa;
- Bahwa Istri dari Tergugat Konradus Anggung adalah anak kandung dari Penggugat Yoseph Bensa;
- Bahwa Tergugat Konradus Anggung bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil;
- Bahwa istri dari Tergugat Konradus Anggung sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi pernah menandatangani dokumen surat jual beli sebidang tanah pada tahun 2020 yang diajukan oleh Tergugat Konradus Anggung, yang mengajukan saat itu Tergugat Konradus Anggung sendiri;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.2 berupa surat perjanjian jual beli sebidang tanah;
- Bahwa benar di dalam bukti surat T.2 ini, saksi yang menandatangani;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.3 berupa Surat pernyataan pelepasan Hak atas tanah nomor Pem.593.2/390/III/2020;
- Bahwa benar di dalam bukti surat T.3 ini, saksi yang menandatangani;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.4 berupa Surat pernyataan Tanah tidak dalam keadaan sengketa, no.Pem.0412/246/III-BC/2020;
- Bahwa benar di dalam bukti surat T.4 ini, saksi yang menandatangani;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.5 berupa surat pernyataan penanaman tanda batas tanah;
- Bahwa benar di dalam bukti surat T.5 ini, saksi yang menandatangani;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa Tergugat Konradus Anggung cerita kepada saksi bahwa tanah tersebut terletak di Waekesambi dan sudah dia beli dari Bapa mantu dan ia mau membuat sertifikat di Badan pertanahan sehingga saksi tanda tangan dokumen tersebut;
- Bahwa dokumen perjanjian jual beli itu biasanya tanda tangan kepala desa setelah ditanda tangani saksi-saksi baru Kepala desa menandatangani itu untuk mengetahui bahwa ada perjanjian jual beli tanah;
- Bahwa Kwitansi jual belinya tidak ingat tetapi saksi pernah lihat;
- Bahwa luas tanah yang diajukan oleh Tergugat Konradus Anggung 12 meter x 25 meter;
- Bahwa seingat saksi dari tanah Tergugat sebelah Timur dengan jalan raya, sebelah Utara dengan Adel Senia, sebelah barat saya tidak ingat, sebelah selatan saya tidak ingat;
- Bahwa seingat saksi sekitar tahun 2018 Tergugat sudah disana;
- Bahwa terhadap tanah yang ditempati oleh Tergugat Konradus Anggung setahu tidak ada keberatan dan tidak ada masalah, sekarang baru ada masalah;
- Bahwa ada jual beli sebelumnya antara Penggugat Yoseph Bensa dengan Tergugat II Theodorus Jehanu;
- Bahwa Jual beli antara Penggugat Yoseph Bensa dengan Tergugat II Theodorus Jehanu itu tahun 1987 sedangkan proses administrasi di Kantor desa Batu Cermin untuk mengetahui kepala Desa Batu cermin itu tahun 2018;
- Bahwa yang membawa surat itu ke Kantor untuk ditanda tangani surat Jual beli antara Penggugat Yoseph Bensa dengan Tergugat II Theodorus Jehanu, adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa antara Tergugat I Konradus Anggun dengan Tergugat II Theodorus Jehanu tidak ada hubungan;
- Bahwa antara Penggugat Yoseph Bensa dengan Tergugat II Theodorus Jehanu ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah yang menjadi sengketa ini;
- Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada dua bangunan;
- Bahwa tempat duka saat istrinya Tergugat Konradus Anggung meninggal dunia di rumah yang mereka tempati itu;
- Bahwa saat Tergugat Konradus Anggun ke kantor Desa Batu Cermin untuk mengajukan dokumen, tidak ada menandatangani buku daftar hadir;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**



- Bahwa saksi pernah bertanya sama bapak Yoseph Bensa dan saat itu beliau menyampaikan 2018 baru buat alasannya pada tahun 1987 itu tidak lengkap;
- Bahwa seingat saksi ada dua orang saksi di surat jual beli antara Penggugat Yoseph Bensa dengan Tergugat II Theodorus Jehanu tahun 1987 tetapi saya tidak ingat saksi-saksinya;
- Bahwa Tergugat Konradus Anggung ke Kantor Desa itu saat kepengurusan dokumen-dokumen pergi sendiri;
- Bahwa Tergugat Konradus Anggung tidak pernah dikasih pinjam tanah tersebut oleh Penggugat setahu saksi sudah jual beli;
- Bahwa tanah tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa saksi baru pertama mengalami di dalam surat jual beli itu pihak penjual juga sebagai saksi seperti pada surat jual beli pihak yang mana pertama Yoseph bensa dan Pihak kedua Tergugat Konradus Anggung dan saksi-saksinya Yoseph Bensa juga;
- Bahwa bukti surat T.3 dan T.4 bukan dari desa yang buatkan, saksi hanya menandatangani saja karena itu untuk pengurusan sertifikat;
- Bahwa saksi tidak ingat harga jual beli tanah Yoseph bensa dengan Tergugat Konradus Anggung dan memang ada nominalnya hanya saksi tidak ingat;
- Bahwa di bagian selatan tidak ada jalan raya atau gang umum;
- Bahwa Tergugat Konradus Anggung sudah tinggal di tanah tersebut sebelum saksi menjabat sebagai Kepala Desa Batu Cermin;
- Bahwa Yang mengajukan surat Jual beli itu banyak tetapi yang suratnya jual belinya saksinya itu orang lain bukan penjual;
- Bahwa Saksi-saksinya itu orang lain dan tidak mesti bersebelahan dengan objek tanah;
- Bahwa Terhadap dokumen jual beli antara Yoseph Bensa dengan Tergugat Konradus Anggung yang saksi tanda tangan itu, menurut saksi dokumen itu sudah sah;
- Bahwa dokumen yang akan diajukan sertifikat yaitu tanah yang jual beli antara Yoseph Bensa dengan Tergugat Konradus Anggung;
- Bahwa tanah yang diajukan sertifikat luasnya 12 meter X 25 meter;
- Bahwa tanah jual beli antara Yoseph Bensa dengan Tergugat II Theodorus Jehanu, tidak ada yang mengajukan pengurusan untuk sertifikat;

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak dipersilahkan untuk menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Fotocopy Kwitansi jual beli atas nama Konradus Anggung, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Surat perjanjian jual beli sebidang tanah, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.2;
3. Fotocopy foto Surat pernyataan pelepasan Hak atas tanah nomor Pem.593.2/390/III/2020, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.3;
4. Fotocopy Surat pernyataan Tanah tidak dalam keadaan sengketa, no.Pem.0412/246/III-BC/2020, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.4;
5. Fotocopy Surat pernyataan penanaman tanda batas tanah, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.5;
6. Fotocopy Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak bumi dan bangunan, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.6;
7. Fotocopy Surat tanda terima setoran pajak daerah, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.7;
8. Fotocopy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sporadik, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Surat pernyataan penguasaan fisik sebidang tanah, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.9;
10. Fotocopy foto surat pemberitahuan penghentian penyelidikan, yang telah diberi meterai dan telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.10;

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

1. ANTONIUS NGGAU dibawah janji pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa saksi tahu ada masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi tahu ada masalah tanah karena diceritakan oleh Konradus Anggung bahwa tanah tersebut ada masalah;
  - Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Penggugat merupakan bapa mantu sedangkan Tergugat anak mantu;

*Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



- Bahwa saksi tidak tahu nama istri Tergugat Konradus Anggung;
- Bahwa Istri Tergugat Konradus Anggung sudah meninggal;
- Bahwa Tergugat Konradus Anggung setelah istrinya meninggal, setahu saksi masih duda, tidak tahu ada istri lagi atau tidak;
- Bahwa dari perkawinan antara Tergugat Konradus Anggung dengan istrinya ada tiga orang anak yang dua orang laki-laki satu orang perempuan yang laki-laki bernama Geral dan Endro sedangkan yang perempuan bungsu saya tidak tahu namanya;
- Bahwa Tergugat Konradus Anggung sekarang tinggal di Kaper;
- Bahwa Penggugat Yoseph Bensa sekarang tinggal di Golowelu;
- Bahwa letak tanah yang bermasalah itu di Waekesambi, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa di atas tanah sengketa itu, apakah ada tiga bangunan, bengkel, rumah salon sama rumah pribadi;
- Bahwa tiga bangunan itu miliknya saksi sendiri, miliknya Yun dan rumah miliknya Konradus Anggung;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan 12 meter X 25 meter;
- Bahwa batas-batas dari tanah sengketa itu sebelah timur dengan jalan raya, sebelah Selatan dengan gang 3 meter pribadi, sebelah barat tidak tahu, sebelah utara tidak tahu;
- Bahwa tanah yang disengketakan itu belum bersertifikat;
- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli Konradus Anggung dengan Penggugat Yoseph Bensa tetapi nilai jual belinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi bisa membangun bengkel diatas tanah sengketa tersebut prosesnya itu saksi kontrak di atas tanah tersebut dengan harga dua juta pertahun, saksi kontrak tanah dengan Tergugat I Konradus Anggung dan sekarang kontrak tersebut sudah berjalan selama satu tahun;
- Bahwa saksi sudah membayar dimuka untuk lima tahun kedepan;
- Bahwa saat saksi membangun bengkel di atas tanah tersebut, tidak ada keberatan dari pihak Penggugat atau ahli waris dari Penggugat;
- Bahwa di sebelah selatan tanah sengketa berbatasan dengan gang tiga meter;
- Bahwa gang tiga meter itu untuk gang pribadi;
- Bahwa selama saksi kontrak tidak ada yang keberatan;
- Bahwa selama saksi membangun bengkel tidak ada yang mengeluh;

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat surat jual beli antara Konradus Anggung dengan Penggugat Yoseph Bensa saat saksi mau pembuatan kontrak tanah;
  - Bahwa kontrak bengkel dimulai 1 Januari 2024 dan berakhir tanggal 1 Januari 2029;
  - Bahwa saat kontrak bengkel, saksi memiliki surat kontraknya;
  - Bahwa Bengkel itu saksi sendiri yang bangun;
  - Bahwa kalau saksi sudah selesai masa kontraknya bangunan di bongkar;
  - Bahwa saksi pertama kali mengetahui mulai ada masalah bulan April tahun 2024;
  - Bahwa rumah yang ada di dalam tanah sengketa itu yang tempati Konradus Anggung;
  - Bahwa saksi tinggal di Kaper di tempat itu hanya untuk bengkel tambal ban;
  - Bahwa saksi hadir saat Pemeriksaan setempat perkara ini tetapi tidak ikut, saksi hanya ikut lihat saja;
  - Bahwa bangunan salon yang ada di samping bengkel itu ada waktu Januari juga tetapi saksi duluan baru bangunan itu, itu bangunan milik teman saksi;
  - Bahwa luas tanahnya Konradus Anggung 12 meter X 25 meter yang saksi lihat di surat tanah;
  - Bahwa selain tanah milik Konradus Anggung tanah lain yang ada di sekitar itu saksi tidak tahu siapa pemiliknya;
  - Bahwa di belakang tanahnya Koradus ada rumah tetapi saksi tidak kenal;
  - Bahwa saksi bisa tahu bahwa tanah itu miliknya Konradus Anggung, karena diperlihatkan surat tanah itu kepada saksi;
  - Bahwa saksi mulai membangun bengkel Desember kontraknya mulai tanggal 1 Januari 2024;
  - Bahwa dalam surat kontrak tidak ada batas-batas, saksi hanya kontrak bangunan bengkel dengan ukurannya 3 meter X 6 meter;
  - Bahwa gang tiga meter itu Itu gang pribadi miliknya Konradus Anggung ke rumahnya karena biasa saksi masuk mobil milik saksi ke dalam;
- Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak dipersilahkan untuk menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. YUNARIUS HARIANTO dibawah janji pada pokoknya menerangkan:

*Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa masalah tanah di Waekesambi, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa tanah yang disengketakan itu miliknya Konradus Anggung;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut miliknya Konradus Anggung diceritakan sama bapa kecil saksi karena saksi ada cari tanah mau kontrak;
- Bahwa saksi kenal dengan Antonius Ngaut beliau kontraknya bersebelahan dengan saksi;
- Bahwa saksi kontrak tanah tersebut per tahun;
- Bahwa saksi mulai kontak sejak awal Januari 2024;
- Bahwa ada buat surat kontrak dan ada kwitansi pembayaran;
- Bahwa dalam surat kontrak tidak ada ukurannya hanya ada batas-batasnya saja hanya ukuran kurang lebih 5 meter X 8 meter;
- Bahwa di dalam tanah tersebut ada tiga bangunan dan itu suda termasuk punyanya saksi;
- Bahwa tidak ada keberatan saat saksi membangun bangunan kontrak;
- Bahwa saksi hanya kenal nama Yoseph Bensa, tidak tahu orangnya;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan almarhum istri dari Konradus Anggung;
- Bahwa selama saksi kontrak tahun kedua ini, tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Hilarius;
- Bahwa saksi sendiri yang membangun bangunan kontrak yang saksi tinggal sekarang;
- Bahwa saksi bayar lima juta pertahun sejak 1 Januari 2024;
- Bahwa saksi sudah membayar kontrak tersebut?
- Bahwa saksi tidak tahu pernah dengar ada masalah dan saksi tahu ada masalah saat pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan bukti surat tanah dari Konradus Anggung;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I itu tahun 2013 saat saksi ada urusan dan saksi dapat informasi bapak Konradus Anggung tahun 2024 tanah siap dikontrakan itu informasi dari bapa kecil saksi;
- Bahwa tempat usaha yang saksi kontrak itu salon kecantikan dengan tempat tinggal;

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak dipersilahkan untuk menanggapi dalam kesimpulan;

3. SOFIA PONIAM PORAT dibawah janji pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa setahu saksi ada masalah tanah;
- Bahwa letak tanah yang disengketakan itu di Wae Kesambi, Desa Batu Cermin Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa benar saksi ada menandatangani surat pelepasan hak atas tanah;
- Bahwa saksi mengenal bukti Surat pernyataan pelepasan Hak atas tanah nomor Pem.593.2/390/III/2020, (bukti surat T.3), karena surat itu saksi yang buat;
- Bahwa benar di dalam surat ini ada tanda tangan saksi;
- Bahwa jabatan saksi saat saksi menandatangani surat tersebut adalah Kepala Seksi pemerintahan pada kantor Camat;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Seksi pemerintahan pada kantor Camat sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa syarat-syarat sebelum saksi menandatangani surat tersebut harus ada surat jual beli, Ktp para pihak dari penjual dan pembeli, lalu kami lihat letak tanah dan batas-batasnya, format surat ini bukan dari kantor camat tetapi format surat itu kami dapat dari Pertanahan karena Camat yang tanda tangan;
- Bahwa jika salah satu syarat dari syarat yang saksi jelaskan tadi ada yang tidak terpenuhi salah satunya, maka surat pelepasan hak atas tanah tidak bisa diproses karena kami tidak mau mengurus surat tanah yang tidak jelas;
- Bahwa Pada tahun 2011 sampai 2021 pertengahan tahun itu kami tidak pernah tinjau lokasi karena kami percaya bahwa kalau sudah ditanda tangani oleh kepala Desa berarti tanah itu tidak bermasalah setelah akhir akhir ini kami tinjau lokasi;
- Bahwa tidak ada selain Tergugat I Konradus Anggung yang mengajukan surat pelepasan hak atas tanah objek yang sama;
- Bahwa tidak ada keberatan pada saat Tergugat I Konradus Anggung yang mengajukan surat pelepasan hak atas tanah objek yang sama;
- Bahwa saksi-saksi dalam surat jual beli itu setahu saksi batasnya itu istri dari pak Yoseph Bensa kalau saksi tidak salah;
- Bahwa sejak Camat yang baru baru ada tinjau lokasi sekitar tahun 2022, 2023;

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj

**Disclaimer**

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



- Bahwa atas tanah dari Tergugat I Konradus Anggung Tidak ada tinjau lokasi, jika tanah itu bermasalah maka Camat akan menyuruh Polisi pamang Praja untuk meninjau lokasi dan sepanjang tidak bermasalah tidak turun;
- Bahwa saat pelepasan hak atas tanah, Penggugat Yoseph Bensa tidak ikut ke Kantor Camat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak dipersilahkan untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Desember 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan atau dapat pula diartikan sebagai pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat terhadap hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah. Adapun konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*) dan dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang bahwa tentang eksepsi menurut Yahya Harahap, eksepsi yang diatur dalam Pasal 162 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (RBg) secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, oleh karena Para Tergugat dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi selain kompetensi kewenangan mengadili sebagai berikut:

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**



**A. Gugatan Yang Diajukan Oleh Para Penggugat Kurang Pihak (*Exception Plurium Litis Consortium*)** karena diatas tanah obyek sengketa berdiri 3 (tiga) bangunan dan bangunan tersebut telah di kontrakan kepada 2 orang yang bernama:

1. Yunarius Harianto (mengontrak tanah milik Tergugat dan membuat bangunan tempat tinggal);
2. Antonis Nggau (mengontrak tanah milik Tergugat dengan membangun bangunan untuk usaha);
3. Bangunan rumah besar ditempati oleh tergugat 1 bersama dengan anak-anak ahli waris dari ibu almh. Mulia Kartini Marselin (istri dari Tergugat 1) yang bernama:
  - Engelbertus Gerak Anggung;
  - Vincentius Andromeda Anggung;
  - Maria Nera Ntala Anggung;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, dalam repliknya Penggugat menanggapi tidak menarik **Yunarius Harianto** dan **Antonius Nggau** karena sesuai pengakuan keduanya dengan principal penggugat keberadaan diatas tanah sengketa karena diminta Tergugat I dengan tujuan untuk menjaga agar tidak ada pihak lain termasuk penggugat yang menguasai, konon kedua orang tersebut adalah masih ada hubungan keluarga dengan tergugat I. karena itu kami memandang keduanya tidak memiliki kepentingan hukum di atas tanah sengketa. demikian halnya dengan ahli waris dari almarhum Mulia Kartini Marselin kami pandang tidak perlu ditarik karena tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah sengketa. Sebagaimana penjelasan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/SIP/1974 pihak pihak yang dikutseratakan dalam gugatan adalah yang memiliki kepentingan hukum atas obyek sengketa. dengan demikian mohon majelis sudi untuk menolak dalil Para tergugat dalam Eksepsi ini;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 terdapat kriteria gugatan kurang pihak dalam perkara tanah diantaranya dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak;

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2024/PN Lbj**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan penyampaian para pihak pada saat pemeriksaan setempat diketahui di atas obyek sengketa terdapat 2 (dua) bangunan semi permanen di bagian timur dan barat obyek sengketa dan bangunan semi permanen di bagian timur obyek sengketa adalah bangunan yang yang dibuat oleh Tergugat I dan dikontrakkan kepada orang lain;

Menimbang bahwa alasan Penggugat tidak menarik **Yunarius Harianto** dan **Antonius Nggau** karena sesuai pengakuan keduanya dengan prinsipal Penggugat, keberadaan di atas tanah sengketa karena diminta Tergugat I dengan tujuan untuk menjaga agar tidak ada pihak lain termasuk Penggugat yang menguasai, sedangkan berdasarkan keterangan saksi Antonius Nggau di persidangan menerangkan Bahwa saksi bisa membangun bengkel diatas tanah sengketa tersebut prosesnya itu saksi kontrak di atas tanah tersebut dengan harga dua juta pertahun, saksi kontrak tanah dengan Tergugat I Konradus Anggung dan sekarang kontrak tersebut sudah berjalan selama satu tahun; Bahwa saksi sudah membayar dimuka untuk lima tahun kedepan; Bahwa saat kontrak bengkel, saksi memiliki surat kontraknya; Bahwa dalam surat kontrak tidak ada batas-batas, saksi hanya kontrak bangunan bengkel dengan ukurannya 3 meter X 6 meter; kemudian berdasarkan keterangan saksi Yunarius Harianto di persidangan menerangkan Bahwa saksi kontrak tanah tersebut per tahun sejak awal januari 2024; Bahwa ada buat surat kontrak dan ada kwitansi pembayaran; Bahwa dalam surat kontrak tidak ada ukurannya hanya ada batas-batasnya saja hanya ukuran kurang lebih 5 meter X 8 meter; Bahwa saksi bayar lima juta pertahun sejak 1 Januari 2024; Bahwa tempat usaha yang saksi kontrak itu salon kecantikan dengan tempat tinggal;

Menimbang bahwa sekalipun tidak diajukan bukti surat mengenai adanya hubungan kontrak antara para saksi dan Tergugat I, namun berdasarkan keterangan dua orang saksi yang diperiksa di bawah janji, yaitu Antonius Nggau dan Yunarius Harianto, yang disampaikan secara konsisten, rinci, dan bersesuaian satu sama lain serta dengan fakta yang ditemukan dalam pemeriksaan setempat, diketahui bahwa para saksi tersebut telah menempati sebagian tanah objek sengketa berdasarkan suatu hubungan hukum dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa keberadaan dua bangunan semi permanen di bagian timur tanah objek sengketa yang tidak ditempati langsung oleh Tergugat I, memperkuat keterangan para saksi mengenai penguasaan mereka atas tanah tersebut sebagai tempat usaha dan tempat tinggal;

Menimbang bahwa keterangan dua orang saksi yang saling bersesuaian dan sesuai dengan fakta lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1905

*Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata, dapat dianggap sebagai bukti yang cukup untuk meyakinkan Majelis Hakim bahwa telah terjadi penguasaan tanah oleh para saksi berdasarkan hubungan kontraktual secara *de facto* dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa dengan demikian, Yunarius Harianto dan Antonius Nggau merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan hukum atas obyek sengketa, setidaknya dalam kedudukan sebagai penghuni atau pengguna tetap atas tanah yang disengketakan, dan seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini untuk menghindari *putusan yang tidak dapat dieksekusi* terhadap pihak yang tidak diikutsertakan;

Maka oleh karena itu, gugatan Para Penggugat yang tidak menarik kedua pihak tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan menjadi kurang pihak (*exception plurium litis consortium*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi dinyatakan diterima maka, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan materi eksepsi lainnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang bahwa karena kurangnya subjek hukum dalam gugatan *a quo*, maka gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium* (*vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977*, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan materi pokok perkara gugatan, dengan demikian Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut masing-masing alat bukti yang diajukan para pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg yang mengatur "*Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*";

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

Memperhatikan Pasal 162, Pasal 192 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (Rbg), Putusan Mahkamah

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj

### 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

Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 10 Tahun 2020 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.930.000,00 (Satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo, pada hari Selasa, tanggal 8 April 2025, oleh kami, Erwin Harlond Palyama, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sikharnidin, S.H., dan Nicko Anrealdo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Agustina Adelheid Alo, A.Md., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 9 April 2025.

Hakim Anggota,

Ttd.

Sikharnidin, S.H.

Ttd.

Nicko Anrealdo, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Erwin Harlond Palyama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Agustina Adelheid Alo, A.Md.

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp150.000,00;
TK .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran .....	:	

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Lbj

#### 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

5.....P	:	Rp70.000,00;
anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp1.510.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sumpah .....	:	<u>Rp150.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp1.930.000,00;

(Satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu Rupiah)