



PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bju

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUFINA NGETE, bertempat tinggal di RT. 009 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

SIMON AGO, bertempat tinggal di RT. 009 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

ELISABETH DOPO, -bertempat tinggal di RT.Mangulewa,Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**;

MARTHA PALO, bertempat tinggal di RT.002 / RW.006 Kelurahan Tanalodu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;

PETRUS DOLU, bertempat tinggal di RT 09 ,Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**;

BERNADUS LODO, -----bertempat tinggal di di RT.002 / RW.006 Kelurahan Tanalodu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VI**;

Halaman 1 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bju



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini **PENGGUGAT I** sampai dengan **PENGGUGAT V** memberikan kuasa kepada **PENGGUGAT VI**, berdasarkan Surat kuasa insidentil tanggal 31 Oktober 2014, Nomor W`26-U11/77/HK.04.01/X/2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa tanggal 31 Oktober 2014 Nomor W`26-U11/77/HK.04.01/X/2014, yang selanjutnya disebut sebagai Pihak **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

Kornelis Kurut, bertempat tinggal di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

Veronika Dizi, bertempat tinggal di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah memperhatikan dan memeriksa bukti surat-surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Oktober 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 31 Oktober 2014 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 2100 \text{ m}^2$ (Dua ribu seratus meter persegi) yang terletak di RT.010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada ,dengan batas -batas :

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)



- Sebelah Timur : Tanah milik Ridwan Meo;
- Sebelah Utara : Tanah Milik Martinus Djeo, Petrus
Dopo, dan tanah milik Penggugat yang
sudah bersertifikat dengan Nomor : M
234 / tahun 2004;
- Sebelah Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
- Sebelah Selatan : Jalan Negara (Jalan Raya Bajawa – Ende);

2. Bahwa tanah tersebut diatas adalah **tanah warisan yang diperoleh Penggugat**

I sebagai ahli waris dari Sa'o/Rumah Adat Wua Rade, Suku/Woe Raggi;

Untuk lebih jelasnya berikut ini Para Penggugat jabarkan secara singkat riwayat kepemilikan Tanah Warisan dari : **Sa'o Wua Rade suku /Woe Raggi** Dengan Keturunannya Sebagai Berikut: Bahwa Nenek Ngete Palo (Pr) Kawin dengan Djawa Meo (Lk) melahirkan Anak : Palo Ngete (Pr) dan Siko Ngete (Lk), Kemudian **Palo Ngete (Pr)** kawin dengan **Langa Ba'i (Lk)** menghasilkan 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama :

- 1) Rufina Ngete (Pr) Penggugat I
- 2) Agnes Sebo (alm)
- 3) Elisabeth Dopo (Pr) Penggugat III, dimana secara adat Elisabeth

Dopo sudah keluar (Dheko Lega Ema) dan mendiami rumah Adat dan menguasai tanah warisan pihak Bapaknya. sehingga **Rufina Ngete (Pr)** Penggugat I menjadi Ahli Waris yang sah dari tanah tersebut di atas beserta Rumah adatnya Kemudian **Rufina Ngete (Pr)** Penggugat I, kawin dengan **Simon Ago (Lk)** Penggugat II, dan menghasilkan 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama :

- 1) Yohanes Djawa (Lk) Kondisi sakit gangguan saraf.
- 2) Martha Palo (Pr) Penggugat IV
- 3) Petrus Dolu (Lk) Penggugat V

Kemudian Martha Palo (Pr) Penggugat IV kawin dengan **Bernadus Lodo(Lk)** Penggugat VI, dan menghasilkan 2 (dua) orang anak masing-masing bernama :

1. Maria Selviana Geme(Pr)
2. Antonius Ago (Lk)



Dan selanjutnya **Martha Palo** (Penggugat IV) adalah calon Ahli waris dari Sao Wua Rade Suku Raghi yang berhak atas Rumah Adat beserta warisannya termasuk tanah tersebut diatas;

3. Bahwa pada tahun 1995 Tergugat I dan Tergugat II datang ke rumah Penggugat I dan Penggugat II untuk meminta bantuan kepada Penggugat I dan Penggugat II agar untuk sementara waktu Tergugat I dan Tergugat II memakai dan/atau menggunakan sebagian dari tanah milik Para Penggugat tersebut di atas dengan luas $\pm 700 \text{ M}^2$ (Tujuh ratus meter persegi) untuk membangun tempat berteduh sementara (darurat) dengan menggunakan bahan-bahan sederhana berupa belahan drum aspal yang telah diratakan sebagai dinding dan terpal sebagai atapnya;
4. Bahwa adapun yang menjadi alasan dan/atau keluhan Para Tergugat pada saat meminta bantuan kepada Penggugat I dan Penggugat II adalah karena Para Tergugat diusir dan tidak diterima oleh keluarga besar Tergugat II lantaran Tergugat II hamil di luar nikah hasil hubungan badan dengan Tergugat I, padahal pada saat itu Tergugat II masih duduk di bangku kuliah. Bahwa karena terdorong oleh rasa belas kasihan/iba setelah mendengar keluhan Para Tergugat, maka Penggugat II sebagai bapak yang bijaksana mengizinkan Para Tergugat untuk membangun tempat berteduh sementara (darurat) dengan menggunakan bahan-bahan sederhana sebagaimana yang telah diuraikan diatas, apalagi Tergugat II masih ada hubungan dalam satu suku dengan Penggugat II yaitu Suku/woe Dolu Leko, tetapi tidak ada hubungan darah, baik dengan Penggugat I maupun dengan Penggugat II, namun pada saat itu Penggugat I sebagai ahliwaris sangat berkeberatan dan tidak mengizinkan dan atau merestui tanah miliknya digunakan dan atau ditempati oleh Para Tergugat;
5. Bahwa setelah mendapat ijin dari Penggugat II tersebut, lalu Para Tergugat Membangun tempat berteduh sementara (darurat) di atas sebagian tanah milik Para Penggugat tersebut seluas $\pm 700 \text{ m}^2$ (Tujuh ratus meter persegi) yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada dengan batas-batasnya sebagai berikut :
Sebelah Timur : Tanah milik Para Penggugat ,tanah induk/tanah asal yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tanah yang dikuasai/dipakai oleh para Tergugat;



Sebelah Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dobo

Sebelah Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa

Sebelah Selatan : Jalan Negara (Jalan Raya Bajawa – Ende)

Untuk selanjutnya disebut **TANAH OBYEK SENGKETA;**

6. Bahwa sejak tahun 1999 Para Penggugat telah berulang kali meminta agar ParaTergugat segera mengosongkan tanah obyek sengketa dan membongkar dan / atau memindahkan bangunan darurat yang dibangun di atas tanah tersebut secara baik-baik, karena Para Penggugat akan memakai sendiri tanah milik Para Penggugat tersebut yang ditempati oleh Para Tergugat sejak tahun 1995 akan tetapi Para Tergugat tidak menghiraukannya dengan alasan kesulitan ekonomi; Dan pada tahun yang sama (tahun 1999) Tergugat I pergi merantau ke Malaysia meninggalkan Tergugat II dan anak- anaknya lebih kurang selama 14 (empat belas) tahun lamanya, demikian pula pada bulan Maret 2010 Penggugat I dan Penggugat II beserta anggota keluarga lainnya pernah melarang para Tergugat untuk tidak boleh lagi merehab rumah tinggal para Tergugat, lagi lagi para Tergugat tidak juga menghiraukan teguran para Penggugat tersebut;
7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Desember 2013, Penggugat VI pernah mendatangi Tergugat II untuk meminta Tergugat II segera mengosongkan dan atau meninggalkan tanah obyek sengketa ; namun Tergugat II menyatakan masih kesulitan ekonomi apalagi suami Tergugat II yakni Tergugat I masih merantau ke Malaysia;
8. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2014 tanpa sepengetahuan dan tanpa meminta ijin Kepada Para Penggugat terlebih dahulu, Para Tergugat melakukan kegiatan membuat fundasi dalam rangka Membangun sebuah rumah permanen diatas tanah obyek sengketa karena mendapat bantuan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dari Pemerintah Pusat melalui Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada;
9. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah membuat fundasi dalam rangka untuk membangun sebuah rumah permanen di atas sebahagian tanah milik para Penggugat tersebut, maka para Penggugat, beserta anggota keluarga lainnya datang menemui Para Tergugat yang pada saat itu sedang mengadakan kegiatan pembuatan fundasi, untuk menegur dan melarang agar kegiatan pembangunan tersebut dihentikan, namun Para Penggugat selaku pemilik tanah dan anggota keluarga lainnya justru mendapatkan perlawanan dari Para

Halaman 5 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Tergugat dengan mengatakan bahwa Para Tergugat tidak kenal dengan Penggugat II dan Penggugat IV, yang Tergugat tahu/kenal hanyalah Rufina Ngete (Penggugat I), sehingga pada hari itu juga tanggal 18 pebruari 2014, Penggugat VI beserta anggota keluarga lainnya langsung melapor kepada Kepolisian Polsek Golewa;

10. Bahwa Sekembalinya Penggugat VI dan beberapa anggota keluarga dari Polsek Golewa dan karena Para tergugat masih terus melakukan kegiatan dengan dengan tidak mengindahkan teguran atau larangan dari Para Penggugat, maka Penggugat VI menghadap kepada kepala kelurahan Mangulewa guna melapor dan mencari tahu/meng-cross-check mengapa Para Tergugat tetap bertahan dan mau membangun Rumah Permanent bantuan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diatas tanah milik para Penggugat, dan kemudian Kepala kelurahan Mangulewa menjelaskan bahwa para Tergugat yang mendapatkan bantuan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) syarat utamanya adalah harus tanah hak milik atau tanah yang sudah bersertifikat dan atau tanah yang telah lunas dibeli yang dibuktikan dengan kuitansi pelunasan dan Para Tergugat telah menunjukan kuitansi pelunasan itu kepada Lurah Mangulewa;

11. Bahwa setelah mendengar penjelasan dari kepala kelurahan Mangulewa tersebut di atas, Alangkah terkejutnya Para Penggugat bahwa Para Tergugat mendapat bantuan rumah karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dengan menunjukkan bukti berupa foto copy kwitansi yang terdiri dari beberapa lembar foto copy kwitansi kepada Lurah Mangulewa; Pada saat itu juga Para Penggugat meminta kepada Lurah Mangulewa agar foto copy kwitansi yang diperoleh dari Para Tergugat yang telah disahkan oleh Lurah Mangulewa dapat diberikan kepada para Penggugat, dan Lurah Mangulewa menyetujuinya yang selanjutnya foto copy kwitansi yang telah disahkan tersebut diberikan kepada para Penggugat. Bahwa berdasarkan fakta atau kronologis kejadian serta penjelasan dari kepala kelurahan mangulewa terdapat atau terindikasi adanya perbuatan yang melanggar hukum oleh para tergugat yang dengan etidak yang tidak baik telah dengan diam diam memanipulasi kuitansi jual beli yang menyebabkan kerugian bagi para penggugat;



12. Bahwa setelah Penggugat VI dan beberapa anggota keluarga melapor kepada Kepolisian Polsek Golewa, maka pada tanggal 21 pebruari 2014 diadakan mediasi oleh Kepolisian Polsek Golewa namun tidak ada penyelesaiannya;
13. Bahwa Para Penggugat tegaskan sampai dengan saat ini Sebagian tanah hak milik Para Penggugat yang diijinkan kepada Para Tergugat untuk ditempati sementara waktu, **tidak pernah** dialihkan hak kepemilikannya dalam bentuk apapun dan kepada siapapun juga apalagi kepada Para Tergugat, karena Para Penggugat tidak pernah mengadakan perjanjian dan / atau melakukan transaksi dalam bentuk apapun juga dengan Para Tergugat menyangkut tanah obyek sengketa Oleh karena itu Kwitansi Pembayaran harga tanah dari Para Tergugat kepada Penggugat I sebagaimana yang diperlihatkan oleh Lurah Mangulewa kepada Para Penggugat patut diduga dibuat dan/atau direkayasa sendiri oleh Para Tergugat dan dengan etiked yang tidak baik dan dengan cara tipu daya dengan memanfaatkan kekurangan dan kelemahan Penggugat I yang adalah seorang yang buta baca tulis, lalu dengan berbohong menyatakan seolah-olah benar sudah melakukan jual - beli atas tanah obyek sengketa dengan Para Penggugat; Disamping itu hal yang sangat tidak masuk akal bahwa seolah olah para Penggugat sudah tidak berdaya dan terhimpit kesulitan hidup, sehingga dengan mudah menerima tawaran harga tanah yang begitu murah sangat jauh dibawah harga standar yang berlaku saat itu, dimana standar harga tanah yang berlaku saat itu dengan luas kurang lebih sama dengan luas tanah obyek sengketa berkisar antara Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) sampai dengan Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah); Dan sebagai buktinya bahwa pada tahun yang sama yaitu pada tahun 1995 ada seorang warga mangulewa yang bernama Felix Longa (Tetangga dekat dengan para Tergugat) pernah menawarkan kepada Para Penggugat untuk membeli sebagian Tanah Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan harga Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), namun para Penggugat tidak menyetujuinya karena para Penggugat tidak berkehendak untuk menjual bidang tanah tersebut; selain itu bahwa setiap perjanjian jual beli tanah apalagi tanah warisan hak adat harus pula didasari pada kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli yang dihadiri dan disaksikan oleh anggota keluarga ,tokoh tokoh adat atau tokoh masyarakat, Para pemilik tanah

Halaman 7 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



perbatasan juga pemerintah setempat karena setiap perjanjian jual beli yang sah akan ditindaklanjuti dengan upacara adat yaitu Jura Lange dan Gose Wai Ngeta dimana pembeli dalam hal ini para Tergugat diwajibkan menanggung 1 (satu) ekor Babi besar, beras, moke dan lain lain untuk makan bersama sebagai tanda bahwa jual beli atas tanah tersebut telah sah menurut adat, namun dalam peristiwa ini para penggugat, pihak keluarga, tokoh adat atau tokoh masyarakat, para pemilik tanah perbatasan juga Pemerintah setempat tidak tahu menahu adanya Jual beli antara Para Penggugat dan para Tergugat, tetapi sangat aneh para Tergugat dengan cara yang licik memutarbalikan fakta dan dengan diam diam secara sepihak membuat kwitansi jual beli palsu yang sangat mengejutkan para Penggugat dan anggota keluarga lainnya ; inilah bukti kebohongan yang dilakukan oleh para Tergugat dengan memanfaatkan kelemahan dan kekurangan Penggugat I yang tidak berdaya demi untuk memuluskan niat jahatnya ; dan karena itu maka kwitansi jual beli yang direkayasa tersebut harus dibatalkan karena cacat hukum;

14. Bahwa pada tahun 1995 Para Penggugat pernah mengadakan transaksi dengan Para Tergugat mengenai jual-beli bahan bangunan bekas rumah milik Yohanes Djawa anak dari Penggugat I dan Penggugat II yang dihadiri oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, dan Hendrikus Gero dan Dus Pera juga dengan para Tergugat dengan nilainya sebesar Rp 800.000 (Delapan ratus ribu rupiah) dengan sistim pembayarannya secara dicicil/diangsor oleh Para Tergugat Karena Tergugat tidak mampu membayarnya secara Kontan ; Bahwa mengenai transaksi penjualan bahan bangunan bekas rumah milik anak dari Penggugat I dan Penggugat II diterangkan sebagai berikut :

- Bahwa Pada tahun 1994 anak sulung dari Penggugat I dan Penggugat II yang bernama Yohanes Djawa yang pada saat itu bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Departemen Agama Kabupaten Ngada mengalami sakit ingatan dan/atau gangguan jiwa sehingga harus berhenti bekerja dan/atau pensiun dini sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Departemen Agama Kabupaten Ngada;
- Bahwa pada waktu masih aktif menjadi Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Departemen Agama Kabupaten Ngada, Yohanes Djawa dengan biaya



sendiri telah mendirikan sebuah bangunan tempat tinggal sederhana berdinding pelupu dan beratap seng di kompleks Kantor Departemen Agama Kabupaten Ngada; Namun setelah Yohanes Djawa berhenti bekerja dan / atau pensiun dini sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Departemen Agama Kabupaten Ngada, Rumah tersebut tidak ditempati lagi oleh siapapun dan direncanakan untuk dibongkar;

- Bahwa pada tahun 1995 setelah rumah tersebut dibongkar maka Para Tergugat meminta kepada Penggugat II untuk membeli bahan-bahan bangunan bekas rumah Yohanes Djawa tersebut di atas dan disetujui oleh Penggugat II kemudian disepakati harga/nilai bahan-bahan bangunan bekas rumah tersebut sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dan dibayar secara diangsur/dicicil oleh Para Tergugat; dengan besarnya cicilan disesuaikan dengan kemampuan dari para Tergugat; adapun bahan bangunan bekas rumah tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Seng sejumlah 60 lembar;
- 2) Pelupu sejumlah 200 lembar;
- 3) Kosen dan Jendela sejumlah 4 buah;
- 4) Kosen dan Pintu sejumlah 2 buah;
- 5) Balok kayu 20 batang;
- 6) Sejumlah Tiang tiang bambu yang sudah disetel sesuai kebutuhan untuk 1 buah rumah;

- Dan bahwa setelah bahan bangunan rumah tersebut digunakan oleh para Tergugat dengan membuat sebuah rumah tinggal sementara diatas Sebagian tanah milik para Penggugat, maka menurut pengakuan Penggugat I, Para Tergugat beberapa kali datang menemui Penggugat I dengan tujuan membayar cicilan harga bahan bangunan bekas rumah tanpa diketahui oleh Penggugat II , Pengugat IV, Penggugat VI maupun penghuni rumah yang lainnya dengan jumlah uang cicilan tidak diketahui secara pasti oleh Penggugat I berapa besar jumlahnya dan selanjutnya Para Tergugat meminta Penggugat I melakukan cap jempol di suatu kertas yang tidak dimengerti bentuk maupun isinya karena Penggugat I adalah seorang yang buta aksara (tidak dapat membaca ,menulis, menghitung uang) dan juga sulit berkomunikasi dengan Bahasa Indonesia; dan Penggugat I hanya disuruh/ diperintahkan oleh Para tergugat untuk cap jempol dan bahkan karena Penggugat I kebingungan, maka para Tergugat yang menuntun dan/atau

Halaman 9 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



mengarahkan jari tangan Penggugat I untuk melakukan cap jempol di kertas tersebut;

- Bahwa setiap kali Para Tergugat datang untuk membayar cicilan harga bahan bangunan bekas rumah, selalu memanfaatkan kesempatan di saat Penggugat I sendirian di rumah, tanpa diketahui penggugat II, penggugat IV dan penggugat VI serta penghuni rumah lainnya.
- Bahwa Setelah mengetahui adanya kwitansi palsu yang diperlihatkan oleh Kepala Kelurahan Mangulewa kepada para Penggugat, maka Penggugat I sempat ditegur dan bahkan dimarahi oleh Penggugat II, Penggugat IV dan penggugat VI agar jangan cap jempol sembarangan kalau tidak mengerti isinya; lain kali harus menunggu dulu ada Penggugat II, Penggugat IV Penggugat VI atau penghuni rumah yang lain, baru cap jempol; namun menurut pengakuan Penggugat I Para Tergugat cenderung memaksa untuk cap jempol dan terkesan terburu-buru;

15. Bahwa tindakan para Tergugat tersebut patutlah diduga bahwa kuitansi-Kuitansi yang ditunjukkan oleh kepala kelurahan Mangulewa kepada Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas, adalah hasil rekayasa dan tipu daya dan manipulasi dari Para Tergugat; dimana kuitansi yang sedianya untuk pembayaran cicilan bahan bangunan bekas rumah dirubah isinya menjadi pembayaran cicilan harga tanah dengan memanfaatkan keadaan Penggugat I yang lemah dan tidak cakap untuk berbuat sesuatu sehingga Mudah dikibulin/dibohongi, Dengan demikian maka tindakan penipuan dari para Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan pidana, dan akan Penggugat melaporkan kepada aparat penegak hukum untuk memproses lebih lanjut.

16. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan diatas, selain Para Penggugat telah melakukan teguran langsung/lisan dan juga beberapa kali Penggugat melakukan teguran tertulis (somasi) kepada Para Tergugat dengan perincian sebagai berikut :

- a) surat Nomor 01/MIw/03/2014 Tanggal 10 Maret 2014;
perihal : Larangan melanjutkan bangunan rumah tempat tinggal;
- b). surat Nomor 02/MIw/07/2014 Tanggal 04 Agustus 2014;
perihal : Larangan ke II;
- c). surat Nomor 03/MIw/07/2014 Tanggal 25 September 2014;
perihal : Larangan atau somasi terakhir Namun para Tergugat



tidak mau menggubris semua teguran Para Penggugat baik lisan maupun tertulis;

17. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai sebagian tanah hak milik Para Penggugat, dengan membuat fundasi dalam rangka membangun rumah permanen di atas tanah hak milik Para Penggugat, serta merekayasa dan/atau dengan tipu daya dengan diam diam membuat kwitansi pembayaran harga tanah seolah-olah telah terjadi jual-beli atas tanah sengketa antara Para penggugat dengan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dan hilangnya kesempatan bagi Para Penggugat untuk menempati memanfaatkan dan/atau menikmati hasil-hasil dari tanah sengketa dimaksud; Dan bahwa atas tindakan Para Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka wajar dan beralasan hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi) dan wajib mengganti kerugian kepada Para Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil; dengan perincian :

- 1) Kerugian materiil sebesar **Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)** sebagai akibat para Penggugat tidak lagi memanfaatkan dan menikmati hasil-hasil dari tanah tersebut selama 19 (sembilan belas) tahun;
- 2) Kerugian immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**, karena akibat dari perbuatan Para Tergugat :

- Telah menyita waktu, pikiran dan tenaga dari Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak dapat melakukan rutinitas pekerjaannya dengan tenang akibat terganggu dengan masalah ini;
- Para Penggugat kehilangan kesempatan untuk menikmati hasil dan/atau keuntungan dari tanah tersebut secara berkesinambungan mengingat tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat strategis di tepi Jalan Raya Bajawa – Ende yang mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi;

18. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat melaksanakan isi putusan pengadilan, maka Patutlah Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar **Rp. 1.000.000,-**



(satu juta rupiah) setiap hari; apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, dihitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sampai dilaksanakan (eksekusi);

19. Bahwa berdasarkan uraian uraian yang telah dikemukakan oleh para Penggugat tersebut diatas, maka para Penggugat memohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan bahwa tanah obyek sengketa seluas ± 700 m² (Tujuh ratus meter persegi) yang terletak di RT.010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada dengan batas batasnya sebagai berikut :

Sebelah Timur : Tanah Para Penggugat (Tanah Asal/Tanah Induk yang merupakan satu kesatuan yang Tidak terpisahkan dengan tanah obyek sengketa);

Sebelah Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo

Sebelah Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa

Sebelah Selatan : Jalan Negara (Jalan Raya Bajawa – Ende)

adalah sah milik Para Penggugat;

20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia adanya dan untuk menghindari terjadi peralihan hak atas tanah obyek sengketa baik sebagian maupun seluruhnya secara melawan hukum oleh Para Tergugat selama proses perkara ini masih berlangsung hingga memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoire Beslag*) terhadap tanah obyek sengketa aquo;

21. Bahwa gugatan ini didasarkan atas fakta yang sesungguhnya dan bukti-bukti outentik, maka putusan ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorad*);

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1) Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



- 2) Menyatakan bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Bajawa atas tanah obyek sengketa adalah sah dan berharga;
- 3) Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa seluas $\pm 700 \text{ m}^2$ (tujuh ratus meter pregi) yang terletak di RT.010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Timur: Tanah Para Penggugat (Tanah Asal/Tanah Induk yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tanah obyek sengketa);
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
 - Sebelah Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
 - Sebelah Selatan : Jalan Negara (Jalan Raya Bajawa – Ende);
- 4) Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5) Menyatakan menurut Hukum bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dan para Tergugat tidak pernah ada dan atau tidak pernah dilakukan sehingga kwitansi jual beli tanah obyek sengketa yang direkayasa oleh para Tergugat tersebut adalah tidak sah dan harus dibatalkan karena cacat Hukum;
- 6) Menyatakan menurut hukum bahwa uang sejumlah Rp.800.000 (*Delapan ratus ribu rupiah*) yang telah dibayarkan oleh para tergugat kepada penggugat I adalah harga jual beli bahan bangunan;
- 7) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas $\pm 700 \text{ m}^2$ (tujuh ratus meter pregi) yang terletak di RT.010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Timur: Tanah Para Penggugat (Tanah Asal/Tanah Induk yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tanah obyek sengketa);
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo
 - Sebelah Barat: Kantor Kelurahan Mangulewa



- Sebelah Selatan : Jalan Negara (Jalan Raya Bajawa – Ende)
Dalam keadaan kosong dan tanpa syarat dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);
- 8) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat sebesar :
 1. Kerugian materiil sebesar **Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)** sebagai akibat para Penggugat tidak lagi memanfaatkan dan menikmati hasil hasil dari tanah tersebut selama 19 (sembilan belas) tahun;
 2. Kerugian immateriil sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** yang oleh karena perbuatan para Tergugat telah menyita waktu, pikiran, tenaga,dan lain lain yang telah mengganggu ketenangan rutinitas para Penggugat dalam bekerja;
- 9) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) kepada Para Penggugat sebesar **1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap hari; apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (**inkracht van gewisjde**) sampai dilaksanakan (eksekusi);
- 10) Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (**Uitvoerbaar Bij Voorad**);
- 11) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan KETUHANAN YANG MAHA ESA (EX AEQUO ET BONO).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Para Tergugat masing-masing menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hidayat Sarjana, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Bajawa sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 25 November 2014 juga usaha Majelis Hakim selama persidangan untuk mendamaikan, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Para Penggugat;

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

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

- Bahwa mencermati rumusan gugatan Penggugat tersebut, adalah mengada-ada / tidak jelas (obscuur libel) dengan alasan sebagai berikut :
- Bahwa, Gugatan para Penggugat pada posita poin 1 di mana para Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) dengan batas-batasnya adalah :
 - Utara : Tanah milik Martinus Jeo dan Petrus Dopo;
 - Timur : Tanah milik para penggugat;
 - Barat : dengan Kantor lurah Mangulewa;
 - Selatan : dengan jalan Negara Bajawa – Ende; sedangkan ada tertulis dalam kwitansi jual beli adalah seluas ± 33,80 x 44 m² yang diperoleh dengan cara jual beli tunai;
- Bahwa, para Tergugat tidak mengerti dengan bidang tanah sengketa yang dimaksudkan para Penggugat tersebut, karena baik fakta hukum maupun fakta lapangan / fisik adalah 33,80 X 44 m² dengan luas ±1.496 m² dan Para Tergugat telah membangun rumah semi permanent bantuan pemerintah Kab. Ngada, atas dasar jual beli dalam kwitansi;



- Bahwa, Penggugat secara licik ingin menyesatkan fakta hukum yang sebenarnya sebagaimana jelas disebutkan Penggugat dalam posita poin 14 menyebutkan bahwa “.... **untuk membeli bahan – bahan bangunan bekas rumah Yohanes Djawa yang dibongkar dari bajawa sedangkan dalam kwitansi nyata – nyata tertulis harga tanah tempat rumah** “. Bahwa pernyataan tersebut seolah-olah tidak termuat dalam kuitansi jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa, secara hukum tanah milik Tergugat yang di beli seluas \pm 1.496 M2 adalah dengan tanah milik Para Tergugat yang dibeli dari penggugat I dan Tergugat II justru semakin memperjelas niat Penggugat III, IV, V dan VI yang ingin merampas kembali tanah milik para Tergugat yang seluas \pm 1.496 M2 tersebut;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa tanah sengketa tersebut merupakan hasil jual beli antara Penggugat I dan II yang menjadi tanah milik Tergugat yang luasnya \pm 1.496 m² dan Para Tergugat menempatinnya sejak tahun 1995 bersama anak-anak yang sudah dewasa serta ada yang sudah berkeluarga yaitu : 1. ALFONSUS R. PARU, umur 26 Tahun 2. ALESANDRO BALA, umur 23 tahun 3. ANNA MARIA TAIGI BHOKI, umur 21 tahun , 4. LUCY FILIPINI MAWAL, umur 19 tahun yang secara hukum seharusnya anak/ahli waris yang sudah dewasa / diatas 17 tahun ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa dengan demikian, oleh karena gugatan para Penggugat tersebut tidak jelas dan kurang pihak, maka gugatan para Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil dalam point 1 para penggugat , pada prinsipnya para Tergugat mengakui para penggugat adalah pemilik tanah yang letak, luas dan batas – batas yang disebutkan oleh para penggugat ;



2. Bahwa dalil dalam point 2, para penggugat dapat para tergugat tanggapi bahwa, mengenai silsilah keturunan dan warisan dari Woe/Suku Raghi, Sa'o Wua Rade yang disampaikan oleh para penggugat dalam gugatannya, Sesungguhnya para tergugat sangat menyangkan dalil para penggugat khususnya tergugat I yang bukan orang asli tentunya tidak tahu menahu tentang adat yang berlaku di wilayah hukum adat Mangulewa. Hal ini adalah tidak mungkin dan sangat keliru kalau para Penggugat menceritakan hal yang tidak diketahui oleh para Tergugat khususnya Tergugat I;
3. Bahwa pada point 3 dan 4 dalil para penggugat merupakan pemutar balikan fakta hukum yang seakan-akan benar apa yang diutarakan oleh para penggugat itu benar, akan tetapi sesungguhnya adalah tidak benar karena pada bulan Desember tahun 1994 justru penggugat I dan II yang datang ke rumah para tergugat yang saat itu, para tergugat masih berdomisili di Werekoe, untuk menjual tanah dan pada saat itu juga para tergugat tidak setuju dengan tawaran penggugat I dan II. Bahwa selanjutnya pada bulan Januari tahun 1995 penggugat I dan II lagi-lagi datang dengan keluhan yang sama untuk menjual tanah demi untuk membayar dukun yang mengobati anaknya yang sakit ingatan yang bernama : Yohanes Djawa yang sekarang pensiun dini;
4. Bahwa benar dalil point 4 para penggugat, bahwa tanah yang disengketakan adalah sebagaimana tertulis dalam kuitansi yaitu panjang : 44 m² dan lebar : 33,87 m² yang terletak di RT.010 Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kab. Ngada sebagaimana dalam gugatan penggugat,

Halaman 17 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



namun perlu kami jelaskan bahwa hal ini terjadi karena jual beli sesuai dengan kesepakatan penggugat I dan II yang tertuang dalam kuitansi jual beli antara Penggugat I, II dan para Tergugat tertanggal 10 Agustus 1996 yang disepakati adalah sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dan semuanya bukan rekayasa karena dibuat diatas meterai dan ditandatangani oleh penjual / penggugat I;

5. Bahwa dalil point 6 s/d 9 dapat para tergugat tanggapi sebagai berikut :
- a) Dalil – dalil para penggugat perlu para tergugat pertanyakan apakah perkara yang sekarang adalah perkara tentang warisan atau tentang jual beli, dan perlu para tergugat tegaskan bahwa ini adalah suatu penghinaan terhadap diri para tergugat. Bagaimana mungkin para tergugat yang tinggal di Werkeo jauh dari Mangulewa bisa mengetahui ada orang yang menjual tanah?
 - b) Dari kedua pertanyaan diatas kami menegaskan kepada para penggugat bahwa pada tahun 1995 kami para tergugat masuk tinggal dan membangun berdasarkan jual beli;
 - c) Bahwa larang yang dilakukan oleh penggugat III, IV, V, dan VI karena mereka tidak tahu dengan sebenarnya apa yang dilakukan oleh Penggugat I dan II untuk membayar biaya pengobatan anak Penggugat I dan II sebagaimana telah diuraikan dalam point 14 gugatan para penggugat;
 - d) Bahwa para tergugat perlu menjelaskan bahwa pada saat para tergugat hendak membayar lunas tanah tersebut, penggugat I RUFINA NGETE yang menunjuk batas dan penggugat II SIMON AGO bersama GORIS DOLU yang memegang meter



untuk mengukur dan menyebutkan angka yang tertera dalam kuitansi;

- e) Bahwa benar para tergugat telah membuat fondasi karena mendapat bantuan dari pemerintah setempat yaitu Lurah Mangulewa berdasarkan kuitansi Jual beli ;
- f) Bahwa benar ada larang para penggugat yang tidak dihiraukan oleh para tergugat karena para tergugat membeli dengan harga tanah yang telah disepakati bersama dan tidak ada paksaan dari pihak manapun sebagaimana tercantum dalam kuitansi jual beli yang telah diuraikan diatas ;
6. Bahwa dalam gugatan para penggugat telah mengemukakan dalil – dalil dalam point 10 laporan kepada Pihak Keamanan yaitu Polsek Golewa tidak dilanjutkan. Hal ini membuktikan bahwa para Tergugat tidak pernah menyangkal apa yang telah dibuat dalam kuitansi jual beli diatas meterai yang menunjukkan bahwa ada jual beli;
7. Bahwa dalil para penggugat dalam point 13 ini sangatlah mengada-ada/ tidak jelas karena jual beli pada tahun 1995 dapat dibanding - bandingkan dengan harga jual beli pada saat sekarang, pada tahun 1995 harga tanah telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat;
8. Bahwa menanggapi gugatan para penggugat dalam point 14 dengan jelas telah menceritakan tentang anak penggugat yang bernama Yohanes Djawa yang sakit ingatan, ini menunjukkan bahwa betapa pedulinya penggugat I dan II terhadap anaknya yang sakit, yang tentunya mengalami kesulitan sehingga menjual tanah untuk mengobati anaknya yang sakit ingatan dengan alasan ini maka para tergugat tergerak untuk membantu walaupun dengan mencicil

Halaman 19 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



dan mengenai bahan bangunan rumah yang diuraikan oleh penggugat dalam gugatan ini adalah sangat tidak mungkin karena dengan jelas telah tercantum dalam kuitansi jual beli dan telah bacakan oleh tergugat kepada penggugat saat pelunasan pembayaran, sehingga tidak ada rekayasa;

9. Bahwa dalil-dalil gugatan yang diuraikan oleh para penggugat adalah suatu kebohongan / etiket buruk dari penggugat III sampai dengan VI yang memaksa penggugat I dan II agar berbohong, namun sebagai insan umat Ciptaan Tuhan para tergugat berdoa agar Tuhan dapat meluruskan apa yang para penggugat lakukan terhadap para tergugat, apalagi saat ini kita memasuki masa Adven dan sebentar lagi kita akan menyambut Hari Raya Natal lahirnya sang raja damai semoga Damai Sejahtera di bumi dan di Sorga amin

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Dalam Konvensi mohon dianggap termasuk pula sebagai uraian Dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi pada bagian Konvensi di atas bahwa bidang tanah yang dijadikan sebagai objek sengketa oleh Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam rekonvensi tersebut pada dasarnya bukan masalah tanah warisan akan tetapi murni jual beli Tergugat Dalam Rekonvensi / RUFINA NGETE dan Penggugat Dalam Rekonvensi KORNELIS KURUT;
3. Bahwa adapun luas serta batas-batas sebagaimana yang didalilkan Tergugat Dalam Rekonvensi yang kini dijadikan sebagai objek sengketa, telah ternyata adalah hasil jual beli sebagaimana termuat dalam kwitansi tanggal 10 Agustus 1996 dengan ukuran $\pm 33,80 \text{ m}^2$ X 44 m^2 , luas $\pm 1.496 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah milik Martinus Jeo dan Petrus Dupo

Timur : Tanah milik para penggugat



Barat : dengan Kantor lurah Mangulewa

Selatan : dengan jalan Negara Bajawa - Ende

4. Bahwa dengan demikian perbuatan para Tergugat Dalam Rekonvensi yang menyatakan bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat dalam Rekonvensi berdasarkan warisan adalah tidak benar dan patutlah ditolak serta merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

5. Bahwa atas tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi yang merupakan perbuatan melawan hukum tersebut, telah menimbulkan kerugian di pihak Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi, karena Penggugat Dalam Rekonvensi justru tidak ada perasaan damai dan tenang tinggal dan mengolah di atas tanah milik Penggugat Dalam Rekonvensi sendiri karena Tergugat Dalam Rekonvensi / Penggugat Dalam Konvensi selalu berusaha untuk mengambil kembali tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi tersebut ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat Dalam rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa dengan letak, luas serta batas-batas sebagaimana tertera pada posita gugatan Tergugat dalam Rekonvensi adalah tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Kwitansi Tanggal 10 Agustus 1996 atas nama KORNELIS KURUT/Penggugat dalam Rekonvensi adalah sah dan berharga menurut hukum;
 4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi yang menyatakan tanah sengketa dengan letak, luas serta batas-batas sebagaimana tertera pada posita gugatan Tergugat dalam Rekonvensi sebagai jual beli dari Tergugat dalam Rekonvensi berdasarkan hasil jual beli;
 5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Dan atau Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 23 Desember 2014, dan atas Replik tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 6 Januari 2015;

Menimbang, bahwa setelah proses jawab-menjawab sebagaimana tersebut di atas, untuk memenuhi permintaan Para Pihak berperkara dan guna memperjelas letak, luas dan batas-batas obyek sengketa perkara ini, pada hari Jum'at, tanggal 23 Januari 2015, Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat, terhadap obyek sengketa perkara ini yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Tanda Terima Sementara Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 tertanggal 25 juni 2014, diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Buku Data Tanah di Kelurahan Mangulewa, diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 209 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngada tertanggal 17 Maret 2004, diberi tanda **P-3**;

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)



4. Fotokopi Kuitansi Pembayaran jual beli tanah antara Kornelis Kurut dan Rufina Ngete yang dilegalisir Lurah Mangulewa tertanggal 24 Januari 1995, tertanggal 12 Desember 1995, tertanggal 19 Mei 1996, tertanggal 10 Agustus 1996, dan tertanggal 10 Agustus 1996, diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat Larangan Melanjutkan Bangunan Rumah Tempat Tinggal untuk Kornelis Kurut tertanggal 10 Maret 2014, tertanggal 4 Agustus 2014, dan tertanggal 25 September 2014, diberi tanda **P-5**;
6. Asli Gambar Situasi kasar obyek sengketa, diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Surat Penegasan Pendataan Tanah yang dikeluarkan Lurah Mangulewa Nomor 138/05/701/VI/2014 tertanggal 26 Juni 2014, diberi tanda **P-7**;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi surat-surat tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, bukti **P-6** adalah aslinya sedangkan bukti **P-4** adalah fotocopy dari dari fotocopy, yang telah dibubuhi materai yang cukup serta dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yaitu :

1. **Kristoforus Ngebu**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa itu terletak di Rt.10, Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa batas tanah sengketa yaitu : batas sebelah Barat Kantor Lurah Mangulewa, batas sebelah Timur dengan Martha Palo, batas sebelah Utara dengan Rufina Ngete dan Martha Palo, dan batas sebelah selatan dengan jalan raya;
 - Bahwa diatas tanah sengketa itu ada rumah Para Tergugat yang terbuat dari naja(bambu);
 - Bahwa yang menguasai dan mengolah tanah itu sekarang adalah Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah saksi sudah bersertifikat, dimana disertifikat tersebut batas sebelah selatan tanah saksi berbatasan dengan Penggugat I Rufina Ngete dan Penggugat IV Martha Palo;
 - Bahwa pada waktu saksi datang dari Kupang pada tahun 1999, Para Tergugat sudah memiliki rumah dan tinggal diatas tanah sengketa;
 - Bahwa waktu saksi masih kecil yang menguasai dan mengolah tanah itu adalah Penggugat I Rufina Ngete dan suaminya Penggugat II Simon Ago;
2. **Emanuel Ngebu**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa itu terletak di Rt.10, Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah Utara berbatasan dengan Petrus Dopo, Timur berbatasan dengan Rufina Ngete, Selatan berbatasan dengan jalan raya dan Barat berbatasan dengan Martinus Jeo;
 - Bahwa yang menguasai tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat dan Para Tergugat memiliki rumah yang dibangun diatas tanah sengketa;
 - Bahwa saksi tinggal didekat tanah sengketa sejak tahun 1997;
 - Bahwa pada tahun 1997 sudah ada rumah milik Para Tergugat diatas tanah sengketa;
 - Bahwa saat saksi masih kecil tanah sengketa itu dikuasai oleh Penggugat I Rufina Ngete dan Penggugat II Simon Ago;
 - Bahwa Penggugat I Rufina Ngete dan Penggugat II Simon Ago menguasai tanah sengketa sejak ± tahun 1978 sampai dengan tahun 1997, baru setelah tahun 1997 tanah sengketa itu dikuasai oleh Para Tergugat ;
 - Bahwa tanah saksi itu sudah memiliki sertifikat, dan tertulis didalam sertifikat saksi batas sebelah Selatannya berbatasan dengan tanah milik Penggugat IV Martha Palo;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2004 sertifikat tanah milik saksi diterbitkan;
 - Bahwa saksi mendapatkan tanah dengan cara membeli dari Yoseph Talo pada tahun 1983 seharga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
 - Bahwa Sertifikat saksi bisa terbit karena tidak ada complain dari pihak lain;
3. **Hermanus Helda Pera**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa itu terletak di Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa dahulu tanah itu dikuasai dan diolah oleh Penggugat I dan Penggugat II, tapi sekarang dikuasai oleh Para Tergugat;
 - Bahwa awalnya Para Tergugat datang kerumah Penggugat I dan Penggugat II untuk beli bahan rumah, karena Penggugat I dan Penggugat II baru saja membongkar rumah milik anaknya yang bernama Yohanes Djawa di Bajawa;
 - Bahwa sebelum membeli bahan rumah itu Para Tergugat sudah tinggal diatas tanah sengketa;
 - Bahwa saksi juga ikut membantu mengangkat bahan rumah ke rumah Para Tergugat yang sekarang menjadi lokasi sengketa;
 - Bahwa sebelum membeli bahan rumah dari Penggugat I dan Penggugat II
Rumah Para Tergugat berdingkang drum dan beratapkan terpal;
 - Bahwa yang membantu merenovasi rumah Para Tergugat adalah Dominikus Keu, Laurensius Dolu dan Lambertus Dala;
 - Bahwa ada saudara Para Tergugat yang ikut memikul bahan rumah yang dibeli dari Penggugat I dan Penggugat II untuk dibawa ke rumah Para Tergugat;
4. **Yoseph Talo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;

Halaman 25 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa itu terletak di Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa Tanah sengketa itu sekarang dikuasai oleh Para Tergugat;
 - Bahwa diatas tanah sengketa itu ada rumah milik Para Tergugat;
 - Bahwa Para Tergugat membangun rumah dan tinggal di atas tanah sengketa itu sejak tahun 1995, dan rumah Para Tergugat waktu itu adalah rumah darurat;
 - Bahwa Para Tergugat bisa tinggal dan bangun rumah diatas tanah sengketa itu karena Para Tergugat meminta kepada Penggugat I dan Penggugat II sehingga mereka bisa tinggal disitu;
 - Bahwa saksi melihat langsung pada waktu Para Tergugat datang ke rumah Penggugat I dan Penggugat II meminta kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk tinggal sementara diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II yang mana sekarang menjadi tanah sengketa dan di ijinan oleh Penggugat I dan Penggugat II;
 - Bahwa Para Tergugat pada waktu itu langsung membangun rumah darurat dahulu, kemudian Para Tergugat membeli bahan rumah berupa seng, balok dan pelupu dari Penggugat I dan Penggugat II;
 - Bahwa saksi melihat Para Tergugat memikul bahan rumah yang dibeli dari rumah Penggugat I dan Penggugat II dengan dibantu oleh Dus Pera, Gusti Geu, dan Dominikus Geu untuk dibawa ke rumah darurat milik Para Tergugat;
5. **Yoseph Kowe**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa itu terletak di Rt.10, Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa saksi adalah Lurah Mangulewa yang menjabat sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa sebelum menjadi Lurah saksi menjabat sebagai Kepala Seksi Pembangunan di Kelurahan Mangulewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat;
 - Bahwa yang saksi tahu hanya batas sebelah barat tanah sengketa itu adalah Kantor Kelurahan Mangulewa;
 - Bahwa bentuk dari sengketa itu berbentuk segitiga;
 - Bahwa Juru pungut pajak kantor Kelurahan Mangulewa bernama Bernadus Milo;
 - Bahwa Para Penggugat pernah datang ke Kantor Lurah untuk melaporkan agar Para Tergugat jangan membangun rumah diatas tanah sengketa itu sekitar tahun 2014;
 - Bahwa Para Penggugat melarang Para Tergugat untuk membangun rumah diatas tanah sengketa itu karena menurut Para Penggugat tanah sengketa itu adalah tanah milik mereka;
 - Bahwa setelah menerima laporan dari Para Penggugat saksi langsung memanggil Para Tergugat ke Kantor Lurah untuk menanyakan hal tersebut, dan kemudian Para Tergugat datang dan menunjukkan kepada saksi kuitansi jual beli atas tanah sengketa tersebut dan saksi langsung minta foto kopinya untuk saksi tunjukkan kepada Para Penggugat dan foto kopi kuitansi tersebut sudah saksi tunjukkan kepada Para Penggugat;
 - Bahwa saksi memang melihat kuitansinya, tetapi saksi tidak meneliti keaslian dan kebenaran kuitansi tersebut;
 - Bahwa tujuan Para Tergugat menunjukkan kuitansi jual beli itu kepada saksi karena ada larangan dari Para Penggugat kepada mereka untuk membangun rumah diatas tanah sengketa itu;
 - Bahwa saksi tidak bisa melarangnya karena Para Tergugat sudah tunjukkan kuitansi jual beli atas tanah sengketa itu;
 - Bahwa tanah sengketa itu di dalam Buku Register Tanah di Desa atas nama Penggugat II Simon Ago;
6. **Laurensius Dhulo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;

Halaman 27 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa itu terletak di Rt.10, Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
- Bahwa yang menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat;
- Bahwa Para Tergugat tinggal di atas tanah sengketa itu sejak tahun 1995 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebelum tahun 1995 yang menguasai tanah itu adalah Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa Para Tergugat bisa tinggal diatas tanah sengketa itu karena diberi ijin oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk tinggal sementara;
- Bahwa saksi tahu karena diceritakan oleh Penggugat II pada saat saksi sementara mengerjakan bangunan rumah milik Para Tergugat yang dibangun diatas tanah sengketa itu tahun 1995;
- Bahwa saksi juga ikut mengangkat bahan rumah dan membantu mengerjakan rumah dari naja untuk Para Tergugat karena dimintai tolong oleh Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa Para Tergugat memperoleh bahan untuk membangun rumah membeli dari penggugat II;
- Bahwa yang ikut mengerjakan rumah Para Tergugat saat itu saksi sendiri, Dus Pera, Domi Geo, Yoseph Sae yang sudah meninggal, dan Yoseph Meda;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa itu adalah sebelah Utara berbatasan dengan Petrus Dopo dan Martinus Djeo, sebelah Timur berbatasan dengan Penggugat I, sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, dan sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa Para Tergugat bisa meminjam tanah dari Penggugat I dan Penggugat II karena Para Tergugat dan Penggugat I maupun Penggugat II merupakan satu suku;
- Bahwa saksi tahu harga bahan bangunan yang dijual oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Para Tergugat yaitu seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tahu karena saksi diceritakan oleh Penggugat II;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat mengerjakan rumah Para Tergugat tidak ada keluarga Tergugat yang datang membantu;
 - Bahwa saksi dan yang lainnya tidak dibayar oleh Para Tergugat, karena hanya mau membantu;
 - Bahwa saksi dan yang lainnya dikasih makan oleh Penggugat I dan Penggugat II pada saat mengerjakan rumah Para Tergugat;
 - Bahwa saksi dan yang lainnya mengerjakan rumah itu selama 2 (dua) hari;
 - Bahwa tidak ada larangan maupun yang datang mencegah saat mengerjakan rumah Para Tergugat, karena tuan tanah yang menyuruh Para Tergugat membangun rumah di atas tanah itu;
7. **Feliks Longa**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa tanah sengketa itu terletak di Rt.10, Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa yang menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat;
 - Bahwa batas-batas dari tanah sengketa adalah sebelah Utara berbatasan dengan Petrus Dopo dan Martinus Djeo, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Bajawa Ende, sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, dan sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete;
 - Bahwa Para Tergugat menguasai dan tinggal tanah sengketa itu sejak tahun 1995;
 - Bahwa Para Tergugat bisa menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa itu karena diberi ijin oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk tinggal sementara diatas tanah sengketa itu;
 - Bahwa saksi tahu karena diceritakan oleh Penggugat II dan Tergugat II;
 - Bahwa saksi pernah tinggal disekitar tanah sengketa tahun 1980;
 - Bahwa tidak ada proses jual beli tanah antara Para Penggugat dan para Tergugat;

Halaman 29 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw

Disclaimer

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



- Bahwa saksi pernah menawarkan untuk membeli tanah yang sekarang menjadi tanah sengketa itu dari Penggugat I seharga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), tetapi tidak mau dijual oleh Penggugat I karena menurut Penggugat I tanah itu merupakan tanah warisan jadi tidak bisa sembarang dijual;
 - Bahwa rumah Para Tergugat awalnya dibangun berdingkungan drum aspal yang diratakan dan beratapkan terpal baru kemudian Para Tergugat beli bahan rumah dari Penggugat I dan Penggugat II untuk memperbaiki rumah mereka;
 - Bahwa saksi pernah melihat sendiri orang-orang memikul bahan rumah dari rumah Penggugat I dan Penggugat II untuk dibawa ke rumah para Tergugat;
 - Bahwa yang membantu mengerjakan rumah Para Tergugat waktu itu adalah Laurensius Dhulo, Yakobus Geu dan yang lainnya;
 - Bahwa tidak ada yang datang mencegah pada saat Para Tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa;
 - Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa kurang lebih 12 (dua belas) meter;
 - Bahwa saksi tinggal di dekat tanah sengketa sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1999;
 - Bahwa saksi tidak melihat keluarga dari Para Tergugat datang membantu untuk membangun rumah Para Tergugat;
8. **Dominikus Yakobus Geu**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat .
 - Bahwa tanah sengketa itu terletak di Rt.10, Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa yang menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat;
 - Bahwa batas-batas dari tanah sengketa adalah sebelah Utara berbatasan dengan Petrus Dopo dan Martinus Djeo, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Bajawa Ende, sebelah Barat berbatasan



dengan Kantor Lurah Mangulewa, dan sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete;

- Bahwa Para Tergugat menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa sejak tahun 1995 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebelum tahun 1995 tanah sengketa itu dikuasai oleh Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa pada awalnya saksi diminta bantuan oleh Penggugat I dan Penggugat II untuk membongkar rumah milik anaknya yang ada di Bajawa tepatnya dibelakang Kantor Agama Kabupaten Ngada, saksi bersama Lamber Langa, Hendrik Gero, Dominikus Keu, dan Yoseph Sae membongkar rumah tersebut dan bahan bangunan dari rumah yang telah saksi dan lainnya bongkar dimuat dengan mobil dan dibawa ke rumah Penggugat I dan Penggugat II di Mangulewa;
- Bahwa esok harinya Penggugat II memanggil saksi dan yang lainnya untuk mengangkat bahan bangunan rumah yang kemarin dibawa dari Bajawa untuk dibawa ke rumah Para Tergugat karena kata Penggugat II bahan bangunan rumah itu sudah dibeli oleh Para Tergugat seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah), tetapi uangnya belum dikasih dan Penggugat II juga mengatakan bahwa Para Tergugat meminta agar saksi bersama teman-teman saksi untuk membantu Para Tergugat membangun rumah mereka;
- Bahwa yang ikut membantu saksi membangun rumah Para Tergugat waktu itu adalah Lamber Langa, Hendrikus Gero, Lorens Dulo, Yoseph Meda, dan Yoseph Sae;
- Bahwa saksi membantu mengerjakan rumah Para Tergugat selama 4 (empat) hari;
- Bahwa Para Tergugat hanya membeli bahan rumah saja, bukan membeli tanah, seperti cerita Penggugat II kepada saksi;
- Bahwa bahan rumah yang dibawa atau dipikul dari rumah Penggugat I dan Penggugat II kerumah Para Tergugat oleh saksi dan yang lainnya sekitar 200 (dua ratus) lembar Naja, 60 (enam puluh) lembar seng, 4 (empat) buah jendela dan usuk yang saksi sudah lupa jumlahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari memikul bahan rumah dan membantu membangun rumah Para Tergugat, tidak ada saudara atau keluarga Para Tergugat yang ikut membantu;
- Bahwa tidak ada yang datang mencegah saksi dan yang lainnya pada saat membangun rumah Para Tergugat;
- Bahwa saksi dan yang lainnya tidak dibayar waktu membantu mengerjakan rumah Para Tergugat, hanya membantu karena diminta tolong oleh Penggugat II;

9. **Yohanes Dhulo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi hanya diminta oleh Kuasa Penggugat untuk sebagai saksi batas;
- Bahwa batas-batas dari tanah sengketa adalah sebelah Utara berbatasan dengan Martinus Djeo dan Petrus Dopo, sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Ende Bajawa, dan sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete;
- Bahwa rumah saksi kurang lebih berjarak 1 (satu) kilo meter dari tanah sengketa, tetapi dahulu saksi memiliki tanah di dekat tanah sengketa, batas sebelah Timur tanah saksi dulu adalah tanah sengketa, tanah saksi itu sudah saksi jual kepada Martinus Djeo dan Petrus Dopo pada tahun 1983, dan baru pada tahun 2001 saksi membuat acara adat Juralange dan Su'u Ngusu, yang dimana salah satu saksi batas saat itu adalah Rufina Ngete dan Simon Ago beserta anaknya Martha Palo;
- Bahwa saksi sendiri yang menunjuk batas-batas tanah pada saat acara adat tersebut;
- Bahwa saat mengadakan acara adat Juralange dan Su Ngusu atas tanah milik saksi yang dijual kepada Martinus Djeo dan Petrus Dopo tidak ada pihak atau orang yang keberatan;
- Bahwa yang hadir pada saat saksi mengadakan acara adat itu adalah Keluarga dari Martinus Djeo, Keluarga dari Petrus Dopo, dan ada juga Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat IV;



- Bahwa yang hadir saat acara adat itu hanya Tergugat II;
10. **Hermanus Lodo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa tanah warisan adat tidak boleh diperjualbelikan secara sembunyi-sembunyi;
 - Bahwa tanah sengketa adalah tanah warisan adat milik Sa'o Wua Rade Suku Raghi dan saya adalah Ketua Sukunya;
 - Bahwa saksi menjadi Ketua Suku Raghi sejak tahun 1993;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, sebelah Utara berbatasan dengan Martinus Djeo dan Petrus Dopo, sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete dan sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
 - Bahwa saksi sebagai Ketua Suku tidak pernah tahu bahwa tanah sengketa itu pernah diperjualbelikan;
 - Bahwa apabila ada tanah suku yang mau dijual maka diadakan kumpul keluarga dalam anggota suku tersebut dan dihadiri juga oleh Ketua Sukunya, kemudian Ketua Suku menanyakan kepada anggota suku yang akan menjual tanah suku tersebut tujuan dari menjual tanah suku tersebut, apabila anggota suku yang akan menjual tanah suku tersebut tujuannya untuk membangun rumahnya, maka harus ada kesepakatan antara Anggota suku yang akan menjual tanah suku, pembeli tanah suku tersebut dan juga dengan Ketua Suku, kemudian ditentukan waktu untuk Juralange;
 - Bahwa Juralange adalah penanaman batas-batas yang kemudian ditanam Su Ngusu;
 - Bahwa Su Ngusu adalah pilar adat yang dioles oleh darah babi;
 - Bahwa harus dioles dengan darah babi karena kalau sudah dioles dengan darah babi berarti sudah sah;
 - Bahwa uang jual beli itu dibayarkan pada saat Juralange tersebut;
 - Bahwa yang harus hadir pada saat Juralange, yaitu saksi batas, RT, RW, harus hadir juga penjual tanah, pembeli tanah, keluarga dari penjual tanah, saksi-saksi dan juga Ketua Suku;

Halaman 33 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menguasai tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat;
- Bahwa pokok permasalahan perkara ini karena Para Tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa tersebut, padahal tidak pernah ada transaksi jual beli atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Para Tergugat bisa menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa itu karena Para Tergugat meminta kepada Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa saksi tahu karena saksi dikasih tahu oleh Penggugat I dan Penggugat II bahwa Para Tergugat meminta untuk tinggal sementara di atas tanah sengketa;
- Bahwa Para Tergugat meminta kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk tinggal di atas tanah sengketa itu pada tahun 1995;
- Bahwa Para Tergugat tinggal diatas tanah sengketa sejak tahun 1995;
- Bahwa Para Tergugat bisa menguasai dan tinggal diatas tanah sengketa itu karena Para Tergugat meminta kepada Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa tanah sengketa adalah wilayah suku Raghi yang dimiliki oleh Penggugat I yang berada di Mangulewa;
- Bahwa Wilayah suku Raghi berada di sebagian wilayah Mangulewa, ada juga Rategisi dan Aimere ;
- Bahwa Tergugat I adalah orang Manggarai dan Tergugat II adalah orang Warikeo dan satu suku dengan Penggugat II yaitu suku Dolu;
- Bahwa Tanah suku bisa dibuatkan sertifikatnya asalkan ada musyawarah didalam suku;
- Bahwa Tanah suku tidak bisa dijual tanpa sepengetahuan ketua suku;
- Bahwa Para Tergugat meminjam tanah yang sekarang menjadi tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk tinggal sementara;
- Bahwa apabila ingin membangun rumah ada upacara adatnya, kalau tidak ada upacara adat berarti hanya tinggal sementara;
- Bahwa apabila ada jual beli tanah suku, tidak melibatkan ketua suku berarti jual beli tanah tersebut tidak sah, karena jual beli tanah suku ada



upacara adat bunuh babi lalu memanggil saksi-saksi batas dan tetangga untuk makan bersama;

- Bahwa tidak benar tanah sengketa itu dijual secara diam-diam;
- Bahwa Para Tergugat membeli bahan bangunan dari Penggugat I dan Penggugat II seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu);
- Bahwa saksi tahu dari cerita Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah ke Warikeo untuk menjual tanah;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah mengadakan Juralange di tanah sengketa;

11. **Bernadus Milo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah tokoh adat dan saya juga sebagai jurupungut pajak di Kelurahan Mangulewa;
- Bahwa saksi adalah anggota Suku Dolu;
- Bahwa proses jual beli tanah apabila tanah tersebut adalah tanah warisan adat maka harus ada proses perembukan bersama antara ahli waris, keluarga, ketua suku dan tokoh masyarakat atau tokoh adat untuk menentukan apa yang menjadi tujuan dari penjualan tanah tersebut, Ketua Suku akan bertanya kepada penjual tanah warisan adat tersebut mengenai tujuan dari menjual tanah warisan adat tersebut, dan apabila tujuannya untuk membangun rumah adat atau untuk keperluan adat kalau disetujui baru dilaksanakan proses jual beli, dan kalau sudah ada pembelinya serta harganya sudah disetujui harus ada seremonial adat yang namanya Padha Maza Gedha Gea yang artinya Harga Ini Sudah Ditetapkan, kemudian pembeli tanah tersebut harus menyiapkan 1 (satu) ekor babi untuk Seremonial Adat Juralange yang artinya penanaman tapal batas oleh Penjual tanah dan pembeli tanah dengan dihadirkannya saksi-saksi batas tanah yang dijual tersebut, dan tapal batas haruslah Su Ngusu yang diolesi dengan darah babi dan tidak boleh dipindahkan oleh siapapun juga setelah itu ada Wa'i Ngeta yang artinya pembeli dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual tanah tersebut harus tetap menjalin hubungan baik, dan setelah Su Ngusu semua pihak pulang makan bersama;

- Bahwa uang hasil jual beli diserahkan setelah acara adat Juralange selesai;
- Bahwa secara adat tidak sah kalau jual beli tanah warisan adat tidak disepakati bersama oleh suku;
- Bahwa pada tahun 1989 waktu saksi sebagai Tim 3 (tiga) yang bertugas sebagai tim pengukuran tanah, karena pada tahun 1989 itu ada Program Pusat Pengukuran Tanah untuk di Pajakkan, selain itu juga di 2014 ada Program Pemerintah Daerah agar semua tanah baik tanah suku, maupun tanah pribadi untuk membuat Surat Pemberitahuan Objek Pajak;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa itu atas nama Bapak Simon Ago;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah sengketa adalah Para Tergugat;
- Bahwa yang mendatakan tanah sengketa untuk keperluan pembuatan Surat Pemberitahuan Objek Pajak adalah Martha Palo pada tanggal 8 Juni tahun 2014;
- Bahwa yang membayar pajak tanah atas tanah sengketa adalah Bapak Simon Ago yang dibayarkan oleh anaknya Martha Palo;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah mengadakan acara adat Juralange atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa yang menguasai dan tinggal tanah sengketa tersebut adalah Para Tergugat;
- Bahwa apabila pinjam berarti sifatnya sementara jadi tidak ada upacara adatnya;
- Bahwa kalau membangun rumah harus ada upacara adat;
- Bahwa apabila kepemilikan atas tanah suku atau tanah warisan adat sudah dijual dan berpindah tangan ke pembeli maka tanah tersebut menjadi tanah milik pribadi;
- Bahwa apabila pembeli tanah suku atau tanah warisan adat tersebut kemudian menjual lagi tanah yang sudah dibelinya kepada orang lain, suku asal tanah tersebut sudah tidak campur tangan lagi;

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)



12. **Andreas Dhena**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa ada masalah antara Para Penggugat dan Para Tergugat ,yaitu masalah tanah yang terletak di sekitar Kantor Lurah Mangulewa ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, sebelah Utara berbatasan dengan Martinus Djeo dan Petrus Dopo, sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete dan sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa pemilik tanah sengketa tersebut dari dulu adalah milik Simon Ago;
- Bahwa yang menguasai tanah sengketa itu sekarang dikuasai oleh Para Tergugat;
- Bahwa sudah lama Para Tergugat menguasai dan membangun rumah diatas tanah sengketa;
- Bahwa proses jual beli tanah di Mangulewa ada Goze Ngusu dan Juralange, dan juga harus pelepasan hak dari pemilik tanah tetapi sebelum semua itu dilakukan harus ada pengumuman dari Desa yang disiarkan melalui Radio Pemerintah Daerah dan dihadiri oleh Ketua RT, Ketua RW, Kepala Desa dan masyarakat;
- Bahwa proses itu harus dilaksanakan karena itu adalah adat dan jual beli tanah bisa dikatakan sah, apabila proses itu tidak dilaksanakan maka akibatnya akan timbul perkara dikemudian hari;
- Bahwa proses jual beli tanah di Bajawa harus ada upacara adat Su Ngusu dan Juralange;
- Bahwa yang menyiapkan segala sesuatu untuk pelaksanaan acara adat Su Ngusu dan Juralange adalah pembeli tanah tersebut;
- Bahwa Penjual dan pembeli tanah tersebut sama-sama melaksanakan acara Su Ngusu dan Juralange tersebut ;
- Bahwa Uang hasil penjualan boleh diberikan lebih dahulu sebelum Su Ngusu dan Juralange;

13. **Yakobus Dolu**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah;

Halaman 37 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



- Bahwa letak tanah tersebut di Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut adalah sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, sebelah Utara berbatasan dengan Martinus Djeo dan Petrus Dopo, sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete dan sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa awalnya pada sore hari tanggal 18 Februari 2014 saksi pulang dari Bajawa bertemu dengan Rufina Ngete, Simon Ago dan Martha Palo yang meminta saksi untuk sama-sama pergi ke rumah Para Tergugat untuk menegur Para Tergugat yang sedang membangun pondasi rumah mereka diatas tanah sengketa, sampai disana saya melihat Para Tergugat bersama keluarganya ± 13 (tiga belas) orang sedang mengerjakan pondasi rumah Para Tergugat, lalu Rufina Ngete melarang Tergugat II dengan berkata *"Kamu yang pondasi ini siapa yang suruh dan atas ijin siapa ?"*, lalu dijawab oleh Tergugat II *"Kamu larang kamu tidak ada hak karena tanah ini sudah kami beli"*, kemudian Tergugat I juga menanggapi dengan berkata *"Saya tidak kenal kau Simon Ago, saya tidak kenal kau Martha Palo, saya hanya kenal Rufina Ngete, silahkan kamu lapor saya dimana saja"*. Lalu saksi bersama Rufina Ngete, Simon Ago dan Martha Palo langsung pulang;
- Bahwa di Mangulewa hanya ada 1 (satu) orang yang bernama Simon Ago;
- Bahwa saksi bertemu dengan Rufina Ngete, Simon Ago dan Martha Palo sebelum sama-sama ke rumah Para Tergugat di tukang tambal ban, karena waktu itu saksi sedang mengisi angin di ban motor saksi yang gembos;
- Bahwa pada saat itu juga Rufina Ngete memanggil Tergugat I dan berkata *"Vero kau mari sini, saya mau Tanya kau siapa yang suruh kau bangun pondasi ?"*, Martha Palo juga berkata kepada Tergugat II *"Kenapa bangun pondasi tidak bicara sama kami dirumah"*. Lalu dijawab oleh Tergugat II *"Tanah ini sudah kami beli"*;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal di Kampung Mangulewa;



14. **Marianus Padha**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah warisan;
 - bahwa letak tanah tersebut terletak di Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut adalah sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Lurah Mangulewa, sebelah Utara berbatasan dengan Martinus Djeo dan Petrus Dopo, sebelah Timur berbatasan dengan Rufina Ngete dan sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
 - Bahwa dahulu yang menguasai tanah itu adalah Penggugat I, sekarang yang menguasai tanah itu adalah Para Tergugat;
 - Bahwa yang membangun pondasi diatas tanah sengketa adalah Para Tergugat;
 - Bahwa Para Tergugat membangun pondasi itu tanggal 18 Pebruari tahun 2014;
 - Bahwa saksi tahu tanggal pondasi itu dibangun karena saksi waktu itu ikut bersama Rufina Ngete, Simon Ago, dan Martha Palo untuk melarang Para Tergugat membangun pondasi diatas tanah sengketa;
 - Bahwa pada waktu Rufina Ngete datang dan menegur Tergugat II dengan berkata *"Kamu pondasi disini siapa yang suruh?"*, lalu Tergugat II mendekati Rufina Ngete, karena tidak dijawab, maka Rufina Ngete bertanya lagi untuk kedua kalinya, karena tidak dijawab juga maka Simon Ago dan Martha Palo bertanya lagi dengan pertanyaan yang sama, lalu dijawab oleh Tergugat I sambil menunjuk ke Simon Ago dan Martha Palo dengan berkata *"kamu siapa?, saya tidak kenal kamu, yang saya kenal hanya Rufina Ngete, silahkan lapor saya kemana saja"*. Lalu Simon Ago berkata *"Mari kita pulang sudah, dia sudah tidak kenal saya lagi."*, lalu semua langsung pulang;
 - Bahwa setahu saksi di Mangulewa hanya ada 1 (satu) orang yang bernama Simon Ago;

Halaman 39 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Menimbang, bahwa selain saksi-saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan Ahli Ukur, **Vancelus Hubertus Lodo**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pekerjaan saksi adalah Guru Matematika dan saksi diminta oleh Kuasa Penggugat untuk menerangkan tentang ukuran tanah;
- Bahwa 33,80 centi meter adalah ukuran yang sangat pendek;
- Bahwa ukuran panjang 44 m² (meter persegi) itu tidak ada, karena yang punya satuan m² (meter persegi) hanya luas, luas memiliki ukuran 2 (dua) dimensi yaitu P x L (panjang kali lebar), sedangkan panjang hanya memiliki 1 (satu) dimensi saja, karena m² (meter persegi) berarti memiliki panjang dan lebar;
- Bahwa suatu bidang berbentuk segitiga luasnya tidak bisa dihitung menggunakan rumus P x L (panjang kali lebar, tetapi harus menggunakan rumus alas x tinggi : 2 (alas kali tinggi bagi dua) dan semua segitiga apapun jenisnya ini adalah rumus luasnya;
- Bahwa untuk menghitung luas suatu bidang yang belum diketahui bentuknya, kita harus mengukur semua sisinya sehingga kita bisa tahu bidangnya berbentuk apa;
- Bahwa Cara menghitung luas tanah sengketa tersebut apabila dilihat dari hasil gambar pemeriksaan lokasi tanah sengketa yang dimana ukurannya berbentuk segitiga maka rumusnya alas kali tinggi dibagi 2 (alas x tinggi : 2) berarti 35,5 m x 41,5 m : 2 maka hasilnya adalah 737 m²;
- Bahwa kesimpulannya perkiraan yang paling mendekati yang bisa diambil hasilnya, karena dalam penjumlahan, perkalian dan pembagian mengenal istilah pembulatan;
- Bahwa dalam ilmu pengukuran tidak ada istilah pembulatan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- Fotokopi Kuitansi pembayaran harga tanah Nomor : I tertanggal 24 Januari 1995, diberi tanda **T-1**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Kuitansi pembayaran harga tanah Nomor : II tertanggal 12 Desember 1995, diberi tanda **T-2**;
- Fotokopi Kuitansi pembayaran harga tanah Nomor : III tertanggal 19 Mei 1996, diberi tanda **T-3**;
- Fotokopi Kuitansi pembayaran harga tanah Nomor : IV tertanggal 10 Agustus 1996, diberi tanda **T-4**;
- Fotokopi Kuitansi pembayaran harga tanah Nomor : V tertanggal 10 Agustus 1996, diberi tanda **T-5**;

Menimbang, bahwa terhadap fotocopy bukti surat-surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup serta dilegalisir dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yaitu :

1. **Maria Sangu**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa yang menguasai tanah sengketa itu sekarang adalah Para Tergugat;
 - Bahwa awalnya kira-kira tahun 1994 waktu saksi pulang dari Gereja dan lewat disebelah rumah Yoseph Weti dan Maria Longa, lalu Maria Longa memanggil saksi untuk makan sirih bersama disitu saksi melihat ada Rufina Ngete dan Simon Ago sedang berbicara tentang mau jual tanah, disitu juga saksi melihat ada Kornelis Kurut dan Veronika Dizi;
 - Bahwa tanah yang mau dijual oleh Rufina Ngete dan Simon Ago dan berapa harganya adalah Tanah yang ada di Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, sesuai keputusan bersama waktu itu tanah itu seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah);
 - Bahwa saat itu belum ada transaksi jual beli, tetapi saat itu Kornelis Kurut dan Veronika Dizi berniat mau beli tanah itu;
 - Bahwa saksi tahu yang datang kerumah itu adalah Rufina Ngete dan Simon Ago karena saksi bertanya kepada Maria Longa;

Halaman 41 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kornelis Kurut dan Veronika Dizi bisa berada dirumahnya Maria Longa saat itu karena Maria Longa adalah kakak kandung dari Veronika Dizi;
- Bahwa saat itu Rufina Ngete dan Simon Ago yang menawarkan tanah mereka kepada Kornelis Kurut dan Veronika Dizi;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Maria Longa kira-kira 7 (tujuh) sampai 8 (delapan) meter;

2. **Theresia Wua**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa ada masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa letak tanah sengketa itu terletak di Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah sengketa;
- Bahwa waktu di rumah Veronika Dizi saksi pernah mendengar Rufina Ngete menyuruh Veronika Dizi dengan mengatakan untuk segera pindah rumah ke tanah yang sudah kau bayar lunas, jangan pindah setelah saksi mati, lalu saksi bilang *"mama harus buat dengan surat"*;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah sengketa itu terletak di Mangulewa karena saksi tinggal di Bopoma;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah itu disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat sejak 1 (satu) bulan yang lalu, karena saksi biasa minta diurut/pijat oleh Veronika Dizi;
- Bahwa pada saat Rufina Ngete berbicara dengan Veronika Dizi di rumah Veronika Dizi, saat Rufina Ngete datang sendiri;
- Bahwa kondisi rumah Para Tergugat dahulu beratapkan seng, berlantakan tanah, dan berdindingkan naja;
- Bahwa saksi mengenal Rufina Ngete karena saksi juga warga Mangulewa;
- Bahwa yang dikatakan oleh Veronika Dizi pada saat Rufina Ngete menyuruhnya pindah ke tanah yang sudah dibayar lunas olehnya yaitu *"Iya kaka, nanti saya segera pindah ketempat yang saya beli"*;



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dan ahli tersebut diatas, baik Kuasa Para Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memastikan tentang objek tanah sengketa, Para Pihak memohon kepada Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) pada lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa yang hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat (PS);

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan dipersidangan secara tertulis pada tanggal 30 April 2015, sedangkan Para Tergugat pada tanggal 12 Mei 2015;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Keberatan/Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Kabur/ Obscuur Libel

- Bahwa karena luas tanah Sengketa dalam Gugatan Para Penggugat yaitu 700 m² (tujuh ratus meter persegi), berbeda dengan luas yang dikuasai Para Tergugat sesuai Kuitansi Jual beli, yaitu ±1.496 m²;

Halaman 43 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



- Bahwa karena dalam Gugatan Para Penggugat menerangkan jual beli bahan-bahan bangunan bekas rumah, sedangkan dalam kuitansi tertulis harga tanah tempat rumah;

1. Eksepsi Kurang Pihak/ Plurium litis Consortium

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Para Tergugat menempatinnya sejak tahun 1995 bersama anak-anak yaitu : 1. ALFONSUS R. PARU, umur 26 Tahun 2. ALESANDRO BALA, umur 23 tahun 3. ANNA MARIA TAIGI BHOKI, umur 21 tahun , 4. LUCY FILIPINI MAWAL, umur 19 tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi tersebut di atas, selanjutnya Para Tergugat dalam surat jawabannya memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijkeverklaard*);

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Kuasa Hukum Para Penggugat telah menolak alasan-alasan eksepsi Para Tergugat dan menyatakan tetap mempertahankan gugatannya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 162 RBg, sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan menentukan terlebih dahulu apakah alasan eksepsi yang dikemukakan Para Tergugat termasuk eksepsi prosesuil yang harus dipertimbangkan tersendiri dalam eksepsi, ataukah merupakan eksepsi materil yang nanti akan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang dimaksud dengan eksepsi prosesuil (*Processuelle exeptie*) terdiri atas :

1. Eksepsi tentang tidak berkuasanya Hakim memeriksa perkara;
2. Eksepsi bahwa perkara telah diputus (*Nebis In Idem*);
3. Eksepsi bahwa pihak Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan adalah alasan-alasan eksepsi yang bersifat materil (*Materielle exeptie*), sehingga akan dipertimbangkan bersama-



sama dalam pokok perkara, terkecuali alasan-alasan eksepsi yang bersifat prosesuil (*Processuelle exeptie*) sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur karena obyek sengketa tidak jelas;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim gugatan kabur (obscur libel) haruslah secara nyata diketahui bahwa gugatan itu tidak mudah dibaca atau dimengerti maksudnya baik objek maupun alasan-alasan yang dikemukakan dalam gugatan. Selain itu antara posita atau fundamentum petendi terdapat pertentangan dengan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa sejauh mengenai identitas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim dengan mendasarkan pada kaidah sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor : 497 K/PDT/1983, tanggal 9 Juli 1984 bahwa "*terhadap perbedaan antara luas obyek sengketa sebagaimana tercantum didalam surat gugatan Penggugat dengan luas obyek sengketa yang didapat dari hasil pemeriksaan setempat*";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dan mendapatkan fakta bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ yang memiliki batas batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
- Selatan : Jalan Raya Bajawa-Ende;
- Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
- Timur : Tanah milik RUFINA NGETE;

Menimbang, bahwa batas-batas tanah yang digugat telah jelas dan pada saat pemeriksaan setempat (PS) telah diakui oleh kedua belah pihak beserta saksi-saksi batas, sebagaimana hasilnya terlampir dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi ke-1 dalam hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Kurang Pihak;



Menimbang, bahwa di obyek sengketa Para Tergugat menempatinya bersama anak-anak Para Tergugat yaitu : 1. ALFONSUS R. PARU, umur 26 Tahun 2. ALESANDRO BALA, umur 23 tahun 3. ANNA MARIA TAIGI BHOKI, umur 21 tahun , 4. LUCY FILIPINI MAWAL, umur 19 tahun;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Kurang Pihak adalah bila yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap. Kemampuan atau kapasitas bertindak harus didukung oleh adanya kepentingan atas hal yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat dalam Posita gugatannya Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Penggugat dan Para Tergugat saja, karena anak-anak menempati Obyek sengketa berdasarkan kekuasaan atas Obyek sengketa dari Orang tuanya;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 305/K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, bahwa *“adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugat”*, dan Yurisprudensi MA RI Nomor : 1072/K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983 bahwa *“gugatan cukup ditujukan kepada pihak yang secara nyata menguasai objek sengketa”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi ke-2 dalam hal ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat mengenai *jual beli bahan-bahan bangunan bekas rumah, sedangkan dalam kuitansi tertulis harga tanah tempat rumah* telah memasuki materi pokok perkara dan akan dipertimbangkan pada bagian pokok perkaranya, maka eksepsi Para Tergugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan mengenai :

1. Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ yang memiliki batas batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
 - Selatan : Jalan Raya Bajawa-Ende;
 - Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
 - Timur : Tanah milik RUFINA NGETE;
2. Perbuatan Para Tergugat menguasai obyek sengketa dan membangun pondasi rumah diatas obyek sengketa dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian bagi diri Para Penggugat;
3. Pembayaran uang sejumlah Rp. 800.000,- (Delapan ratus ribu rupiah) oleh Para Tergugat kepada Penggugat I adalah harga bahan bangunan bekas rumah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh kedua belah pihak, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

1. Bahwa antara Penggugat I, Penggugat II dan Para Tergugat adalah satu suku;
2. Bahwa obyek sengketa sebelumnya adalah tanah warisan dari Penggugat I RUFINA NGETE;
3. Bahwa anak Penggugat I dan Penggugat II yang bernama Yohanes Djawa mengalami sakit ingatan/mental;
4. Bahwa Para Tergugat menguasai Obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga



dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ yang memiliki batas batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
 - Selatan : Jalan Raya Bajawa-Ende;
 - Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
 - Timur : Tanah milik RUFINA NGETE;
5. Bahwa Tanah obyek sengketa dikuasai Para Tergugat mulai Tahun 1995;
 6. Bahwa pada tahun 1995 Penggugat I dan Penggugat II pernah mengadakan jual beli dengan Para Tergugat sebesar Rp. 800.000,- (Delapan ratus ribu rupiah) dengan sistim pembayarannya secara diangsur oleh Para Tergugat;
 7. Bahwa Para Tergugat telah membuat pondasi rumah karena mendapat bantuan dari pemerintah setempat, yaitu Lurah Mangulewa berdasarkan kuitansi Jual beli;
 8. Bahwa ada Surat Larangan Melanjutkan Bangunan Rumah Tempat Tinggal untuk Kornelis Kurut tertanggal 10 Maret 2014, tertanggal 4 Agustus 2014, dan tertanggal 25 September 2014 dari Para Penggugat yang tidak dihiraukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah mengenai :

1. Apakah Perjanjian Jual beli pada tahun 1995 yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Para Tergugat sebesar Rp. 800.000,- (Delapan ratus ribu rupiah) dengan sistim pembayarannya secara diangsur oleh Para Tergugat telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata?
2. Apakah tindakan Para Tergugat menguasai Obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian bagi diri Para Penggugat?



Menimbang, bahwa terhadap **pokok permasalahan kesatu** Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat maka berdasarkan Pasal 283 RBg/163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-7**;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti **T-1** sampai dengan **T-5**;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan kesatu adalah Kuitansi pembayaran harga tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) yang dibuat oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan pada angka 1 tersebut maka Majelis Hakim akan mendasarkan pertimbangan hukumnya pada ketentuan yuridis tentang syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu : Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa terhadap kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, setelah mencermati dan meneliti jual beli tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) yang dibuat oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Para Tergugat, dimana Penggugat I sebagai pemilik obyek sengketa yang sebelumnya adalah tanah warisan dari Penggugat I RUFINA NGETE telah membubuhkan cap jempol diatas materai di Kuitansi pembayaran tersebut dan pula didukung oleh keterangan saksi Maria Sangu yang menerangkan pada pokoknya *"Kira-kira tahun 1994 saksi melihat ada Rufina Ngete dan Simon Ago sedang berbicara tentang mau jual Tanah yang ada di Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada disitu juga*

Halaman 49 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



saksi melihat ada Kornelis Kurut dan Veronika Dizi sesuai keputusan bersama waktu itu tanah itu seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah)” dan Saksi Theresia Wua, yang menerangkan pada pokoknya “Waktu di rumah Tergugat II saksi pernah mendengar Penggugat I menyuruh Tergugat II untuk segera pindah rumah ke tanah yang sudah kau bayar lunas, jangan pindah setelah Penggugat I mati, lalu saksi bilang “mama harus buat dengan surat”, lalu Tergugat II menjawab “Iya kaka, nanti saya segera pindah ke tempat yang saya beli”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat cap jempol yang diberikan oleh Penggugat I dalam Kuitansi tersebut dan keterangan Saksi-saksi diatas adalah sebagai tanda persetujuan atau kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri mereka satu sama lain sehingga syarat “**kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya**” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap kecakapan untuk membuat suatu perikatan Majelis Hakim berpendapat kedua belah pihak adalah pihak/orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, dimana Penggugat I dan Penggugat II dan Para Tergugat adalah orang yang sehat jasmani dan rohani pada saat transaksi jual beli tersebut dan juga telah cukup umur menurut ketentuan Undang-Undang untuk melakukan perbuatan hukum sendiri karena dalam surat gugatan Para Penggugat yang tidak disangkal dipersidangan umur mereka sekarang, yaitu Penggugat I berumur 85 Tahun, Penggugat II berumur 84 Tahun, Tergugat I berumur 53 Tahun, dan Tergugat II berumur 52 Tahun, sehingga pada waktu kejadian antara tahun 1995 dan 1996 mereka dipandang sudah cukup umur. Dari penjelasan di atas di dalam gugatan Para Penggugat menyatakan Penggugat I tidak bisa membaca dan menulis tidak menggugurkan perjanjian tersebut. Dengan demikian maka syarat “**Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**” telah terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5);

Menimbang, bahwa terhadap syarat suatu hal tertentu Majelis Hakim berpendapat di dalam Kuitansi jual beli tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) telah dengan jelas dan tegas disebutkan



bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Para Tergugat sepakat untuk melakukan Jual beli, yaitu sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5$ meter x 41,5 meter = 737 m² yang memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
- Selatan : Jalan Raya Bajawa-Ende;
- Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
- Timur : Tanah milik RUFINA NGETE;

Menimbang, bahwa di dalam Kuitansi Jual Beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) disebutkan Panjang Tanah 44 m² dan lebar 33,80 cm;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat di dalam persidangan Penggugat I, Penggugat II dan Para Tergugat awam dalam ilmu hitung-hitungan, akan tetapi hal tersebut sudah diluruskan Ahli Ukur, Vancelus Hubertus Lodo dan batas-batas tanah yang digugat telah jelas dan pada saat pemeriksaan setempat (PS) telah diakui oleh kedua belah pihak beserta saksi-saksi batas bahwa memang obyek tersebut yang diperjualbelikan dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5$ meter x 41,5 meter = 737 m², sehingga syarat “**suatu hal tertentu**” telah terpenuhi dalam Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5);

Menimbang, bahwa terhadap syarat suatu sebab yang halal haruslah didasarkan pada ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mendalilkan Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) antara Penggugat I, Penggugat II dengan Para Tergugat adalah jual beli bahan bangunan bekas rumah;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari Kuitansi Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995,

Halaman 51 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) dan serta dihubungkan dengan fakta bahwa diantara Penggugat I, Penggugat II dan Para Tergugat adalah satu suku dimana obyek sengketa sebelumnya adalah tanah warisan dari Penggugat I RUFINA NGETE dan pada saat jual beli tersebut anak Penggugat I dan Penggugat II yang bernama YOHANES DJAWA mengalami sakit ingatan/mental, dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Para Tergugat yaitu saksi Maria Sangu yang menerangkan pada pokoknya *"Kira-kira tahun 1994 saksi melihat ada Rufina Ngete dan Simon Ago sedang berbicara tentang mau jual Tanah yang ada di Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada disitu juga saksi melihat ada Kornelis Kurut dan Veronika Dizi sesuai keputusan bersama waktu itu tanah itu seharga Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah)"* dan Saksi Theresia Wua, yang menerangkan pada pokoknya *"Waktu di rumah Tergugat II saksi pernah mendengar Penggugat I menyuruh Tergugat II untuk segera pindah rumah ke tanah yang sudah kau bayar lunas, jangan pindah setelah Penggugat I mati, lalu saksi bilang "mama harus buat dengan surat", lalu Tergugat II menjawab "Iya kaka, nanti saya segera pindah ke tempat yang saya beli";*

Menimbang, bahwa atas peristiwa tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Jual beli tersebut bukanlah Jual beli bahan bangunan, akan tetapi Jual beli Tanah sesuai yang tercantum dalam Kuitansi Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5), karena hubungan kekerabatan masih satu suku dan Jual beli Tanah tersebut bukanlah kehendak dari Para Tergugat sendiri, akan tetapi merupakan penawaran terlebih dahulu dari Penggugat I dan Penggugat II sebagai pemilik tanah yang ingin segera dijual untuk mengobati anak Penggugat I dan Penggugat II yang sedang sakit, dan dihubungkan dengan keterangan Saksi Para Penggugat yaitu Feliks Longa, yang pada pokoknya *"tanah tersebut tidak mau dijual oleh Penggugat I kepada saksi karena menurut Penggugat I tanah itu merupakan tanah warisan jadi tidak bisa sembarang dijual dan saksi pernah menawar untuk membeli tanah tersebut seharga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hubungan kekerabatan masih satu suku dan yang ingin segera menjual Tanah untuk segera mendapatkan uang guna mengobati anak Penggugat I dan Penggugat II yang sedang sakit, sehingga terjadi proses jual beli dengan Para Tergugat dan dengan dibubuhkannya cap jempol Penggugat I dalam Kuitansi Pembayaran tersebut, maka baik Penggugat I dan Penggugat II maupun Para Tergugat telah memberikan persetujuan terhadap kesepakatan Jual beli tersebut sehingga dalil Penggugat tersebut tidaklah beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Kuitansi Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Perjanjian Jual beli Tanah yang dilakukan kedua belah pihak, bukanlah suatu hal yang dilarang ataupun tercela menurut hukum maupun kepatutan dan kesusilaan sehingga syarat **“suatu sebab yang halal”** telah terpenuhi dalam Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5);

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) telah sah menurut hukum maka ketentuan pasal 1338 KUH Perdata berlaku bagi Para Pihak, memberikan perlindungan kepada para pembeli dalam perjanjian jual beli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya yang dikenal dengan Asas Pacta Sun Servada;

Halaman 53 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Menimbang, bahwa Asas Pacta Sun Servada adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh Para Pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang yang dimaksudkan adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi Para Pihak yang telah membuat perjanjian itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **pokok permasalahan kedua** dalam perkara ini yaitu *Apakah tindakan Para Tergugat menguasai Obyek sengketa, yaitu sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian bagi diri Para Penggugat?;*

Menimbang, bahwa untuk menjawab persoalan tersebut diatas maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu menguraikan pengertian dan unsur-unsur tentang perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria : Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau Melanggar hak subjektif orang lain, atau Melanggar kaidah tata susila, atau Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam



pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “**atau**” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, untuk menentukan apakah tindakan Para Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, yang utama dan harus dipertimbangkan adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Para Penggugat selaku pihak penjual dan Para Tergugat selaku pihak yang membeli, apakah telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*full sense of responsibility*), dalam hubungannya dengan tindakan Para Tergugat sebagai pihak yang membeli yang telah menguasai Obyek sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat I, Penggugat II dan Para Tergugat telah sepakat mengikat diri di dalam suatu Perjanjian Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) dimana Penggugat I dan Penggugat II sebagai penjual dan Para Tergugat sebagai pihak yang membeli;

Menimbang, bahwa didalam Perjanjian Jual beli tersebut di Kuitansi Pembayaran Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996, dimana pada tanggal terakhir adalah pelunasan atas harga Tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat tidak



ada itikad baik sesuai Perjanjian Jual beli Tanah karena *Asas Pacta Sun Servada* mengikat pada Para Pihak;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan "*Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya*" dan Pasal 1475 KUH Perdata "*Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli*" sehingga penjual maupun pembeli harus melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing sebagaimana telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, sehingga bagi pihak yang menjual, yaitu Para Penggugat sudah selayaknya dan sepatutnya untuk memberikan Tanah tersebut, sesuai dengan kesepakatan dari kedua belah pihak dengan demikian tindakan Para Tergugat menguasai Obyek sengketa, yaitu sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ didasarkan pada haknya selaku Pembeli Tanah;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, bahwa "*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif Para Penggugat, tidaklah bertentangan dengan kewajiban hukum Para Tergugat sebagai Pembeli Tanah, tidaklah melanggar kaedah tata susila, atau tidaklah bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa mengenai bukti Tanda Terima Sementara Pajak Bumidan Bangunan Tahun 2014 tertanggal 25 juni 2014 (Vide Bukti P-1) dan Buku Data Tanah di Kelurahan Mangulewa (Vide Bukti P-2) tidak dipertimbangkan karena menurut Majelis Hakim tidak sebagai bukti Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Tanah, tetapi hanya bukti kewajiban untuk membayar pajak terhadap Tanah yang dikuasasinya;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 234 K/Pdt/1992, tanggal 20 Desember 1993, bahwa *"Buku letter C desa bukan merupakan bukti hak milik, tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasasinya"*;

Menimbang, bahwa mengenai surat bukti lainnya, serta keterangan saksi-saksi lainnya dalam perkara ini, yang diajukan dipersidangan oleh para Pihak tidak dipertimbangkan, karena Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak memiliki korelasi langsung dan tidak relevan dengan pembuktian perkara ini sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas secara keseluruhan, maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim dalam konvensi haruslah dianggap termuat sebagai bahan pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi mengajukan rekonvensi (*gugat balik*) atas gugatan Para Penggugat tersebut dan hal tersebut dimuat bersamaan di dalam surat jawabannya;

Halaman 57 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dalam hal ini waktu pengajuan gugatan rekonsvansi tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 157 dan 158 Rbg/ 132a dan 132b HIR, sehingga dapat dibenarkan;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil posita maupun petitum Para Penggugat Rekonsvansi, pada pokoknya telah mendalilkan mengenai :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonsvansi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa dengan letak, luas serta batas-batas sebagaimana tertera pada posita gugatan Tergugat dalam Rekonsvansi adalah tanah milik Penggugat dalam Rekonsvansi;
3. Menyatakan Kuitansi Tanggal 10 Agustus 1996 atas nama KORNELIS KURUT/Penggugat dalam Rekonsvansi adalah sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat Dalam Rekonsvansi yang menyatakan tanah sengketa dengan letak, luas serta batas-batas sebagaimana tertera pada posita gugatan Tergugat dalam Rekonsvansi sebagai jual beli dari Tergugat dalam Rekonsvansi berdasarkan hasil jual beli;
5. Menghukum Tergugat Dalam Rekonsvansi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dengan mengambil alih pertimbangan dalam Gugatan Konvensi, maka perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonsvansi menempati objek sengketa telah dinyatakan bukan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga **Petitum nomor 2 dan nomor 3** tersebut dalam gugatan rekonsvansi haruslah **dikabulkan** dengan sendirinya;

Menimbang, bahwa mengenai luas yang berbeda dalam Gugatan Rekonsvansi, akan tetapi sudah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang obyek sengketa tersebut diakui oleh Para Pihak dan saksi batas dan dihubungkan dengan keterangan Ahli Ukur dalam pertimbangan Konvensi dan mendasarkan pada kaidah sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor : 497 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT/1983, tanggal 9 Juli 1984 bahwa "terhadap perbedaan antara luas obyek sengketa sebagaimana tercantum didalam surat gugatan Penggugat dengan luas obyek sengketa yang didapat dari hasil pemeriksaan setempat" maka Majelis Hakim berpendapat obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II Kelurahan Mangulewa Kecamatan Golewa Barat Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$ yang memiliki batas batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
- Selatan : Jalan Raya Bajawa-Ende;
- Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
- Timur : Tanah milik RUFINA NGETE;

sehingga **Petitem nomor 4** gugatan rekonsensi haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang dikalahkan, maka sesuai dengan Pasal 192 Ayat (1) RbG/ Pasal 181 Ayat (1) HIR kepadanya dibebankan kewajiban untuk membayar biaya perkara yang timbul, yang besarnya ditetapkan dalam amar sehingga **Petitem nomor 5** gugatan rekonsensi haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa dengan demikian Karena Petitem Gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi nomor 2, nomor 3, nomor 4, dan nomor 5 dikabulkan, maka semua petitem gugatan rekonsensi patut untuk dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga **petitem nomor 1** gugatan rekonsensi haruslah **dikabulkan**;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ketentuan pasal-pasal yang termuat dalam RBg, serta Peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 59 dari 61 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSII :

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah yang terletak di RT. 010 Lingkungan II, Kelurahan Mangulewa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, berbentuk segitiga dengan luas : $\frac{1}{2} \times 35,5 \text{ meter} \times 41,5 \text{ meter} = 737 \text{ m}^2$, yang memiliki batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Milik Martinus Djeo dan Petrus Dopo;
 - Selatan : Jalan Raya Bajawa-Ende;
 - Barat : Kantor Kelurahan Mangulewa;
 - Timur : Tanah milik RUFINA NGETE;Adalah milik Tergugat I KORNELIS KURUT;
- Menyatakan Kuitansi Jual beli Tanah tertanggal 24 Januari 1995, 12 Desember 1995, 19 Mei 1996, 10 Agustus 1996, dan 10 Agustus 1996 (Vide Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, dan T-5) telah sah menurut hukum;
- Menyatakan Tanah Obyek Sengketa adalah sah yang diperoleh Para Tergugat dari perjanjian jual beli;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 2.041.000,-(dua juta empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, pada hari **Senin**, tanggal **1 Juni 2015**, oleh **YAHYA WAHYUDI, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **ABDI RAHMANSYAH, S.H.**, dan **HIDAYAT SARJANA, S.H., M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **4 Juni 2015** oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Bernadus Riki Naga**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bajawa, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Para Tergugat.

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)



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ABDI RAHMANSYAH, S.H.

YAHYA WAHYUDI, S.H., M.H.

HIDAYAT SARJANA, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Bernadus Riki Naga

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran : Rp. 30.000,-
2. Meterai : Rp. 6.000,-
3. Redaksi : Rp. 5.000,-
4. Panggilan : Rp. 1.050.000,-
5. PNPB Panggilan : Rp. 45.000,-
6. ATK/Pemberkasan : Rp. 95.000,-
7. Sumpah : Rp. 10.000,-
8. Pemeriksaan Setempat : Rp. 800.000,-

Jumlah : Rp. 2.041.000,- (dua juta empat puluh satu ribu rupiah).