



**PUTUSAN**

**Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Sml**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Saumlaki yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

**ANTHONIUS FUTWEMBUN**, Umur 57 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Katolik, Alamat : Saumlaki; Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FRENDI ROLENTIO LOLOLUAN, SH.** Advocates dari Law Firm LOLOLUAN & Associates, Attorney & Counsellor at Law beralamat kantor di Saumlaki Jl. Ir. Soekarno Belakang Kantor Pengadilan Negeri Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat, Provinsi Maluku berdasarkan Surat Kuasa Khusus Surat tanggal 30 Agustus 2017 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki dengan Nomor : No W27-U4/80/HK.02/08/2017, tanggal 31 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n:

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, Cq. Pemerintah Provinsi Maluku Cq. Gubernur Maluku, Cq. Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara Barat Cq. Bupati Maluku Tenggara Barat di Saumlaki.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan beserta surat-surat yang terlampir ;

Setelah membaca dan meneliti alat bukti surat dan mendengar keterangan saksi kedua belah pihak di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 31 Agustus 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri;

Saumlaki pada tanggal 31 Agustus 2017, dengan Register Nomor 30 /Pdt.G/2017/PN.Sml, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik seluas 9.694 M<sup>2</sup> sesuai 2 (dua) Sertifikat Hak Milik masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 10 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Laurensius Futunanembun
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Edi Santiago
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Patrik Fase
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Fenansius Futwembun
2. Bahwa tanah milik Penggugat, dengan luas 9.694 M<sup>2</sup> (Sembilan ribu enam ratus Sembilan puluh enam), yang terletak di Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat, yang adalah milik Penggugat, telah secara tanpa hak dan melawan hukum sebagian tanah milik Penggugat tersebut seluas ± 4.250 M<sup>2</sup> (Empat ribu dua ratus lima puluh) dikuasai oleh Tergugat, dengan batas – batas, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tergugat
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Edi Santiago
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Agustinus Thiodorus
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Agustinus Thiodorus

Selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**.

3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat sebagai pemilik sah tanah seluas ± 4.250 M<sup>2</sup> (Empat ribu dua ratus lima puluh) yang terletak di Saumlaki tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara Barat yang dipimpin oleh Tergugat sebagai Bupati telah membangun sarana dan prasarana Jalan. Tindakan Bupati mewakili Pemerintah Daerah Maluku Tenggara Barat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigdaad*).
4. Bahwa atas dasar tindakan/perbuatan melawan hukum (*onrecht matigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah dirugikan sehingga Penggugat telah menghubungi Tergugat baik secara lisan maupun tertulis untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut dengan Tergugat namun Tergugat tidak mengindahkan permintaan Penggugat sehingga Penggugat dengan terpaksa mengajukan gugatan ini.
5. Bahwa oleh karena Tergugat telah membangun jalan pada lokasi tanah milik Penggugat maka secara hukum telah merugikan Penggugat, dengan

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml

#### 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)



demikian Penggugat berhak menuntut kerugian atas tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.

6. Bahwa sebelum Penggugat merinci kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum (*onrecht matigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka terlebih dahulu Penggugat merinci harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga jual dengan standar Harga Pasar untuk tanah yang teretak pada objek sengketa antara lain :
  - Bahwa Harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada objek sengketa tersebut adalah senilai Rp. 103.000 (Seratus Tiga Ribu Rupiah) per meter persegi.
  - Bahwa harga jual tanah pada objek sengketa tersebut dalam standar harga pasar senilai Rp. 350.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi.
7. Bahwa terhadap rincian harga jual sesuai Nilai Jual Objek Pajak dan harga Jual dalam standar Harga Pasar sebagaimana tersebut dalam poin 6 (enam) di atas maka Penggugat merinci kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigdaad*) yang dilakukan oleh Tergugat dengan menentukan harga netral antara harga jual sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan harga jual dalam standar Harga Pasar, yang terurai sebagai berikut:

Bahwa Secara Meteril, Tanah seluas  $\pm 4.250 \text{ M}^2$  (Empat ribu dua ratus lima puluh) **dengan taksiran harga tanah sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per meter persegi, sehingga  $\pm 4.250 \text{ M}^2 \times \text{Rp.250.000,-} = \text{Rp.1.062.500.000,-}$  (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**
8. Bahwa mengingat kerugian yang dilakukan oleh Tergugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigdaad*) kepada Penggugat cukup besar dan untuk mengantisipasi kerugian yang lebih besar lagi maka, Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat **meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*)** terhadap **Tanah dan Jalan Poros Saumlaki.**
9. Bahwa karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti nyata yang tidak dapat disangkal lagi oleh Tergugat, maka berdasarkan pasal 180 ayat (1) HIR (Pasal 191 Rbg) mohon kiranya dilaksanakan putusan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij vooraad) walau ada banding, kasasi dan verset.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut dalam Gugatan ini, maka Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saumlaki Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan sebagai berikut :

## I. PRIMAIR :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*);
- Menyatakan Sah Sita Jaminan yang diletakan atas Objek Sengketa;
- Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan putusan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada banding, kasasi dan verset
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian meteril secara Tunai kepada Penggugat sebesar **Rp.1.062.500.000,- (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## II. SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selain kuasa Penggugat seperti tersebut diatas, Kuasa Penggugat Frendi Rolentio Lololuan S.H memberikan kuasa substitusi kepada Horatio Nelson Sianressy. S.H Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office HORATIO NELSON SIANRESSY, S.H & PARTNERS ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM beralamat di Jl Ir Soekarno, Kelurahan Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan berdasarkan Surat Kuasa Subtitusi Nomor 03/SKS-Pdt/LF-LA/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W27-U4/98/HK.02/10/2017 tanggal 13 Oktober 2017 sedangkan Tergugat menghadap kuasanya B. MARIOLKOSU, S.H Kepala Bagian Hukum Setda MTB, R.F MALISNGORAR. S.H., M.H Kasubag Konsultasi dan Bantuan pada bagian Hukum Setda MTB dan THOMAS A. RUMWARIN. S.H Kasubag Rancangan Hukum pada Bagian Hukum Setda MTB alamat Jl Ir Sukarno Saumlaki berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 181/64/S.Kuasa/2017 tanggal 13 September 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor W27-U4/90/HK.02/09/2017 tanggal 19 September 2017;

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

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Golom Silitonga, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Saumlaki sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 September 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

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

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 15 Januari 2018 yang menyatakan;

## **DALAM EKSEPSI :**

### **Obscuur Libel**

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan point 2 menyatakan bahwa lokasi objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tergugat :
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Edi Santiago
- Sebelah Timur berbatasan dengan Agustinus Thiodorus
- Sebelah Barat berbatasan dengan Agustinus Thiodorus

Bahwa faktanya, batas- batas yang tepat terhadap objek sengketa adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tergugat :
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tergugat
- Sebelah Timur berbatasan dengan Agustinus Thiodorus
- Sebelah Barat berbatasan dengan Agustinus Thiodorus

Bahwa, batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat tidak jelas (kabur) menunjukkan bahwa Penggugat tidak bisa memastikan dengan benar kepemilikan Penggugat, karena faktanya Penggugat tidak tahu dengan siapa Penggugat berbatasan.

Menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Halaman 449 menjelaskan bahwa :

*Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml*



“ Kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:

- **Batas-batasnya tidak jelas,**
- **Letaknya tidak pasti, dan**
- **Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat.**

Gugatan yang tidak menyebut batas objek sengketa tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel, dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dengan Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975. Surat Gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima “.

Dengan demikian mohon kepada Majelis hakim yang menangani perkara agar menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

- **Eksepsi Error In Persona (Eksepsi Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid)**

Bahwa seharusnya yang menjadi Penggugat dalam perkara ini adalah saudara Agustinus Thiodorus, karena faktanya tanah objek sengketa telah dijual oleh Penggugat kepada saudara Agustinus Thiodorus, sehingga status kepemilikan telah beralih kepada saudara Agustinus Thiodorus.

Menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Halaman 438 menjelaskan bahwa : “ yang bertindak sebagai penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut..... Dalam hal tersebut tergugat dapat mengajukan exception in persona, atas alasan diskualifikasi in person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu.

Alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh “. Vide Putusan MA No. 621 K/Sip/1975.



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa eksepsi Tergugat mengenai *obscuur libel* dan *Eksepsi Error In Persona (Eksepsi Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid)* mohon dianggap sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dan merupakan jawaban pula dalam pokok perkara sebagaimana terurai dibawah ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 1 s/d 9 gugatan yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Tergugat telah secara tanpa hak dan melawan hukum menggunakan sebagian tanah milik Penggugat untuk membangun sarana dan prasarana jalan, karena dalil gugatan Penggugat tersebut tidak benar dan mengada-ada.

Terhadap dalil-dalil gugatan tersebut Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya point 1 menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik atas tanah seluas 9694 M<sup>2</sup>, padahal faktanya, sebagian tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah merupakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara Barat yang telah dilepaskan secara Cuma-Cuma oleh Kepala Desa Olilit dan Kepala Desa Sifnana mewakili masyarakatnya masing-masing, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan pada tanggal 15 Januari 2003;
  - b. Bahwa tanah seluas 9694 M<sup>2</sup> yang didalilkan oleh Penggugat merupakan milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11, ternyata faktanya tanah tersebut telah dijual termasuk didalamnya lokasi objek sengketa kepada saudara Agustinus Thiodorus untuk kepentingan pembangunan rumah kediaman saudara Agustinus Thiodorus, sehingga secara hukum status kepemilikan tanah telah beralih kepada saudara Agustinus Thiodorus;
  - c. Bahwa dengan demikian, Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara Barat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, apalagi harus melakukan ganti rugi atas tanah seperti yang didalilkan.
3. Bahwa oleh karena bidang tanah yang diperkarakan adalah bukan milik Penggugat, dengan demikian penguasaan tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat dengan membangun sarana prasarana jalan di atas bidang tanah tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, **sehingga patut dan wajar menurut hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat membebaskan Tergugat dari pembayaran ganti kerugian,**



uitvoerbaar bijvoorraad, dan sita jaminan yang dituntut oleh Penggugat dalam gugatannya karena tuntutan Penggugat tidak berdasar hukum.

4. Bahwa Dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat dalam Jawaban ini bukan berarti Tergugat menerimanya tetapi menolak dengan tegas.

Berdasarkan uraian di atas, bersama ini Tergugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenaan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM SITA JAMINAN**

Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat.

**DALAM PROVISI**

Menolak tuntutan Provisi Penggugat.

**DALAM EKSEPSI :**

Menerima eksepsi Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Penggugat bukan pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa;
4. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat membangun sarana prasarana jalan di atas bidang tanah terperkara bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Membebaskan Tergugat dari pembayaran kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 1.062.500.000,- (satu milyar enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

ATAU ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah pula mengajukan Replik tanggal 10 Januari 2018 sedangkan Kuasa Tergugat mengajukan Duplik tanggal 28 Februari 2018 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa foto copy diberi tanda P-1 s/d P-6 tersebut di cocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya serta bermaterai cukup, kecuali bukti P-1 dan P-6 foto copy dari foto copy tidak ada aslinya serta tidak di perlihatkan di Persidangan, sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

1. Fotokopi *Sertifikat Hak Milik* No. 10 tanggal 4 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda ----- **P-1;**
2. Fotokopi *Sertifikat Hak Milik* No. 11 tanggal 4 Mei 2004, selanjutnya diberi tanda ----- **P-2;**
3. Fotokopi *Peta Bidang Tanah* Nomor: 002/06/II/04 dan Peta Bidang Tanah Nomor: 003/06/II/04 tanggal 12 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda -----  
**P-3;**
4. Fotokopi *Surat Nomor :045.2-44* tanggal 26 April 2001 dan Pengumuman Nomor:600-43 tanggal 25 April 2001, dan Kutipan Gambar Situasi No.:05/PPL-GS/IV/01 tanggal 20 April 2001, selanjutnya diberi tanda -- **P-4;**
5. Fotokopi *Surat Permohonan* tanggal 17 Februari 2001 atas nama pemohon Anthonius Futwembun, selanjutnya diberi tanda ----- **P-5;**
6. Fotokopi *Surat Pernyataan* dari Anthonius Futwembun tanggal 16 Februari 2001, selanjutnya diberi tanda ----- **P-6;**

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, Kuasa Penggugat dimuka persidangan telah pula menghadapkan para saksi dibawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Patrisius Fase;
  - Bahwa Saksi tahu dihadirkan di persidangan ini, untuk menjelaskan tentang masalah /sengketa tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan perkara ini terkait dengan masalah gugatan yang diajukan oleh saudara Anthonius Futwembun terhadap Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



Barat;

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan atas tanah Penggugat yang letaknya di Jalan Poros;
- Bahwa batas-batas tanah Penggugat tersebut sebagai berikut :
- Sebelah utara, berbatasan dengan tanah milik Laurensus Futunanembun;
  - Sebelah selatan, berbatasan dengan tanah milik Edi Santiago (Ipe);
  - Sebelah timur, berbatasan dengan tanah milik Saksi sendiri;
  - Sebelah barat, berbatasan dengan tanah milik Fenansus Futwembun;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Penggugat;
- Bahwa dahulu diatas tanah tersebut ditanami pohon kelapa, mangga, singkong, tetapi sekarang pohon-pohon itu sudah ditebang karena ada sengketa antara Desa Sifnana dan Desa Olilit pada tahun 1971;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat karena tanah milik saksi berbatasan dengan tanah Penggugat tersebut, dan juga saksi sebagai saksi yang menandatangani surat pelepasan tanah itu dari Kepala Desa Olilit bernama Marsianus Fanumby kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan pelepasan tanah dilakukan, tetapi sekitar tahun 2002 atau tahun 2003;
- Bahwa Penggugat sejak awal bertempat tinggal di Desa Olilit Baru;
- Bahwa Jarak antara rumah saksi dengan tanah Penggugat yang menjadi obyek sengketa tersebut sekitar kilo-an meter;
- Bahwa tanah itu sejak awal mulanya sudah menjadi milik Penggugat;
- Bahwa sebelum ada pelepasan, tanah itu sudah menjadi milik Penggugat, dan pelepasan itu dilakukan saat itu hanya untuk tanah itu disahkan sesuai batas-batasnya, maksudnya untuk pembuatan sertifikat dan kantor Agraria;
- Bahwa pada saat pelepasan dibuat sekitar tahun 2002 atau tahun 2003, diatas tanah tersebut tidak ada apa-apa, hanya berupa kebun kosong dan tidak ada orang lain ataupun Penggugat yang tinggal disitu;
- Bahwa tidak ada ada orang lain yang datang ke tanah itu, kecuali



Penggugat yang hanya berkebun diatas tanah itu;

- Bahwa Saksi tidak pernah lagi pergi melihat tanah saksi yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat sejak tahun 2002, karena tanah saksi sudah diambil orang;
- Bahwa Saksi tahu, tanah Penggugat yang menjadi obyek sengketa ini sekarang, telah dijual kepada saudara Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi mendengar tentang tanah itu telah dijual Penggugat kepada Agustinus Thiodorus dari cerita saudara Edi Santiago Alias Ipe kepada saksi, katanya, "Sekarang Agus sudah ambil Anton punya tanah itu."
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang jual beli tanah tersebut yang dilakukan oleh Penggugat dan Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi hanya tahu Agustinus Thiodorus sudah membangun sebuah rumah diatas tanah itu sekarang;
- Bahwa Pelepasan dilakukan tergantung kepentingan masing-masing orang, karena aturan yang saksi tahu itu Kepala Desa yang mengetahui dan membuat pelepasan. Dalam hal ini Kepala Desa sebagai Pemangku Persekutuan Adat, dan tanah di Desa Olilit ini secara keseluruhan adalah milik desa/adat, sehingga jika seseorang ingin menjual tanahnya, harus ada pelepasan dari desa terlebih dulu;
- Bahwa Penggugat membuat pelepasan atas tanah yang menjadi obyek sengketa sekitar tahun 2002 atau tahun 2003 karena Penggugat ingin membuat sertifikat tanah saat itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti apakah alasan Penggugat membuat sertifikat tanah tersebut saat karena ingin menjual tanah itu, walaupun saksi menjadi saksi untuk pelepasan tanah itu. Saksi hanya tahu, Penggugat ingin membuat sertifikat tanah itu hanya untuk milik pribadi;
- Bahwa yang benar adalah Edi Santiago Alias Ipe mengatakan kepada saksi bahwa Agustinus Thiodorus telah ambil tanah milik saksi. Saksi mohon maaf, saksi sudah sedikit lupa-lupa;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun berapa Penggugat menjual tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut kepada Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah Penggugat sudah mempunyai sertifikat saat dijual kepada Agustinus Thiodorus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Agustinus Thiodorus telah membuat sertifikat atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan sertifikat tanah yang dibuat oleh Agustinus Thiodorus diterbitkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar jika Penggugat dan keluarganya ada keluhan atas tanah itu setelah jadi milik Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Pada tahun 2004, saksi mendengar dari Edi Santiago Alias Ipe yang mengatakan Penggugat telah menjual tanah tersebut kepada Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Sekarang sudah ditempati oleh Pemerintah Daerah, dimana ada bangunan besar diantaranya : kantor, rumah dinas Bupati, dan termasuk jalan raya atau jalan poros;
- Bahwa Tanah obyek sengketa sekarang letaknya di jalan poros depan rumah dinas Bupati;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Penggugat menggugat Pemerintah Daerah;
- Bahwa Setahu saksi, tanah milik Penggugat yang sekarang ini adalah tanah yang mana rumah Agustinus Thiodorus berada sampai dengan termasuk jalan poros;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah milik Penggugat (jalan poros) sekarang telah dijual atau belum kepada Pemerintah Daerah;
- Bahwa Tanah milik Penggugat yang jadi obyek sengketa sebenarnya Penggugat beli dari orang lain, yakni tanah milik saudara Paulus Malayat, yang tanahnya berbatasan dengan tanah milik saksi;
- Bahwa tanah milik Penggugat yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara ini sekarang adalah tanah dimana jalan poros berada;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Penggugat yang sudah menjadi jalan poros sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat jalan poros atau jalan raya diatas tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Tanah milik Penggugat yang dulu berbatasan dengan tanah milik saksi, posisinya sekarang mulai dari rumah Agustinus Thiodorus

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



sampai dengan kedua jalur jalan poros;

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanahmulai dari jalan poros sebelah timur ke tanah kosong di samping Kantor Bupati;
- Bahwa Saksi mendengar dari Edi Santiago Alias Ipe tentang Penggugat jual tanah itu kepada Agustinus Thiodorus itu tahun 2002;
- Bahwa Yang sebenarnya Edi Santiago memberitahu saksi tahun 2002, saksi mohon maaf karena sebenarnya saksi sudah sedikit lupa;

Atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi Oktovianus Saikmat;**

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan perkara ini sehubungan dengan gugatan saudara Anthonius Futwembun terhadap Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara Barat terkait masalah tanah milik Penggugat yang letaknya di jalan poros;
- Bahwa Tanah di jalan poros yang saksi maksudkan adalah jalan poros yang letaknya didepan kediaman Bupati dekat rumah Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah milik Penggugat, tapi saksi hanya tahu tanah milik saksi berbatasan dengan tanah Paulus Malayat, lalu Paulus Malayat jual kepada Penggugat Anthonius Futwembun. Dan tanah saksi itu letaknya disebelah selatan
- Bahwa tanah saksi tidak berbatasan dengan tanah milik Penggugat tersebut, tapi berbatasan dengan tanah Paulus Malayat;
- Bahwa Tanah Paulus Malayat yang telah dijual kepada Penggugat adalah tanah yang termasuk tanah obyek sengketa perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Paulus Malayat menjual tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang Paulus Malayat jual kepada Penggugat saat itu;
- Bahwa tanah yang dulu milik Paulus Malayat dan telah dijual kepada Penggugat yang termasuk obyek sengketa perkara ini, letaknya berbatasan dengan tanah milik saksi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat sudah jual tanahnya kepada orang lain atau belum, yang saksi tahu hanya, tanah itu milik Penggugat Anthonius Futwembun;
- Bahwa tanah milik saksi berbatasan sebelah selatan dengan tanah milik Penggugat yang merupakan tanah obyek sengketa, karena seluruh tanah saksi itu telah dijual kepada Edi Santiago Alias Ipe;
- Bahwa sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Laurensus Futunanembun, untuk sebelah barat, saksi tidak tahu berbatasan dengan tanah milik siapa;
- Bahwa yang ada diatas tanah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa itu sekarang adalah jalan raya;
- Bahwa yang saksi tahu hanya jalan raya saja, saksi tidak tahu tanah Penggugat secara keseluruhan;
- Bahwa tanah milik Penggugat dulunya berupa kebun dan posisinya sekarang dilihat mulai dari tanah sebelum Kediaman Bupati sampai dengan Kediaman Bupati;
- Bahwa rumah Agustinus Thiodorus dulu merupakan kebun milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan jalan poros dibuat;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana caranya sehingga Agustinus Thiodorus dapat memiliki tanah diatas tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu disebelah mana dari tanah itu yang merupakan tempat rumah Agustinus Thiodorus sekarang berada;
- Bahwa tanah milik Paulus Malayat letaknya di sebelah barat dan berbatasan dengan jalan poros sebelum kediaman Bupati;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana rumah Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa dahulu milik Paulus Malayat karena kami sama-sama berkebun di sekitar daerah tersebut pada tahun 1981;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat Anthonius Futwembun dan saat kami berkebun di sekitar tanah milik saksi itu pada tahun 1981, pada saat itu Penggugat juga memiliki tanah disekitar situ, dan letaknya bersebelahan dengan tanah Paulus Malayat. Posisi tanah-tanah kami

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



tersebut bersebelahan, sebagai berikut: Tanah saksi, kemudian sebelahnyanya adalah tanah milik Paulus Malayat dan di sebelah tanah Paulus Malayat itu adalah tanah milik Penggugat;

- Bahwa posisi tanah saksi sekarang letaknya berbatasan dengan kediaman Bupati, dan tanah milik Paulus Malayat sekarang telah ada bangunan atau rumah di atasnya tetapi saksi tidak tahu siapa pemilik bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Paulus Malayat menjual tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat dan dari mana sampai kemana posisi tanah itu, juga saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Penggugat tersebut pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa sampai sekarang, yang saksi tahu bahwa tanah yang jadi obyek sengketa masih milik Penggugat, dan saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dijual atau sudah menjadi milik orang lain, dan saksi juga tidak tahu jika di atas tanah milik Penggugat sudah ada bangunan;

Atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. Saksi Yoseph Fase**

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan perkara ini terkait dengan Anthonius Futwembun menggugat Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara Barat terkait tanah milik Anthonius Futwembun yang digunakan untuk jalan poros;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat yang merupakan obyek sengketa perkara ini kurang lebih 4000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi);
- Bahwa Batas-batas tanah milik Penggugat itu sebagai berikut.
  - Sebelah selatan, berbatasan dengan tanah milik Edi Santiago Alias Ipe;
  - Sebelah timur, berbatasan dengan tanah milik Agustinus Thiodorus;
  - Sebelah barat, berbatasan dengan tanah milik Agustinus Thiodorus;
  - Sebelah utara, berbatasan dengan tanah Tergugat (tapi untuk sementara ini status tanah itu masih belum jelas dan masih dalam proses);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena sejak dari awal pembukaan kota kabupaten, kita melewati tata ruang kota. Kebetulan saksi sebagai Wakil Ketua DPRD Kabupaten Maluku Tenggara Barat yang pertama pada saat itu, terkait dengan jalan poros itu, saksi harus mulai dari Tata Ruang Kota yang PERDA-nya dibuat dengan menentukan bahwa areal pemerintahan Kabupaten Maluku Tenggara Barat mulai dari daerah Olilit sampai dengan Sifnana dan akan dibuka atau dibuatkan jalan poros sepanjang kurang lebih 4 km (empat kilometer) dari Olilit sampai Sifnana, sebagai sarana untuk menghubungkan jalan-jalan regional yang sudah ada sebelumnya;
- Bahwa status tanah yang berbatasan sebelah utara yakni tanah Tergugat tersebut masih belum jelas sampai sekarang, apakah tanah itu milik Pemerintah Daerah atau tidak, karena Pemerintah Desa Olilit juga masih mempertanyakan itu. Waktu itu untuk 25 hektar tanah yang diserahkan, tanah itu masih dalam sengketa dan prosesnya sudah sampai di Mahkamah Agung, tapi masih menunggu hasil Peninjauan Kembali, sehingga ketika kabupaten tiba-tiba mekar pada tahun 1999, maka atas kesepakatan kedua Desa Olilit dan Sifnana, maka diputuskan tanah itu digunakan untuk kepentingan pemerintahan. Dan kalau sudah selesai proses hukum atas sengketa tanah itu, nanti bagi mereka yang punya tanah, akan diatur kemudian;
- Bahwa Saksi memang mendengar kabar Penggugat menjual tanah miliknya kepada Agustinus Thiodorus, namun tanah yang dijual itu adalah tanah yang berbatasan patok di luar dari jalan poros saja;
- Bahwa jalan poros di kota Saumlaki baru dibuka pada tahun 2002, dan kronologisnya kabupaten ini diawali pelantikan DPRD Kabupaten Maluku Tenggara Barat pada bulan November 2000, kemudian pemilihan Bupati pada bulan Juni tahun 2001, dilanjutkan pelantikan Bupati Maluku Tenggara Barat Pertama pada bulan November 2001, setelah itu jalan poros dibuka tahun 2002. Pada awal jalan poros dibuka, diberikan patok dari ujung jalan Olilit sampai dengan ujung jalan Sifnana. Setelah adanya patok jalan poros, kemudian pengusaha-pengusaha datang untuk membeli tanah-tanah yang letaknya diluar patok jalan poros;
- Bahwa sejak awalnya proses penentuan pembuatan jalan poros pada tahun 2002, Saksi tahu bahwa tanah milik Penggugat yang sekarang

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



dijadikan jalan poros itu adalah tanah yang tidak dijual kepada Agustinus Thiodorus. Karena saat itu para pengusaha keturunan cina di Saumlaki ini, tidak pernah membeli tanah yang sudah diperuntukkan untuk jalan;

- Bahwa status tanah di Desa Olilit berbeda dengan desa-desa lain. Status tanah Desa Olilit itu adalah tanah desa atau tanah hak desa, hak adat petuanan desa, dan tidak untuk marga;
- Bahwa harga tanah di Desa Olilit selalu berubah, dinamis dari awal dibukanya Kabupaten ini sampai sekarang. Untuk tahun ini, sesuai Keputusan Kepala Desa Olilit tahun 2017 yang menentukan harga tanah sebagai berikut: untuk tanah satu meter persegi yang berada pad tepian/pinggir jalan utama/jalan poros harganya Rp 250.000,00, untuk tanah yang jaraknya antara 3000m sampai dengan 5000m dari jalan poros harganya Rp 250.000,- sedangkan tanah yang jaraknya 5000 m ke belakang harganya Rp200.000,- dan seterusnya sampai ukuran lebih jauh;
- Bahwa harga tanah Rp250.000,- per satu meter persegi dengan status pelepasan dari desa, jika status tanah itu bersertifikat biasanya harganya sekitar Rp500.000,- dan bisa lebih;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tentang surat realisasi ganti rugi tanah tersebut, dan pernah Pejabat Desa Olilit yakni saudara Hery Kuway dan stafnya serta satu dua orang tokoh masyarakat pada tahun 2004 mendatangi DPRD untuk menanyakan tentang: yang pertama, Jalan Poros tersebut sudah digunakan, tapi kapan dibayar ? dan yang kedua, tanah 25 Hektar yang digunakan untuk bangunan Kator Bupati dan Kantor DPRD itu,apakah dengan diberinya sirih pinang senilai sepuluh juta itu sudah cukup ?;
- Bahwa benar. Surat tersebut realisasi ganti rugi yang saksi maksudkan tadi;
- Bahwa jalan poros belum pernah dibayar oleh Pemerintah Daerah;
- Bahwa yang saksi tahu, tanah yang menjadi obyek sengketa, sudah memiliki sertifikat tanah;
- Bahwa saksi tahu obyek sengketa perkara ini letaknya di jalan poros.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu, tanah yang menjadi obyek sengketa ini belum dijual oleh Penggugat kepada orang lain.
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang menjadi obyek sengketa perkara ini 4000 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dari saudara Anthonius Futwembun sendiri, Selain itu saksi turun lapangan baru dua minggu kemarin pada hari Jumat, tanggal 3 April 2018, Pemerintah Daerah telah mengabarkan kepada Kepala Desa Olilit agar diumumkan kepada masyarakat Desa Olilit, yang punya tanah telah digunakan untuk jalan poros, silahkan datang berdiri di tempatnya masing-masing, karena PEMDA sudah siap bersama pihak Pertanahan untuk mengukur. Saksi juga datang, karena tanah saksi disitu juga dekat tanah milik Penggugat, dan saat saksi datang pada hari itu, langsung dilakukan pengukuran oleh pihak Pertanahan;
- Bahwa saksi menjadi Wakil Ketua DPRD Kabupaten Maluku Tenggara Barat, untuk periode Pertama, sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2004;
- Bahwa saksi tetap berada dan menetap di Saumlaki setelah saksi berhenti menjadi anggota DPRD;
- Bahwa saksi pernah mendengar tentang tanah yang disengketakan oleh saudara Yohanis Batmomolin dengan beberapa orang dari Desa Olilit, yang didalam area 25 (dua puluh) lima hektar termasuk tanah dibagian utara obyek sengketa perkara ini;
- Bahwa saksi sendiri tidak mengetahui tentang Putusan Pengadilan atas sengketa tanah atas nama Yohanis Batmomolin tersebut dan saksi juga tidak tahu putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap atau tidak sampai sekarang;
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada Agustinus Thiodorus adalah batas sebelah barat dihitung dari patok jalan poros barat masuk kesana sedangkan sebelah timur lewat dulu jalan poros baru ke patok jalan poros timur ke luar kearah timur, sedangkan jalan poros tidak dijual masih milik Penggugat;
- Bahwa Tanah di sebelah timur, yang letaknya dibagian atas jalan poros milik Agustinus Thiodorus;

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



- Bahwa jalan poros kemudian ke sebelah barat lagi tanah milik Agustinus Thiodorus, jadi ada terputus di jalan poros karena sudah ada patok yang diletakkan saat itu untuk tanah tersebut digunakan sebagai jalan poros;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah milik Penggugat secara keseluruhan, yang saksi tahu hanya tanah Penggugat di jalan poros itu saja, yang luasnya 4000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa, tanah obyek sengketa milik Anthonius Futwembun, sedangkan tanah bagian timur dan di bagian barat dari obyek sengketa itu milik Agustinus Thiodorus;
- Bahwa saksi mengetahui tentang ketentuan harga tanah desa Olilit yang saksi terangkan tadi per satu meter persegi Rp250.000,- karena saksi sendiri juga memiliki surat Keputusan Kepala Desa Olilit tersebut, dan kami masyarakat desa Olilit mendapatkannya.
- Bahwa untuk harga Rp500.000,- untuk tanah bersertifikat sebenarnya tidak ada dalam surat keputusan Kepala Desa Olilit tersebut, harga itu hanya perkiraan saksi secara pribadi saja;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa telah memiliki sertifikat dari Penggugat sendiri yang memberitahukan kepada saksi;
- Bahwa Saksi tidak melihat sertifikat tanah tersebut, karena Penggugat tidak memperlihatkan kepada saksi. Saksi hanya mendengar dari Penggugat saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas keseluruhan tanah milik saudara Anthonius Futwembun, tetapi saksi hanya mengetahui luas tanah yang menjadi obyek sengketa perkara ini;
- Bahwa tanah yang disengketakan posisinya diukur dari ujung batas selatan berbatasan dengan tanah Edi Santiago, lalu ditarik dari situ sampai ke arah utara, luasnya berapa baru lebarnya 15 baru ditarik semuanya;
- Bahwa tanah yang disengketakan ini posisinya di tengah termasuk jalan poros dan luasnya sekitar 4000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi);
- Bahwa jalan poros dibuat sekitar tahun 2002;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sertifikat tanah yang dikeluarkan



oleh Badan Pertanahan Nasional kepada Penggugat pada tahun 2004;

- Bahwa menurut saksi, jika sertifikat tanah tersebut dibuat pada tahun 2004 sedangkan jalan poros dibuat tahun 2002, maka hal tersebut tidak wajar;
- Bahwa Tanah obyek sengketa masuk wilayah antara Desa Olilit dan Desa Sifnana, yang mana wilayah itu statusnya belum dipastikan punya yang mana karena terjadi pertikaian terus, sehingga timbul kesepakatan antara kedua desa tersebut untuk tanah-tanah di wilayah pertikaian itu agar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk dibuatkan bangunan atau gedung pemerintahan;
- Bahwa kesepakatan itu dibuat secara tertulis dan surat kesepakatan itu ada, tetapi saksi tidak memilikinya, tapi saksi tahu surat itu dibuat di Kediaman Bupati pada saat itu. Dan Bupati pernah membuat penjelasan kepada DPRD Kabupaten Maluku Tenggara Barat pada awal tahun 2002 tetapi notulen-nya saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa pada bulan Mei tahun 2004, masyarakat mendatangi DPRD untuk meminta hak-hak mereka, kemudian kami dari pihak DPRD menyurati Bupati untuk meminta Bupati memberikan penjelasan, dan beberapa hari kemudian ada klarifikasi dari Bupati melalui Panitia Pengadaan Tanah, dengan penjelasan bahwa untuk jalan poros, tanaman-tanaman keseluruhannya telah dibayarkan, tetapi tanahnya sendiri belum dibayar;
- Bahwa pada tahun 2004, tanah-tanah yang akan dijadikan jalan poros sudah lebih dulu ditetapkan dalam tata ruang kota, dan hal itu berarti tanah-tanah tersebut tidak dapat disentuh untuk pembuatan sertifikat;
- Bahwa pada saat Surat ukur dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Mei 2004 dibuat, pada saat itu saksi masih bertugas sebagai anggota DPRD. Tetapi jika ternyata yang terjadi adalah tanah milik Penggugat yang dibuat untuk jalan poros diukur juga untuk pembuatan sertifikat oleh Penggugat pada tahun 2004, sedangkan tanah tersebut sudah menjadi jalan poros pada tahun 2002, maka menurut saksi, sebenarnya hal itu tidak boleh terjadi;
- Bahwa yang saksi tahu, tanah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa perkara ini belum dibeli orang lain dan masih dimiliki Penggugat sekitar tahun 2002;

*Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml*



- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah mendengar ada terjadi jual beli antara Penggugat dan Agustinus Thiodorus sekitar tahun 2003 atau tahun 2004;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang adanya 2 (dua) sertifikat tanah dengan luas 3774 m<sup>2</sup> dan 5920 m<sup>2</sup> tersebut;
- Bahwa tanah seluas 4000 m<sup>2</sup> termasuk dalam total keseluruhan lokasi tanah milik Penggugat seluas 9694 m, karena memang lokasi itu memanjang dari arah timur ke barat dan lokasi jalan poros di tengah dan saat pembukaan jalan poros semua tanah di tengah itu kosong;
- Bahwa pada tanggal 3 April 2018, Pemerintah Daerah mengundang semua pemilik tanah yang tanah mereka dibuat menjadi jalan poros, termasuk saksi dan Penggugat, dan saksi hadir saat itu, serta anak Penggugat juga hadir;
- Bahwa memang benar, tanah obyek sengketa yang letaknya di jalan poros termasuk dalam keseluruhan tanah milik Penggugat seluas 9000m<sup>2</sup>;
- Bahwa asal tanah milik Penggugat sebenarnya adalah milik petani bernama Bapak Paulus Malayat, yang dijual kepada Penggugat;

Atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang berupa T-1 sampai dengan T-4 bukti surat tersebut di cocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, bukti surat tersebut bermaterai cukup sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah ;

1. Fotokopi *Sertifikat Hak Milik* Nomor 10 atas nama Agustinus Thiodorus, yang selanjutnya diberi tanda ----- **T-1**;
2. Fotokopi *Akta Jual Beli* Nomor: 30/AJB/01/VI/2008, yang diberi tanda -- **T-2**;
3. Fotokopi *Sertifikat Hak Milik* Nomor 11 atas nama Agustinus Thiodorus, yang selanjutnya diberi tanda ----- **T-3**;
4. Fotokopi *Akta Jual Beli* Nomor:21/AJB/01/IV/2008, yang selanjutnya diberi tanda ----- **T-4**;

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis, Kuasa Tergugat dimuka persidangan telah pula menghadapkan para saksi yang telah memberikan keterangan dibawah janji, masing-masing bernama :



1. Saksi Korinus Kuway;
  - Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan perkara ini terkait dengan adanya gugatan saudara Anthonius Futwembun terhadap Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara Barat terkait tanah milik Anthonius Futwembun;
  - Bahwa tanah yang disengketakan itu letaknya di sebelah barat di luar pagar Kantor Bupati Maluku Tenggara Barat, dari arah sampingnya ke arah laut, dan lanjut dari jalan ke arah laut berbatasan dengan tanah milik saksi;
  - Bahwa Batas-batas tanah sengketa tersebut sebagai berikut.
    - Sebelah timur, berbatasan dengan tanah jalan poros;
    - Sebelah barat, berbatasan dengan tanah milik saksi;
    - Sebelah utara, berbatasan dengan tanah milik Laurensus Futunanembun;
    - Sebelah selatan, berbatasan dengan tanah milik Almarhum Laurensus Saikmat;
  - Bahwa sebelah timur berbatasan dengan jalan besar atau jalan poros sekarang ini, dan itu juga milik Anthonius Futwembun, karena Penggugat mempunyai tanah ada 2 (dua) yaitu yang sebelah ke timur dan yang sebelah jalan;
  - Bahwa tanah yang ada jalan poros itu, dahulu milik Paulus Malayat, kemudian Palulus Malayat pernah menjual tanah ke Penggugat termasuk jalan poros itu, dan dulu itu belum ada jalan karena tanah milik Paulus Malayat itu tembus sampai ke arah timur;
  - Bahwa obyek sengketa sekarang ini berbatasan sebelah darat dengan jalan raya, dan dari jalan raya keatas lagi itu masih punya Penggugat, dan yang ada jalan raya dulu milik Paulus Malayat, sebelum dijual ke Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya 2 (dua) sertifikat yang menerangkan Penggugat telah menjual tanahnya kepada Agustinus Thiodorus;
  - Bahwa Tanah sengketa, dahulu merupakan milik saudara Paulus Malayat;
  - Bahwa Saksi tahu tanah milik Penggugat dahulu milik Paulus Malayat



karena tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah Paulus Malayat waktu itu. Kemudian Paulus Malayat menjual tanah itu kepada Penggugat;

- Bahwa Paulus Malayat menjual tanah itu kepada Penggugat saat belum ada dibuat jalan poros;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Paulus Malayat kepada Penggugat merupakan tanah yang sekarang terletak dari jalan poros terus ke arah timur;
- Bahwa tanah yang sekarang ada jalan raya/jalan poros milik Paulus Malayat yang telah dijual kepada Anthonius Futwembun, yang posisinya dari jalan raya terus ke arah timur;
- Bahwa Paulus Malayat menjual tanah kepada Penggugat pada tahun 2002;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah milik Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat yang satunya lagi itu, sebagai berikut
- Sebelah timur, berbatasan dengan jalan belakang;
- Sebelah barat, berbatasan dengan jalan poros;
- Sebelah utara dan sebelah selatan, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Sebelum dibuat jalan poros, tanah-tanah semuanya milik Paulus Malayat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan jalan poros dibuat;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat Penggugat menjual tanahnya itu kepada orang lain;
- Bahwa Paulus Malayat sendiri yang mengatakan kepada saksi ketika saksi tiba di lokasi tanah tersebut, dia telah menjual tanahnya kepada Anthonius Futwembun;
- Bahwa letak tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut di lokasi Kantor Bupati dan tanah milik Agustinus Thiodorus sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika Penggugat sudah menjual tanah obyek sengketa itu kepada orang lain;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah dikuasai Agustinus Thiodorus;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi dengar, Penggugat menjual tanahnya itu kepada Agustinus Thiodorus sekitar tahun 2002 atau tahun 2003;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Agustinus Thiodorus;
- Bahwa pada saat Penggugat menjual tanahnya itu kepada Agustinus Thiodorus, tanah itu belum memiliki sertifikat;
- Bahwa yang saksi tahu pemilik tanah yang sudah dibuat menjadi jalan poros adalah milik Agustinus Thiodorus;
- Bahwa tanah yang disengketakan ini sekarang berada disebelah barat jalan raya/jalan poros sampai dengan sebelah timur jalan raya/jalan poros, termasuk jalan poros itu sendiri;
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan ataupun tahun berapa Agustinus Thiodorus menguasai atau memiliki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi baru mengetahui jika Agustinus Thiodorus telah memiliki tanah tersebut dengan membeli dari Anthonius Futwembun, ketika saksi pergi ke lokasi tanah tersebut pada tahun 2002;
- Bahwa Tanah tersebut dimiliki oleh Agustinus Thiodorus sebelum ada jalan poros;
- Bahwa Tanah tersebut lebarnya tidak sampai ke Kediaman Bupati;
- Bahwa Paulus Malayat menjual tanahnya kepada Penggugat Anthonius Futwembun pada tahun 2003;
- Bahwa tanah yang dijual termasuk tanah yang telah dibuat menjadi jalan poros, tetapi jalan poros belum ada saat tanah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa belum ada jalan aspal dibuat pada tahun 2003 dan tahun 2004;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan, tahun berapa jalan poros itu dibuat, tetapi seingat saksi, jalan poros itu dibuat saat pemerintahan Bupati pertama;
- Bahwa setahu saksi, tanah itu sudah mulai digusur untuk dibuat menjadi jalan poros pada tahun 2004;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat menjual tanah tersebut

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml



kepada Agustinus Thiodorus;

- Bahwa Saksi tidak tahu pasti tahun berapa jalan poros digusur;
- Bahwa Agustinus Thiodorus menguasai tanah itu sebelum ada penggusuran jalan poros;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa Agustinus Thiodorus membeli tanah itu dari Anthonius Futwembun, karena kami orang-orang di Olilit hanya tahu Agustinus Thiodorus sudah beli saja;
- Bahwa Saksi sebagai salah satu staf desa Olilit sekarang, tapi saksi tidak tahu jika tanah milik Anthonius Futwembun itu sudah mendapat pelepasan dari desa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang sertifikat tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan saudara Patrisius Fase, dia orang Olilit;
- Bahwa Yang benar adalah tanah yang berada didalam pagar rumah Agustinus Thiodorus sekarang itu adalah milik saksi, dari arah pagar bagian selatan. Sedangkan tanah milik Patrisius Fase telah dia jual kepada Toko Selatan yakni Edi Santiago Alias Ipe yang letaknya disebelah tanah saksi, diluar pagar rumah Agustinus Thiodorus, yang sekarang diatasnya ada gudang-gudang milik Ipe;
- Bahwa Saksi tahu Patrisius Fase sudah menjual tanah miliknya kepada Edi Santiago Alias Ipe, pada saat saksi dilaporkan oleh Patrisius Fase di polisi dan kami bersama dengan polisi turun ke lokasi, dan saat itu saksi jelaskan lagi batas-batas tanah milik saksi, yakni sebelah selatan berbatasan dengan Patrisius Fase yang sudah dijual ke Toko Selatan, sebelah utara dengan tanah milik Melkior Luturmele, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Paulus Malayat. Tanah yang berada didepan tanah milik saksi, ke arah timur adalah tanah milik Paulus Malayat sampai ke atas ke arah timur termasuk jalan poros sekarang ini, lalu tanah itu dijual ke Anthonius Futwembun termasuk jalan, yang pada saat itu masih jalan setapak;
- Bahwa sebelum jalan poros di buat atau sebelum digusur, tanah itu masih milik Paulus Malayat;
- Bahwa ketika Paulus Malayat menjual tanahnya kepada Anthonius Futwembun, saat itu belum ada jalan poros, dan tanah yang dijual itu

*Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml*



termasuk tanah yang dibuatkan jalan poros sekarang;

- Bahwa ketika Anthonius Futwembun menjual tanahnya kepada Agustinus Thiodorus, saat itu juga belum ada jalan poros. Tapi saksi sudah tidak ingat tahun berapa;

Atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Melkior Futunanembun;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan perkara ini terkait dengan adanya masalah sengketa tanah antara saudara Anthonius Futwembun dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara Barat;
- Bahwa tanah yang disengketakan itu letaknya di sebelah selatan kediaman Bupati Maluku Tenggara Barat, persis didepan tempat tinggal saudara Agustinus Thiodorus;
- Bahwa, dahulu tanah sengketa milik Penggugat sebelum ada jalan poros;
- Bahwa pada saat saksi menerima surat dari pihak kedua untuk menandatangani batas-batas tanah barulah saat itu saksi tahu bahwa tanah Penggugat itu sudah dilepas kepada pihak kedua atau orang lain;
- Bahwa Saksi juga punya tanah di sekitar tanah Penggugat waktu dulu, sekarang tanah saksi itu sudah menjadi Kediaman Bupati;
- Bahwa pada awalnya tanah sengketa itu milik saudara Yoseph Malayat yang pernah berkebun sama-sama dengan saksi di lokasi tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut sebagai berikut.
  - Sebelah barat, berbatasan dengan tanah milik saksi 10 (sepuluh) meter, dan disebelah selatan tanah saksi itu ada tanah milik Korinus Kuway;
  - Sebelah timur, saksi tidak tahu;
  - Sebelah utara, berbatasan dengan tanah milik saksi;
  - sebelah selatan, berbatasan dengan tanah milik Oktovianus Saikmat;
- Bahwa Yoseph Malayat menguasai tanah tersebut sekitar tahun 1982;
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai kapan Yoseph Malayat menguasai tanah itu, tetapi yang tahu, Yoseph Malayat menukar tanah itu dengan



bagan ikan, speed, dan johnson milik Penggugat sekitar tahun 1990-an. Maka saat itulah tanah itu sudah dilepas dari Yoseph Malayat kepada Anthonius Futwembun;

- Bahwa Tanah yang dilepas sekarang posisinya dari arah barat ke timur ke trotoar di tengah jalan poros;
- Bahwa tanah tersebut termasuk tanah didalam pagar rumah Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah dari trotoar di tengah jalan poros ke arah timur tepat di sebelah Kantor BKD Kabupaten Maluku Tenggara Barat itu juga termasuk atau tidak;
- Bahwa pada saat Agustinus Thiodorus membuat penggusuran, maka saat itulah saksi baru mengetahui Anthonius Futwembun telah menjual tanahnya kepada Agustinus Thiodorus, sekitar tahun 2000;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa waktu itu, tetapi jalan poros sudah ada saat Agustinus Thiodorus menjadi pemilik tanah itu;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Patrisius Fase. Tetapi dia tidak mempunyai tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa, tetapi tanahnya berada disebelah belakang tanah milik Oktovianus Saikmat;
- Bahwa Saksi berkebud di tanah milik saksi yang letaknya berbatasan dengan tanah sengketa itu sekitar tahun 1982;
- Bahwa surat yang saksi jelaskan tadi adalah surat yang dibawa oleh saudara Agustinus Thiodorus kepada saksi di rumah saksi, agar saksi menandatangani surat tersebut sebagai Saksi Batas untuk kepentingan Agustinus Thiodorus sebagai pemilik tanah, dalam hal ini surat tentang batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sekarang baru mengetahui letak tanah sengketa itu di jalan poros;
- Bahwa Saksi dahulu tidak tahu pada saat Penggugat menjual tanah miliknya kepada Agustinus Thiodorus, tetapi saksi hanya tahu bahwa tanah dibagian atau disebelah selatan Kediaman Bupati itu adalah tanah yang dijual Anthonius Futwembun kepada Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah milik Agustinus Thiodorus;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang dijual oleh Anthonius



Futwembun kepada Agustinus Thiodorus;

- Bahwa tanah sengketa yang sekarang sudah menjadi jalan poros itu adalah milik Anthonius Futwembun;
- Bahwa tanah yang dijual Anthonius Futwembun kepada Agustinus Thiodorus itu sekarang adalah tanah di samping Kediaman Bupati, yang sudah dipagari oleh Agustinus Thiodorus;
- Bahwa menurut saksi, tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang telah menjadi jalan poros yang di atasnya ada trotoar dibagian tengah dan di atas trotoar itu telah ditanami pohon-pohon;

Atas keterangan saksi, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permintaan Penggugat dan sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk memperoleh keyakinan atas keberadaan obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 27 April 2018, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 22 Mei 2018;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi, dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Tergugat telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka



sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Kuasa Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Kuasa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **Obscuur Libel**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut yang pada pokoknya Tergugat memperlmasalahakan tentang batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat sehingga menjadi kabur atau tidak jelas

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat tersebut penggugat beranggapan bahwa batas-batas yang didalilkan oleh Penggugat sudah tepat dan jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan bantahan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi Kuasa Tergugat ternyata telah memasuki ranah pokok perkara yang harus di buktikan di persidangan, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat, tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

### **Eksepsi Error In Persona (Eksepsi Diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid)**

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah mendalilkan yang pada pokoknya bahwa seharusnya yang menjadi Penggugat dalam perkara ini adalah saudara Agustinus Thiodorus, karena faktanya tanah objek sengketa telah dijual oleh Penggugat kepada saudara Agustinus Thiodorus, sehingga status kepemilikan telah beralih kepada saudara Agustinus Thiodorus

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Kuasa Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi yang pada pokoknya eksepsi Kuasa Tergugat tidak tepat dan tidak berdasar hukum, karena saudara Agustinus Thiodorus saat melakukan transaksi jual beli tanah dalam perkara a quo dengan Penggugat saudara Agustinus Thiodorus hanya membayar tanah yang sekarang berbatas dengan obyek sengketa (jalan poros) yang telah terlebih dahulu Tergugat tanpa hak memanfaatkannya untuk pembangunan jalan poros Saumlaki



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan bantahan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata mengatur bahwa siapapun yang merasa dirugikan haknya atau dilanggar haknya secara keperdataan oleh orang lain maka berhak mengajukan gugatan ke pengadilan, dalam hal mengenai siapa-siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak dalam gugatan, itu sepenuhnya kewenangan dari Penggugat karena Penggugat akan menempatkan seseorang sebagai pihak dalam gugatannya karena telah dianggap merugikan dirinya atau telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dengan tidak ditariknya Agustinus Thidorus sebagai pihak tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi ***Error In Persona*** oleh karena itu eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Majelis berpendapat bahwa seluruh eksepsi Kuasa Tergugat tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

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

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik seluas 9.694 M<sup>2</sup> sesuai 2 (dua) Sertifikat Hak Milik masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 10 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Laurensius Futunanembun
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Edi Santiago
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Patrik Fase
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Fenansius Futwembun
- Bahwa tanah milik Penggugat, dengan luas 9.694 M<sup>2</sup> (Sembilan ribu enam ratus Sembilan puluh enam), yang terletak di Saumlaki, Kecamatan Tanimbar Selatan, Kabupaten Maluku Tenggara Barat, yang adalah milik Penggugat, telah secara tanpa hak dan melawan hukum sebagian tanah milik Penggugat tersebut seluas ± 4.250 M<sup>2</sup> (Empat ribu dua ratus lima puluh) dikuasai oleh Tergugat, dengan batas – batas, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tergugat



- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Edi Santiago
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Agustinus Thiodorus
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Agustinus Thiodorus
- Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat sebagai pemilik tanah seluas  $\pm 4.250 \text{ M}^2$  (Empat ribu dua ratus lima puluh) yang terletak di Saumlaki tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Maluku Tenggara Barat (Tergugat) telah membangun sarana dan prasarana berupa Jalan Raya (jalan Poros);
- Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigdaad*) karena telah membangun jalan raya diatas tanah milik Penggugat
- Bahwa oleh karena Tergugat telah membangun jalan pada lokasi tanah milik Penggugat

Maka Penggugat meneriderita kerugian sebagai berikut :

- Bahwa Harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada objek sengketa tersebut adalah senilai Rp. 103.000 (Seratus Tiga Ribu Rupiah) per meter persegi.
- Bahwa harga jual tanah pada objek sengketa tersebut dalam standar harga pasar senilai Rp. 350.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per meter persegi.
- Sehingga Secara Meteril, Tanah seluas  $\pm 4.250 \text{ M}^2$  (Empat ribu dua ratus lima puluh) dengan taksiran harga tanah sebesar **Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per meter persegi, sehingga  $\pm 4.250 \text{ M}^2 \times \text{Rp.250.000,-} = \text{Rp.1.062.500.000,- (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).$**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya telah menolak dengan mengemukakan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah merupakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara Barat yang telah dilepaskan secara Cuma-Cuma oleh Kepala Desa Olilit dan Kepala Desa Sifnana mewakili masyarakatnya masing-masing, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan pada tanggal 15 Januari 2003;
- Bahwa tanah seluas 9694 M2 yang didalilkan oleh Penggugat merupakan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11, ternyata faktanya tanah tersebut telah dijual termasuk didalamnya lokasi



objek sengketa kepada saudara Agustinus Thiodorus untuk kepentingan pembangunan rumah kediaman saudara Agustinus Thiodorus, sehingga secara hukum status kepemilikan tanah telah beralih kepada saudara Agustinus Thiodorus;

- Bahwa Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara Barat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, apalagi harus melakukan ganti rugi atas tanah seperti yang didalilkan.
- Bahwa oleh karena bidang tanah yang diperkarakan adalah bukan milik Penggugat, dengan demikian penguasaan tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat dengan membangun sarana prasarana jalan di atas bidang tanah tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya telah dibantah oleh para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan "barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah

1. Apakah tanah obyek sengketa merupakan tanah milik Penggugat?
2. Apakah perbuatan Tergugat yang telah membangun jalan raya (jalan poros) pada obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis bertanda P-1 sampai dengan P-6, dan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah janji menurut agamanya yaitu saksi Patrisius Fase, Oktovianus Saikmat dan Yoseph Fase

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis bertanda T-1 sampai dengan T-4,

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut, Kuasa Tergugat, mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Korinus Kuway dan Melkior Futunanembun yang masing-masing memberikan keterangan dibawah janji menurut agamanya,



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pembuktian akan dalil-dalil yang dituangkan oleh Penggugat didalam surat gugatannya sebagaimana tersebut diatas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keberadaan obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa, serta untuk menghindari obyek sengketa tidak jelas sehingga akan mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi pada saat pelaksanaan putusan,

Menimbang, bahwa sekalipun secara yuridis formil pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai kekuatan pemeriksaan setempat dapat dijadikan keterangan bagi Hakim, dan untuk itu pemeriksaan setempat menurut Majelis Hakim adalah fakta yang ditemukan dipersidangan, dan mempunyai kekuatan mengikat untuk diperimbangkan di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada saat pelaksanaan pemeriksaan setempat dimana obyek sengketa tersebut berada yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Anak dari Penggugat prinsipal dan Kuasa Tergugat serta saksi Patrisius Fase, Saksi Oktovianus Saikmat, Saksi Joseph Fase, dan Korinus Kuway serta Frangkly M. Luturmas, S.H., M.AP. Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maluku Tenggara Barat dan Agustinus Thidorus;

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat terdapat perbedaan luas sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat akan tetapi letak dan luas objek sengketa yang ditunjukkan Penggugat pada prinsipnya adalah merupakan objek sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat dimana anak dari Penggugat prinsipal keberatan atas luas yang menjadi obyek sengketa dimana di dalam dalil gugatan Penggugat luas tanah milik Penggugat adalah 9.649m<sup>2</sup> yang didalamnya terdapat luas tanah yang menjadi obyek sengketa ± 4250m<sup>2</sup>, sedangkan fakta dilapangan luas keseluruhan dari tanah milik Penggugat adalah ±13000m<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam pemeriksaan setempat ditemukan fakta hukum bahwa tanah seluas 9.694m<sup>2</sup> adalah milik Agustinus Thidorus yang telah dibeli dari Antonius Futwembun (penggugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 10 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 11;

Menimbang, bahwa dengan tidak jelasnya luas obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penguat mengakibatkan obyek gugatan menjadi kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek gugatan kabur atau tidak jelas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan tidak memenuhi syarat formil dari surat gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan tidak memenuhi syarat formil maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljik Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada pada pihak yang dikalahkan maka kepada Penggugat diharuskan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam RBg/Hukum Acara Perdata, B.W./KUH Perdata, serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 5.826.000,00 (lima juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Saumlaki, pada hari Rabu, tanggal 16 Mei 2018, oleh kami RONALD LAUTERBOOM, S.H., sebagai Hakim Ketua, ACHMAD YANI TAMHER. S.H dan RADEN SATYA ADI WICAKSONO, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Saumlaki Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Sml tanggal 31 Agustus 2017, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.Sml

#### 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

para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh RUGUN MARINA JULINDA SIAHAAN, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. ACHMAD YANI TAMHER. S.H

RONALD LAUTERBOOM. S.H

2. R. SATYAADI WICAKSONO S.H., M.H..

Panitera Pengganti

RUGUN M.J SIAHAAN, S.H.,

## **RINCIAN BIAYA PERKARA:**

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp	50.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	5.000.000,-
4. Biaya Panggilan	: Rp	700.000,-
5. PNBP	: Rp	10.000,-
6. Biaya Sumpah	: Rp	25.000,-
7. Materai	: Rp.	6.000,-
8. Redaksi	: Rp.	5.000,-

**JUMLAH** : Rp 5.826.000,00 (lima juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);