



P U T U S A N

Nomor : 7 / Pdt.G / 2019 / PN Kfm.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NIKOLAS EKO, Tempat Tanggal Lahir Benpasi 31 Desember 1946, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Katholik, Status kawin, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat Benpasi A. RT/RW 006/002, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Penggugat dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Yoseph Maisir, S.H. Advokat yang berkantor pada Kantor "YOSEPH MAISIR, S.H. & PARTNERS", beralamat di Jalan Wolter monginsidi, Nomor 7, Kensulat, RT. 011/RW. 005, Kelurahan Kefamenanu Utara, Kecamatan Kota Kefamenanu, kabupaten Timor Tengah Utara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Juli 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II, dengan Nomor 47/LGS.SRT.KHS/VII/2019/PN Kfm, tertanggal 31 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

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

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

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

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanpa tanggal yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kefamenanu pada tanggal 1 Agustus 2019 dalam Register Nomor 7 Pdt.G/2019/PN Kfm , telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki hubungan keluarga;
2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada sekitar bulan Juni atau Juli tahun 2011. Dimana pada waktu itu istri Tergugat yang bernama HERMINA SEKO mendatangi Penggugat dan meminta agar diperkenankan untuk memindahkan rangka rumah mereka yang semula terletak di seberang kali ke tanah milik Penggugat. Namun permintaan istri Tergugat itu ditolak oleh Penggugat;
3. Bahwa meski demikian, Istri Tergugat mendekati putri kandung Penggugat yang bernama MELIANA EKO dan berkeluh kesah mengenai pemindahan rumah dimaksud. Oleh karena merasa ibah, putri Penggugat membijaksanai agar rangka rumah tersebut untuk sementara boleh ditempatkan di atas tanah milik Penggugat dengan catatan agar pihak Tergugat kembali mendekati dan membicarakannya dengan Penggugat;
4. Bahwa setelah rangka rumah beratap alang-alang tersebut ditempatkan di atas tanah milik Penggugat, dan sambil menunggu dipasang dindingnya, maka keluarga Tergugat menumpang selama tiga malam di rumah putra Penggugat yang bernama MAKSIMUS EKO;
5. Bahwa berselang tiga malam kemudian, dan atas saran dari anak perempuan Penggugat, Tergugat bersama istrinya datang menemui Penggugat di rumah kediaman Penggugat dan berkeluh kesah mengenai ikwal kepindahan mereka dari tempat yang lama ke tanah milik Penggugat;
6. Bahwa dalam pertemuan (pembicaraan) antara pihak Tergugat dengan Penggugat itu, terjadilah kesepakatan/perjanjian jual beli (secara lisan) tanah. Di mana Tergugat membeli tanah milik Penggugat (yang dalam perkara ini merupakan Objek Sengketa) dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas 300 M² seharga Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ditambah dengan 1 (Satu) Ekor Sapi;
7. Bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana yang diuraikan diatas terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Blasius Eko
8. Bahwa perlu ditegaskan disini, kesepakatan jual beli yang dilakukan secara lisan atau tidak tertulis antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana diuraikan pada poin 6 (Enam) diatas, semata-mata didasari oleh rasa saling percaya diantara Penggugat dan Tergugat dan terutama rasa kemanusiaan dari Penggugat kepada Tergugat dan keluarganya;
9. Bahwa setelah kesepakatan itu, Tergugat bersama istri dan anak-anaknya mulai tinggal menetap di atas tanah dimaksud;
10. Bahwa berselang tiga bulan kemudian, Penggugat mendatangi dan meminta Tergugat untuk membayar harga tanah sebagaimana yang telah disebutkan diatas. Alih-alih membayar, Tergugat bersama istri dan anak-anaknya malah bertengkar dengan Penggugat dan bahkan mengancam hendak memukul dan membunuh Penggugat;
11. Bahwa sekitar bulan April 2015, Penggugat kembali melakukan penagihan. Dan kali inipun kembali terjadi pertengkaran;
12. Bahwa pada sekitar bulan Pebruari 2016 Penggugat kembali mendatangi Tergugat dan mendesak Tergugat untuk membayar harga tanah sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya. Lagi-lagi terjadi pertengkaran diantara keluarga Tergugat dengan Penggugat;
13. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau membayar dan setiap kali ditagih selalu saja terjadi keributan bahkan pengancaman, maka Penggugat mengaduhkan permasalahan tersebut ke pemerintah Kelurahan Benpasi untuk dimediasi;
14. Bahwa dalam mediasi yang dilakukan di Kantor Lurah Benpasi, Tergugat secara tegas mengakui telah membeli sebidang tanah milik Penggugat berukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² seharga Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ditambah dengan 1 (Satu) ekor Sapi;
15. Bahwa terkait pengakuan tersebut Tergugat menyatakan kesediaanya untuk membayar harga tanah sebagaimana yang disebutkan diatas serta bersedia pula membayar denda berupa Sopi 1 (Satu) Botol dengan "Sumbatnya" berupa uang sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat sebagai bentuk permintaan maaf dan pemulihan atas harkat dan martabat Penggugat dari perilaku buruk yang dilakukan Tergugat bersama istri dan anak-anaknya selama ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sebagai wujud perdamaian, maka Tergugat juga bersedia menyiapkan 1 (Satu) ekor Babi yang akan digunakan untuk makan bersama di rumah Penggugat dengan aparaturnya Kelurahan Benpasi, Ketua RT 006 dan Ketua RT 009, keluarga Tergugat, keluarga Penggugat serta beberapa pihak yang diundang. Sedangkan untuk maksud tersebut, Penggugat menyiapkan beras secukupnya;
17. Bahwa kesepakatan sebagaimana yang diuraikan pada poin 14 (Empat Belas) dan poin 15 (Lima Belas) dan poin 16 (Enam Belas) dituangkan dalam bentuk Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tertanggal 06 September 2016 yang masing-masing ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, para Saksi dari kedua belah pihak serta Kepala Kelurahan Benpasi SEBASTIANUS MANBAIT, S.IP;
18. Bahwa pada waktu yang telah ditentukan untuk melaksanakan perdamaian yakni pada hari Senin tanggal 26 September 2016, Tergugat tidak datang dan tidak melaksanakan kesepakatan yang telah dibuat di Kantor Lurah Benpasi itu. Atau dengan kata lain, Tergugat telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji;
19. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat tentu sangat mengecewakan pihak Penggugat. Sehingga pada sekitar bulan April tahun 2018 Penggugat kembali melakukan penagihan, namun tidak dihiraukan oleh Tergugat.
20. Bahwa oleh karena sudah menempuh berbagai cara, namun tetap saja tidak membuahkan hasil, maka Penggugat mendroping pasir dan batu di depan rumah Tergugat. Kali ini kembali terjadi keributan;
21. Bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu, Tergugat bersama keluarga besarnya melakukan pemagaran atas tanah sengketa dengan alasan Tergugat telah memenangkan perkara tersebut. Padahal Penggugat mengetahui secara pasti dan mestinya Tergugat juga mengetahui secara pasti dari penjelasan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut (sesaat setelah Putusan diucapkan) bahwasannya Putusan dengan Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN.Kfm tertanggal 27 Agustus 2018 itu adalah putusan yang bersifat "Negatif" yakni Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) dimana dalam amarnya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;
22. Bahwa oleh karena tidak terima dengan sikap Tergugat, Penggugat lantas mencabut pagar yang ditanam oleh pihak Tergugat. Keributanpun kembali terjadi. Pihak Tergugat mencaci maki Penggugat, bahkan istri Tergugat yang

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



bernama HERMINA SEKO meludahi wajah Penggugat hingga berkali-kali. Sedangkan Tergugat mengancam akan membunuh Penggugat;

23. Bahwa perlu dijelaskan disini, sebidang tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan diatas, merupakan sebagian dari keseluruhan tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 2.800 M² (Dua Ribu Delapan Ratus Meter Persegi);
24. Bahwa tanah hak milik Penggugat seluas kurang lebih 2.800 M² (Dua Ribu Delapan Ratus Meter Persegi) itu diperoleh Penggugat dari ATESAN OPAT dengan cara ditukarkan dengan sebidang tanah basah/sawah milik Penggugat pada tahun 1997;
25. Bahwa selain tanah seluas 2.800 M² itu, turut pula diserahkan oleh ATESAN OPAT kepada NIKOLAS EKO (Penggugat) beberapa jenis tanaman umur panjang yang tumbuh diatas tanah tersebut yakni Kelapa, Pinang, dan Nangka;
26. Bahwa terhadap tukar menukar tanah antara Penggugat dengan ATESAN OPAT sebagaimana yang telah diuraikan, telah pula dibuatkan Surat Keterangan Tukar Menukar Tanah yang ditandatangani dan/atau dicap jempol oleh kedua belah pihak yakni NIKOLAS EKO (Penggugat) dengan ATESAN OPAT dengan saksi dari masing-masing pihak yakni DAMIANUS KABITI (Saksi dari Nikolas Eko) serta MARIA OPAT dan MAGDALENA OPAT (Saksi dari Atesan Opat), bertempat di Desa Oenino, Kecamatan Bikomi Selatan, Kabupaten Timor Tengah Utara, tertanggal 25 April 1997;
27. Bahwa setelah terjadi tukar menukar tanah sebagaimana yang telah diuraikan, maka Penggugat secara rutin dan secara terus menerus mengolah/menggarap tanah seluas kurang lebih 2.800 M² (Dua Ribu Delapan Ratus Meter Persegi) tersebut dengan bercocok tanam yakni dengan menanam Jagung, Singkong dan Kacang-kacangan termasuk pula menanam tanaman umur panjang seperti Asam, Nangka, Siri, Mahoni, Jati, Kelapa, dan Jambu Batu;
28. Bahwa sejak tanah seluas kurang lebih 2.800 M² dimiliki, ditempati dan dikuasai dari tahun 1997 sampai dengan saat ini oleh Penggugat, tidak ada pihak-pihak yang melakukan keberatan, menegur, dan/atau melarang;
29. Bahwa begitu pula halnya ketika Penggugat memakamkan anak perempuannya yang bernama MELIANA EKO diatas tanah sebagaimana diuraikan pada poin 28 (Dua Puluh Delapan), tidak ada pihak-pihak yang keberatan, menegur, dan/atau melarang;



30. Bahwa sebagai pemilik sah dari tanah tersebut dan sebagai warga Negara yang baik, Penggugat juga secara terus menerus membayar Pajak setiap tahunnya;
31. Bahwa barulah pada sekitar bulan Juni atau Juli tahun atau setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu tahun 2011, terjadi hubungan/perjanjian/kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat. Di mana dalam perjanjian yang dilakukan secara lisan tersebut Penggugat bersepakat menjual tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² (Tiga Ratus Meter Persegi) yang letak dan batas-batasnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya kepada Tergugat. Dan Tergugat bersedia membayar harga tanah yang dalam perkara ini merupakan Objek Sengketa dimaksud dengan uang sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ditambah 1 (Satu) ekor Sapi kepada Penggugat.
32. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, dapat disimpulkan :
 - 1) Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Blasius Ekoyang telah dibelinya dari Penggugat, termasuk pula tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan WANPRESTASI atau Ingkar Janji;
 - 2) Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana disebutkan diatas telah menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat, baik kerugian Materiil akibat selama bertahun-tahun tidak bisa menikmati keuntungan dari tanah Objek Sengketa tersebut yang ditaksir mencapai Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) serta kerugian Imateriil seperti beban pikiran, hilangnya sebagian waktu, terganggunya kesehatan, dan terutama rasa terhina akibat mendapat perlakuan buruk dari Tergugat dan keluarganya seperti caci maki, ancaman akan dipukul dan dibunuh



serta diludahi oleh istri Tergugat yang tidak bisa diukur dengan uang. Namun untuk kepastian diperkirakan sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);

- 3) Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dari penguasaan tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat secara tanpa hak, maka dapatlah kiranya Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan tanah Objek Sengketa tersebut dan tidak melakukan aktivitas apapun di atasnya;
- 4) Bahwa apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, dan demi terjaminnya kepastian hukum, kiranya Tergugat dibebani pula untuk membayar Uang Paksa (Dwangsong) sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai dan/atau sengaja tidak mau melaksanakan kewajibannya;
- 5) Bahwa karena kesemuanya itu, kiranya Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Vooraad) walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam Posita diatas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

Petitum

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang jelas-jelas dan nyata tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Blasius Ekoyang telah dibelinya dari Penggugat, serta tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan WANPRESTASI atau Ingkar Janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana yang telah diuraikan diatas adalah sah secara hukum milik Penggugat;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah Objek Sengketa tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dan ganti kerugian Imateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai, kontan dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap untuk membayar Uang Paksa (Dwangsong) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila lalai dan/atau sengaja tidak melaksanakan kewajibannya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya;
8. Menyatakan Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Vooraad), meskipun ada Bantahan (Perlawanan), Banding atau Kasasi.

Subsidiar :

Seandainya Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

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

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, sebelum Majelis Hakim memeriksa perkara ini wajib untuk mendamaikan kedua belah pihak, atas permintaan kedua belah pihak, Majelis berdasarkan penetapannya tertanggal 22 Agustus 2019 telah menunjuk Hakim Mediator yang bernama I Gede Adi Muliawan, SH., M.Hum., sebagai mediator untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui Mediasi;

Menimbang, bahwa ternyata upaya damai yang dilaksanakan oleh Mediator tidak berhasil mendamaikan para pihak, hal ini sesuai dengan surat dari Mediator tertanggal 29 Agustus 2019, perihal Laporan Hasil Mediasi,

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, setelah gugatan dibacakan Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan yang pada intinya sebagai berikut :

- I. Dalam Posita Poin 7 :

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



❖ Sebelum Perubahan :

Bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana yang diuraikan diatas terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

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

❖ Setelah Perubahan :

Bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana yang diuraikan diatas terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Masuk ke Rumah Nikolas Eko (Penggugat)

I. Dalam Posita Poin 32 :

❖ Sebelum Perubahan :

Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, dapat disimpulkan :

6) Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebaih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

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

yang telah dibelinya dari Penggugat, termasuk pula tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Penyataan Nomor :



Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan *WANPRESTASI* atau Ingkar Janji;

❖ Setelah Perubahan :

Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, dapat disimpulkan :

1) Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebah 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Masuk ke Rumah Nikolas Eko (Penggugat)

yang telah dibelinya dari Penggugat, termasuk pula tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan *WANPRESTASI* atau Ingkar Janji;

II. Dalam Petitum Dalam Pokok Perkara Poin 2 :

Sebelum Perubahan :

Menyatakan perbuatan Tergugat yang jelas-jelas dan nyata tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

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

yang telah dibelinya dari Penggugat, serta tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan *WANPRESTASI* atau Ingkar Janji;

Setelah Perubahan :



Menyatakan perbuatan Tergugat yang jelas-jelas dan nyata tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Masuk ke Rumah Nikolas Eko (Penggugat)

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengenai subjek perkara

Bahwa gugatan penggugat adalah kabur (Abscur Libel) dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan sebagai berikut :

- ❖ Bahwa tanah yang disengketakan oleh penggugat (NIKOLAS EKO) dengan tergugat adalah bukan milik penggugat akan tetapi milik almarhum Pius Bana yang mana setelah almarhum Pius Bana meninggal dunia penggugat (NIKOLAS EKO) secara diam-diam mengklaim tanah milik almarhum Pius Bana dan menjualnya kepada orang lain dalam hal ini tergugat.
- ❖ Bahwa gugatan penggugat (NIKOLAS EKO) lebih kabur lagi karena penggugat tidak mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut kepada tergugat kecuali almarhum Pius Bana sebagai pemilik tanah yang sah sehingga perbuatan penggugat merupakan perbuatan melawan hukum.

2. Mengenai objek perkara

- ❖ Bahwa gugatan penggugat adalah kabur (Abscur Libel) karena penggugat NIKOLAS EKO dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya yang diperoleh penggugat dari ATESAN OPAT yang ditukarkan dengan tanah basah milik penggugat padahal justru tanah sengketa tersebut adalah milik Almarhum PIUS BANA yang ditukar oleh penggugat dengan tanahnya yang terletak di Sapala, dan setelah Almarhum PIUS BANA meninggal penggugat



mengolah kembali tanah yang terletak di Sapala, sehingga tanah sengketa tersebut tetap menjadi milik Almarhum PIUS BANA.

B. DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi adalah juga merupakan bagian dari pokok perkara ini.
- ❖ Bahwa pada prinsipnya tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat.
- ❖ Bahwa apabila Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain saya selaku tergugat akan menanggapi dalil-dalil gugatan penggugat antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa uraian penggugat pada poin (1) yang menyatakan penggugat dan tergugat tidak memiliki hubungan keluarga adalah tidak benar, yang benar adalah penggugat dan tergugat ada hubungan keluarga karena nenek penggugat dan neneknya tergugat marganya sama-sama Kabiti (Neneknya beradik kakak). Dan istrinya penggugat adalah Tantinya tergugat yakni marganya Bana sama dengan tergugat. Bahkan tanah milik penggugat yang berada disekitar objek sengketa dijual oleh tergugat dan istrinya atas perintah penggugat. Dengan demikian dalil yang didalilkan oleh penggugat membuktikan bahwa penggugat telah berbohong dan menipu diri sendiri.
2. Bahwa uraian penggugat pada poin (2, 3, 4, 5) yang menyatakan bahwa istri tergugat yang mendatangi penggugat untuk memindahkan rangka rumah tergugat dan ditolak oleh penggugat adalah tidak benar, yang benar adalah penggugat dan putrinya yang memaksa tergugat dan istrinya untuk membeli tanah sengketa sekaligus memindahkan rangka rumah tersebut dan awalnya tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan penggugat dan tergugat hanya ditukar dengan satu ekor sapi kecil karena masih keluarga. Akan tetapi dalam perjalanan penggugat berubah pikiran untuk diuangkan saja dengan harga Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah) dan tawaran tersebut disetujui oleh tergugat sehingga tergugat membayar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) terlebih dahulu dan sisanya dibayar kemudian dengan cara penggugat menyuruh tergugat dan istrinya menjual tanah penggugat disekitar objek sengketa sebanyak 3 (tiga) bidang dengan harga perbidang Rp 4.000.000 (Empat juta rupiah) dan premi atau komisi untuk tergugat perbidang Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 3 (tiga) bidang sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang harus



diberikan penggugat kepada tergugat akan tetapi penggugat tidak membayar komisi tergugat dengan alasan memotong sisa utang tergugat terhadap penggugat, sehingga sisa utang penggugat masih Rp 500.000, (lima ratus ribu rupiah) dan sisa Rp 500.000,- ini dilunasi pada saat sapi-sapi peliharaan milik penggugat masuk dikebun milik tergugat dan menghabiskan tanaman jagung yang siap panen. Lagi pula tanaman jagung pada musim panas yang setiap hari harus disiram oleh tergugat untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarga, dan saat urusan dengan tua adat penggugat dikenakan sanksi adat sebesar Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah). Dan penggugat menerima sanksi tersebut dan sanksi tersebut tidak dibayar penggugat karena di potong sisa utang jual beli tanah, sehingga dengan demikian utang tergugat telah lunas bahkan lebih lagi Rp 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) milik tergugat. Oleh karena itu tanah serta rumah yang ada di atas tanah sengketa tersebut adalah milik tergugat secara sah karena telah dilunasi oleh tergugat. Dengan demikian transaksi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat sudah dinyatakan lunas sehingga tergugat tidak bisa dikatakan WANPRESTASI/INGKAR JANJII.

3. Bahwa uraina penggugat pada poin (6, 7, 8. 9) yang menyatakan ukuran panjang 30 M2 (tiga puluh meter persegi) dan lebar 10 M2 (sepuluh meter persegi) objek sengketa yang dimiliki tergugat adalah tidak benar oleh karena kesepakatan penggugat dan tergugat pada saat pengukuran bersama panjang 35 M2 dan Lebar 15 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

- ❖ Timur berbatasan dengan tanah milik DOMI RUJU
- ❖ Barat berbatasan dengan tanah milik BLASIUS EKO
- ❖ Utara berbatasan dengan jalan
- ❖ Selatan berbatasan dengan tanah milik penggugat (NIKOLAS EKO)

4. Bahwa uraian penggugat dalam perubahan redaksional gugatan poin (7, 32, dan poin 2) petitum dalam pokok perkara terkait batas-batas tanah khususnya batas sebelah Barat yang sebelumnya berbatasan dengan tanah milik Blasius Eko dan dirubah oleh penggugat yakni berbatasan dengan jalan masuk ke rumah Nikolas Eko (penggugat) adalah merupakan suatu hal yang sangat fatal dan tidak benar oleh karena justru terjadi perubahan ini membuat Blasius Eko sudah melaporkan penggugat ke Polres TTU hari Selasa, 10 September 2019 (enam hari yang lalu). Dan dari pihak Polres pun sudah turun ke lokasi dan Blasius



Eko telah menyatakan dengan tegas dan jelas ke pada pihak Polres TTU bahwa penggugat telah mengklaim tanahnya, bahkan penggugat telah menjual tanah milik Blasius Eko kepada orang lain tanpa sepengetahuan Blasius Eko dan telah dibangun rumah walaupun sudah dilarang berulang-ulang kali oleh Blasius Eko namun penggugat tidak peduli padahal tanah tersebut penggugat yang menjual kepada Blasius Eko.

Majelis Hakim yang Mulia, perlu diketahui bahwa perbuatan penggugat di Kelurahan Benpasi banyak tanah yang dijual oleh penggugat, kemudian penggugat menjualnya lagi (jual di atas jual). Hal ini terbukti sekali, tergugat yang sudah melunasi tanah yang sementara disengketakan bahkan pajakpun dibayar tergugat sampai saat ini, itupun mau diambil kembali oleh penggugat.

Hal tersebut akan dibuktikan dalam persidangan.

Sedangkan saat urusan di Kelurahan Benpasi hanya merupakan rekayasa untuk membohongi tergugat apalagi dipaksakan untuk menandatangani surat pernyataan tersebut, oleh karena itu tergugat tetap pada batas-batas tanah yang telah diuraikan pada poin (3) di atas dengan demikian perbuatan tergugat tidak merupakan wanprestasi/ingkar janji.

5. Bahwa uraian penggugat dalam gugatannya poin (10, 11, 12) yang menyatakan penggugat mendatangi tergugat untuk melakukan penagihan sampai terjadi pertengkaran, pengancaman, pemukulan, bahkan pembunuhan oleh tergugat adalah tidak benar hal tersebut hanya merupakan suatu rekayasa belaka dan mengada-ada untuk menjatuhkan tergugat padahal tergugat orang yang sangat baik dan tenang serta tidak pernah membuat masalah bahkan tergugat sering membantu penggugat menjual tanah milik penggugat.

Majelis Hakim Yang Mulia sebenarnya yang mencari masalah selama ini adalah penggugat bukan tergugat. Hal ini terbukti bahwa tanah sengketa bagian barat yang berbatasan dengan tanah milik BLASIUS EKO itu dijual oleh penggugat kepada BLASIUS EKO dan bukti kwitansi ada pada BLASIUS EKO tapi sekarang penggugat menjual lagi kepada orang lain karena harga tanah tersebut semakin mahal dan setiap hari penggugat dan BLASIUS EKO bertengkar sampai saat ini. Bahkan BLASIUS EKO sampai melamporkan penggugat ke Polres TTU. Sementara tanah yang sekarang disengketakan oleh penggugat untung



tergugat sudah menempatkannya kalau belum ditempati pasti penggugat akan menjual lagi. Apalagi tanah penggugat disekitar objek sengketa semua sudah dijual oleh penggugat tinggal rumahnya yang masih tersisa. Oleh karena itu gugatan penggugat tidak perlu dipertimbangkan secara hukum karena penggugat hanya memutarbalikkan fakta untuk membodohi tergugat padahal tanah sengketa tersebut sudah dilunasi oleh tergugat, bahkan saat pembuatan fenderen rumah tergugat, penggugat sendiri yang memimpin langsung ritual adat dengan membunuh satu ekor ayam jantan warna merah sebagai tanda dukungan penggugat terhadap tergugat agar tergugat tinggal dengan nyaman dan aman. Dan tergugat pun telah membayar pajak sampai dengan saat ini. Oleh karena itu gugatan penggugat haruslah ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan secara hukum.

6. Bahwa uraian penggugat dalam gugatannya poin (13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23) tentang surat pernyataan dan denda yang tidak pernah dilaksanakan oleh tergugat, oleh karena tergugat telah melunasi harga tanah sengketa sehingga tergugat tidak melaksanakannya dan pada saat urusan di kantor Lurah Benpasi tergugat telah menyatakan dengan tegas di depan Lurah dan RT termasuk penggugat bahwa tergugat telah melunasi harga tanah sengketa tersebut dan tidak akan membayar apapun terhadap penggugat sesuai dengan uraian tergugat pada poin (2, 4) di atas. Dan menyangkut tanda tangan surat pernyataan tergugat dipaksa untuk menandatangani surat pernyataan tersebut dan tidak tahu dengan isi surat tersebut apalagi tidak dibacakan oleh lurah Benpasi yang sudah almarhum dan pada saat itu juga tergugat sendiri hadir tanpa didampingi oleh keluarga apalagi tergugat tidak bisa membaca (buta huruf) sehingga tergugat menjelaskan persoalan ini di dalam sidang Pengadilan yang Terhormat agar Majelis Hakim yang mulia dapat mengetahui dengan jelas dan membatalkan surat pernyataan yang dibuat di kantor Lurah Benpasi secara sepihak dan bersifat memaksa. Hal ini merupakan perbuatan melawan hukum dengan demikian gugatan penggugat tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak.
7. Bahwa uraian penggugat dalam gugatannya poin (24. 25. 26. 27. 28. 29. 30, 31, 32) yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa diperoleh penggugat dari ATESAN OPAT yang ditukar dengan tanah basah atau sawah milik penggugat hal tersebut adalah



merupakan suatu kebohongan dari penggugat untuk memutar balikkan fakta padahal tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah milik almarhum PIUS BANA yang ditukar oleh penggugat dengan tanah penggugat yang terletak di SAPALA Kelurahan Benpasi dan setelah PIUS BANA meninggal penggugat mengolah kembali tanah yang terletak di SAPALA hal ini akan tergugat buktikan dalam persidangan yang terhormat. Sementara ATESAN OPAT yang disebut penggugat hanya mengolah tanah sementara yang diberikan oleh RAJA MALAFU BANA (KAKEK dari PIUS BANA /Almarhum) dan setelah Atesan Opat pindah maka tanah tersebut menjadi hak milik Bana. Bukan milik penggugat (NIKOLAS EKO).

Dan perlu tergugat tegaskan lagi bahwa tanah sengketa tersebut telah dilunasi oleh tergugat dan menjadi hak milik tergugat yang dibuktikan dengan pembayaran pajak yang sampai dengan hari ini tergugat yang membayar. Karena tergugat merupakan pemilik yang sah sehingga pada saat penyelesaian masalah di Kelurahan Benpasi tergugat tidak melaksanakan karena tergugat sudah melunasinya. Oleh karena tergugat sudah melunasi objek sengketa tersebut, maka tergugat tidak melakukan wanprestasi/ingkar janji. Dengan demikian gugatan penggugat tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak.

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah tergugat kemukakan di atas baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara tergugat mohon kepada Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

P R I M A I R

- I. Dalam Eksepsi
 1. Menerima eksepsi tergugat untuk seluruhnya.
 2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
- II. Dalam Pokok Perkara
 1. Mengabulkan jawaban tergugat untuk seluruhnya.
 2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa pemilik tanah sengketa yang sah adalah BONIFASIUS BANA.
 4. Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.



5. Menyatakan menurut hukum bahwa transaksi jual beli tanah sengketa antara penggugat dan tergugat telah lunas dan sah dengan ukuran panjang 35 m² dan Lebar 15 m² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Timur berbatasan dengan tanah milik DOMI RUJU
 - Barat berbatasan dengan tanah milik BLASIUS EKO
 - Utara berbatasan dengan jalan
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik penggugat (NIKOLAS EKO)
6. Membatalkan surat pernyataan Nomor::Kel.Ben.148/103/1059/IX/2016. Tertanggal 06 September 2016 karena tidak sah dan tidak dibacakan serta tergugat dipaksa untuk menanda tangani.
7. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan tergugat tidak merupakan Wanprestasi/ingkar janji.
8. Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D A I R

Apabila pengadilan berpendapat lain tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik bertanggal 23 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat tidak mengajukan Duplik;

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

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tukar Menukar Tanah, tanggal 25 April 1997, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu nomor : 7/Pdt.G/2018/PN Kfm, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 3 Januari 2011, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-4;



5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 2 Januari 2013, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 05 Mei 2015, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 16 Mei 2016, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 25 April 2017, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 22 Juni 2018, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, NOP : 53.05.021.009.006-0001.0, tanggal 22 Juni 2019, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Penyelesaian Jual Beli Tanah, Nomor : Kel. Ben.148/1240/X/2019, tanggal 29 oktober 2019, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda P-11;
12. Cetakan sesuai aslinya Foto kuburan anak Penggugat, atas nama Nikolas Eko, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda T-12;
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan alat bukti saksi, antara lain :
 1. Saksi PETRUS KONO dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
 - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat terletak di RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah sengketa tersebut milik Nikolas Eko;
- Bahwa asal mula tanah tersebut diperoleh Penggugat dari Atesan Opat dengan cara ditukarkan dengan sebidang tanah basah/sawah milik Penggugat dengan tanah kering milik Atesan Opat pada tahun 1997;
- Bahwa Atesan Opat memberikan tanah tersebut kepada Nikolas Eko pada tahun 1997;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah tersebut yakni $\pm 1000m^2$;
- Bahwa SPPT tanah tersebut atas nama Nikolas Eko;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi sengketa tersebut;
- Bahwa di atas tanah ada rumah milik tergugat ;
- Bahwa sebelum masalah ini sudah ada masalah sebelumnya dan ada putusan Pengadilan Negeri Kefamenanu;
- Bahwa selama ini yang membayar pajak tanah tersebut adalah penggugat;
- Bahwa saksi menjabat sebagai RT sejak tahun 2008;
- Bahwa Mediasi di kelurahan tersebut pada tahun 2016 dan kesepakatan mediasi tersebut pada tanggal 06 September 2016;
- Bahwa Saksi melihat secara langsung surat pernyataan tersebut dan saksi juga ikut menandatangani pernyataan tersebut selaku ketua RT ;
- Bahwa hasil kesepakatan di kantor kelurahan tersebut adalah Tergugat harus membayar kepada Penggugat 1 (satu) ekor sapi, uang tunai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan denda 1 (satu) botol sopi dengan sumbatnya Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) dan 1 (satu) ekor babi yang akan di selesaikan pada tanggal 26 September 2016 di rumah penggugat Nikolas Eko;
- Bahwa Tergugat belum membayar kepada penggugat;
- Bahwa saksi melihat secara langsung bukti P-1 tersebut karena saksi ikut menandatangani surat pernyataan tersebut;
- Bahwa yang membangun rumah diatas tanah sengketa adalah tergugat Bonafasius Bana;
- Bahwa saksi pernah mendengar Penggugat dan Tergugat Bertengkar soal tanah sengketa yang belum di bayar oleh Tergugat, akan tetapi saksi tidak melihat secara langsung pertengkaran tersebut;

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



- Bahwa yang bermasalah dalam hal ini adalah rumah tinggal tergugat yang dibangun diatas tanah seluas 1000m² tersebut;
- Bahwa tempat penyerahan kesepakatan tersebut di rumah bapak Nikolas Eko (Penggugat) pada tanggal 26 September 2019;
- 2. Saksi TIMOTEUS ITE dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
 - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa letak tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat terletak di RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi surat tukar menukar antara Atesan Opat dan Penggugat pada tahun 1997;
 - Bahwa isi dari surat keterangan tersebut yakni tukar menukar tanah basah atau sawah milik Atesan Opat dan tanah kering milik Nikolas Eko (Penggugat) ;
 - Bahwa selain Atesan Opat ada juga Maria Opat dan Magdalena Opat yang juga ikut tanda tangan Surat Perjanjian tukar menukat tersebut;
 - Bahwa saksi melihat secara langsung surat tukar menukar tanah tersebut karena pada saat itu saksi yang membuat dan mengetik surat tukar menukar tersebut;
 - Bahwa pada saat itu saksi menjabat sebagai kaur Desa Oenino;
 - Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Kelurahan Benpasi;
 - Bahwa jarak antara Desa Oenino dan Desa Benpasi sangat jauh;
 - Bahwa Atesan Opat tinggal di Desa Oenino;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa Penggugat membuat surat keterangan tersebut di Desa Oenino Karena Atesan Opat Tinggal di Desa Oenino;
 - Bahwa surat keterangan tersebut tidak di beri nomor karena tanah yang di tukar tersebut terletak di kelurahan benpasi;
 - Bahwa yang ada pada saat membuat surat keterangan tukar menukar tanah tersebut yakni Atesan opat, Maria Opat, Magdalena Opat, Nikolas Opat, Nikolas Eko, Damianus Kabiti dan dibuat dihadapan saksi dan saksi yang ketik surat keterangan tersebut;
 - Bahwa obyek sengketa terletak di Benpasi dan yang menjadi Masalah adalah Rumah tergugat yang berada di atas tanah sengketa, dulunya tanah kering;



3. Saksi DOMINIKUS RUJUMARA dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa letak tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat terletak di RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa diatas tanah tersebut ada rumah tergugat;
 - Bahwa pernah ada keributan antara Penggugat dan tergugat tahun 2017;
 - Bahwa tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah sengketa;
 - Bahwa tanah saksi letaknya disebelah timur dari tanah sengketa;
 - Bahwa pada saat saksi buat rumah tidak ada yang keberatan ;
 - Bahwa ada kuburan diatas tanah sengketa tersebut yakni kuburan anak Penggugat;
 - Bahwa saksi beli tanah dari Nikolas Eko (Penggugat) dan berbatasan langsung dengan tanah sengketa;
 - Bahwa setahu saksi karena Bonafasius Bana (Tergugat) belum membayar tanah tersebut ;

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

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, NOP : 53.05.021.009.006-0195.0, tanggal 25 April 2017, atas nama Bonefasius Bana, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, NOP : 53.05.021.009.006-0195.0, tanggal 16 Mei 2016, atas nama Bonefasius Bana, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, NOP : 53.05.021.009.006-0195.0, tanggal 05 Mei 2015, atas nama Bonefasius Bana, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda T-3;



4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, NOP : 53.05.021.009.006-0195.0, tanggal 22 Juni 2018, atas nama Bonafasius Bana, selanjutnya fotokopi tersebut diberi tanda T-4;

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

1. Saksi DAVID NANIS dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :

- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
- Bahwa letak tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat terletak di RT.009/RW.003, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
- Bahwa batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Rujumara;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Blasius Eko;
- Bahwa tanah tersebut milik Nikolas Eko (Penggugat) yang dijual kepada Bonafasius Bana (Tergugat);
- Bahwa Sepengetahuan saksi tanah tersebut belum dilunasi;
- Bahwa saksi tahu pada saat dapat surat panggilan dari kelurahan untuk mediasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah dibayar oleh Bonafasius Bana (Tergugat) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta Rupiah);
- Bahwa saksi mendengar dari saksi yang lain yang di bawa ke kantor lurah untuk mediasi namun saksi tidak mendegar secara langsung;
- Bahwa menurut saksi ada paksaan dari Bapak Lurah soal Bukti P-1 pada saat itu saksi lihat dan tahu;
- Bahwa karena tergugat tidak mau tanda tangan kesepakatan tersebut;
- Bahwa latar belakang dari itu ada karena Tergugat dianggap belum melunasi/membayar kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat penandatanganan di kelurahan saat itu ada 5 (lima) orang;
- Bahwa saksi yang membawa SPPT ke tergugat dan pajaknya sama dengan lokasi tanah sengketa tersebut;



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Atesan opat;
 - Bahwa yang hadir pada saat itu ada 5 (lima) orang yaitu Bapak Rt.006, Bapak Rt. 009, Bapak Lurah, Penggugat dan Tergugat ;
 - Bahwa pada saat itu ada paksaan dari pak lurah karena pak lurah menghentakan kakinya untuk cepat tanda tangan karena Tergugat tidak mau untuk tanda tangan surat keputusan dari pak lurah karena menurut tergugat sudah bayar;
 - Bahwa pada saat itu saksi keberatan karena harus ada istri dan anak dari Tergugat harus hadir ;
 - Bahwa saksi baca sendiri surat pernyataan tersebut;
 - Bahwa saksi ikut menandatangani surat pernyataan tersebut karena nama saksi ada dalam surat tersebut;
 - Bahwa saksi menjadi RT sejak tahun 2014;
 - Bahwa sebelumnya tergugat tinggal di Sebelah kali;
2. Saksi BLASIUS ANUNUT dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa letak tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat terletak di RT.009/RW.003, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tersebut;
 - Bahwa batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Rujumara;
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Blasius Eko;
 - Bahwa tanah tersebut milik Pius Bana (Almarhum) saksi mendengar cerita dari tergugat;
 - Bahwa yang jual tanah tersebut adalah Nikolas Eko(Penggugat);
 - Bahwa yang bayar pajak tanah sengketa tersebut adalah Tergugat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat beli dari Nikolas Eko (Penggugat);
 - Bahwa tanah milik saksi berbatasan dengan tanah milik Nikolas Eko (Penggugat);
 - Bahwa Penggugat ada beberapa tanah selain tanah tersebut, saksi tahu dari Penggugat sendiri;



- Bahwa saksi membeli tanah dari penggugat, waktu itu Penggugat yang menawarkan tanah tersebut kepada saksi;
 - Bahwa ada kuburan anak Penggugat (Melianus Eko) didekat tanah sengketa tersebut ;
 - Bahwa pada saat gali kuburan tersebut tidak ada yang ribut-ribut;
3. Saksi MIKHAEL NAHAS dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara penggugat dan tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa letak tanah sengketa antara penggugat dengan tergugat terletak di RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;
 - Bahwa yang sekarang menguasai tanah sengketa tersebut adalah Tergugat;
 - Bahwa pemilik tanah tersebut adalah Pius Bana (Almarhum), saksi dengar dari cerita Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu pernah ada tukar menukar tanah yang dilakukan oleh Penggugat, akan tetapi saksi pernah dengar Penggugat ada tukar menukar tanah Sapala;
 - Bahwa jarak antara tanah sapala dan tanah obyek sengketa jauh;
 - Bahwa tanah sapala saat ini kosong;
 - Bahwa dulu tanah tersebut adalah milik Pius Bana yang ditukar dengan Nikolas Eko (Penggugat);
 - Bahwa saksi pernah dengar tentang mediasi di kelurahan tersebut;
 - Bahwa Tanah sapala milik Pius Bana dan tanah obyek sengketa di Benpasi milik Nikolas Eko;
 - Bahwa tanah tersebut sudah lama ditukar, saksi tidak tahu tahun berapa karena saksi hanya mendengar cerita saja;
 - Bahwa saksi tahu tentang kuburan anak Nikolas Eko tersebut dan pada saat itu Pius Bana tidak marah karena sudah terjadi tukar menukar tanah tersebut;
 - Bahwa yang sekarang ini menguasai tanah tersebut adalah Nikolas Eko;
4. Saksi YOSEP KEFI dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya :
- Bahwa saksi tidak tahu adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui adalah sapingnya Nikolas Eko (Penggugat) makan jagungnya Bonafasius Bana (Tergugat);
- Bahwa kerugiannya 9 (sembilan) ikat jagung dengan perincian 1 (satu) ikat jagung isinya 15 (lima belas) pohon jadi totalnya di uangkan sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa soal bayar membayar tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dan tanah sengketa jauh;
- Bahwa saksi ikut menyaksikan kerugian jagung tersebut, pada saat itu saksi sedang tanam sayur di tanahnya Nikolas eko (penggugat);
- Bahwa saksi tanam sayur di tanahnya Nikolas Eko selama 2 (dua) tahun mulai dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2016;
- Bahwa pada saat itu tergugat sudah tinggal di tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu hanyalah kesepakatan harga jagung saja;
- Bahwa harga kesepakatannya Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah);

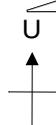
Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim memandang agar perkara akan dapat menjadi lebih terang dengan mengacu pada Pasal 180 R.Bg jo SEMA Nomor 7 tahun 2001, maka Majelis Hakim dan Para pihak melakukan pemeriksaan setempat, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Tergugat serta dibantu oleh Badan Pertanahan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

Menimbang, bahwa hasil dari pemeriksaan setempat tersebut didapatkanlah suatu gambar peta lokasi yang di petakan dan diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Utara, (terlampir dalam berkas perkara);

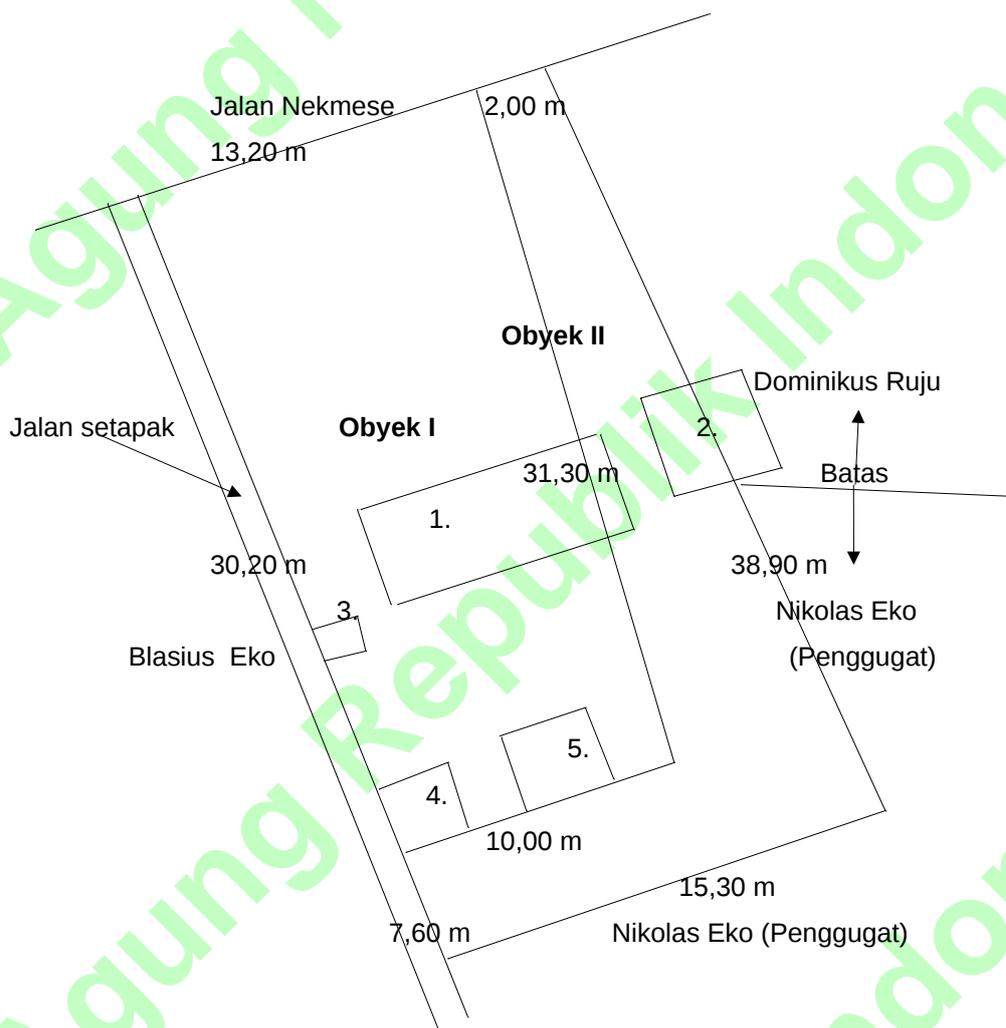
Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat terdapat 2 (dua) pendapat yaitu pendapat Penggugat dan pendapat Tergugat.

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

Gambar Pada Halaman Selanjutnya



Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



Menurut pendapat Penggugat obyek milik Penggugat adalah dengan tanda

Obyek I, dengan luasnya : 355 m² dan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Barat berbatasan dengan jalan setapak menuju rumah Nikolas Eko (Penggugat) ;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju dan Nikolas Eko (Penggugat) ;

Menurut pendapat Tergugat obyek milik Tergugat adalah meliputi gabungan **Obyek I** dan **Obyek II** dengan luasnya : 584 m² dan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan jalan setapak menuju rumah Nikolas Eko (Penggugat);
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju dan Nikolas Eko (Penggugat);

Keterangan Gambar :

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

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 18 November 2019 Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan atau sengketa pokok antara Penggugat dengan Tergugat adalah bahwa barulah pada sekitar bulan Juni atau Juli atau setidaknya dalam kurun waktu tahun 2011, terjadi hubungan/perjanjian/kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat. Di mana dalam perjanjian yang dilakukan secara lisan tersebut Penggugat bersepakat menjual tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² (Tiga Ratus Meter Persegi) yang letak dan batas-batasnya sebagaimana telah disampaikan sebelumnya kepada Tergugat. Dan Tergugat bersedia membayar harga tanah yang dalam perkara ini merupakan Objek Sengketa dimaksud dengan uang sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ditambah 1 (Satu) ekor Sapi kepada Penggugat, atas kesepakatan jual beli tanah tersebut Penggugat beberapa kali menagih pembayaran tanah tersebut namun selalu berujung pada pertengkaran diantara Penggugat dan Tergugat, sedangkan menurut Tergugat awalnya tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat hanya ditukar

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm

Disclaimer

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



dengan satu ekor sapi kecil karena masih keluarga. Akan tetapi dalam perjalanan Penggugat berubah pikiran untuk diuangkan saja dengan harga Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah) dan tawaran tersebut disetujui oleh Tergugat sehingga Tergugat membayar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) terlebih dahulu dan sisanya dibayar kemudian dengan cara Penggugat menyuruh Tergugat dan istrinya menjual tanah Penggugat disekitar objek sengketa sebanyak 3 (tiga) bidang dengan harga perbidang Rp 4.000.000 (Empat juta rupiah) dan premi atau komisi untuk Tergugat perbidang Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) X 3 (tiga) bidang sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang harus diberikan Penggugat kepada Tergugat akan tetapi Penggugat tidak membayar komisi Tergugat dengan alasan memotong sisa utang tergugat terhadap Penggugat, sehingga sisa utang penggugat masih Rp 500.000, (lima ratus ribu rupiah) dan sisa Rp 500.000,- ini dilunasi pada saat sapi-sapi peliharaan milik Penggugat masuk dikebun milik Tergugat dan menghabiskan tanaman jagung yang siap panen, dan saat urusan dengan tua adat Penggugat dikenakan sanksi adat sebesar Rp 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah). Dan Penggugat menerima sanksi tersebut dan sanksi tersebut tidak dibayar Penggugat karena di potong sisa utang jual beli tanah, sehingga dengan demiikian utang tergugat telah lunas bahkan lebih lagi Rp 400.000,- (empat ratus ribu rupiah). Oleh karena itu tanah serta rumah yang ada di atas tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat secara sah karena telah dilunasi oleh Tergugat., oleh karena Penggugat merasa dilampaui haknya oleh Tergugat, maka untuk itu Penggugat mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan segala sesuatu didalam persidangan dan dituangkan kedalam putusan ini tentunya harus proporsional, obyektif, berdasar fakta hukum dan berdasar pada hukum baik tertulis sebagai hukum positif (*ius constitutum*), maupun hukum tidak tertulis (*unwritting*), serta hukum yang hidup didalam masyarakat (*living law*);

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

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan jawaban Tergugat juga mengajukan tangkisan / eksepsi, jika ditarik kesimpulan yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



1. Mengenai subjek perkara

Bahwa gugatan penggugat adalah kabur (Abscur Libel) dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa tanah yang disengketakan oleh penggugat (NIKOLAS EKO) dengan tergugat adalah bukan milik penggugat akan tetapi milik almarhum Pius Bana yang mana setelah almarhum Pius Bana meninggal dunia penggugat (NIKOLAS EKO) secara diam-diam mengklaim tanah milik almarhum Pius Bana dan menjualnya kepada orang lain dalam hal ini tergugat.

2. Mengenai objek perkara

Bahwa gugatan penggugat adalah kabur (Abscur Libel) karena penggugat NIKOLAS EKO dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya yang diperoleh penggugat dari ATESAN OPAT yang ditukarkan dengan tanah basah milik penggugat padahal justru tanah sengketa tersebut adalah milik Almarhum PIUS BANA yang ditukar oleh penggugat dengan tanahnya yang terletak di Sapala, dan setelah Almarhum PIUS BANA meninggal penggugat mengolah kembali tanah yang terletak di Sapala, sehingga tanah sengketa tersebut tetap menjadi milik Almarhum PIUS BANA.

Menimbang, bahwa tujuan dari tangkisan / eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut doktrin / ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara tangkisan / eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara/formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk tangkisan / eksepsi prosesuil adalah tangkisan / eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil di luar kompetensi atau kewenangan mengadili ;

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan / eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat merupakan tangkisan / eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pasal 162 R.Bg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;



Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin/ ilmu hukum acara perdata tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tentang tangkisan / eksepsi dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah Majelis Hakim uraikan sebelumnya bahwa eksepsi itu sendiri adalah suatu bantahan yang tidak masuk pada pokok perkara, mengenai kedua eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim menyederhanakannya bahwa kedua eksepsi tersebut adalah eksepsi tentang gugatan Penggugat yang kabur, baik dari sisi subyek maupun obyeknya;

Menimbang bahwa didalam uraian kedua eksepsi Tergugat tersebut lebih menonjolkan pada hak kepemilikan serta perolehan akan hak kepemilikan atas obyek sengketa, yang mana dalil dari Tergugat bahwa obyek sengketa adalah milik almarhum Pius Bana dan obyek yang disengketakan saat ini bukanlah hasil dari tukar menukar dengan Atesan Opat melainkan tanah yang pernah ditukar oleh Penggugat dengan Pius Bana, sehingga dengan memperhatikan dalil dari kedua eksepsi Tergugat hal tersebut menunjukkan suatu dalil yang harus dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi yang ditujukan oleh Tergugat tentang kaburnya gugatan Penggugat baik dari sisi subyek dan obyek adalah tidak tepat, dan hal tersebut bertentangan dengan kaedah tujuan dari eksepsi, maka Majelis Hakim berpandangan bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat sudah selayaknya menurut hukum untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

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

- Bahwa Tergugat telah membeli tanah dari Penggugat seharga Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dibeli Tergugat tersebut adalah tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;

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

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya itu Penggugat telah mengajukan fotokopi surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-12 dan 3



(tiga) orang saksi dibawah sumpah yang bernama : 1. Petrus Kono, 2. Timoteus Ite, dan 3. Dominikus Rujumara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya itu Tergugat juga mengajukan alat-alat buktinya, Tergugat telah mengajukan fotokopi surat, bertanda T-1 sampai dengan bukti T-4 dan mengajukan 4 (empat) orang saksi dibawah sumpah yang bernama 1. David Nanis, 2. Blasius Anunut, 3. Mikhael Nahas, dan 4. Yosef Kefi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat, yang berasal dari kopian dan bukan berasal dari aslinya yakni bukti P-2, maka untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek*, menyebutkan "apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang berikut" : "salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya.....";

Dari terjemahan pasal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bukti surat kopian dari kopian, dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sah;

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut pada substansi perkara, Majelis Hakim mengambil sikap terkait obyek sengketa yang dimaksud, dengan mengacu pada gugatan, jawaban dan jawab menjawab dari Para Pihak, serta dari hasil pemeriksaan setempat bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat dan telah disepakati oleh Para Pihak adalah tanah RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara dan dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan Tanah Dominikus Rujumara dan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Barat berbatasan Jalan setapak menuju rumah Nikolas Eko (Penggugat);

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



Menimbang, bahwa didalam petitum kedua Penggugat memohon untuk menyatakan perbuatan Tergugat yang jelas-jelas dan nyata tidak mau membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Nekmese
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat)
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Dominikus Ruju;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Masuk ke Rumah Nikolas Eko (Penggugat)

yang telah dibelinya dari Penggugat, termasuk pula tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan *WANPRESTASI* atau Ingkar Janji;

Menimbang, bahwa gugatan perdata lahir dari suatu hubungan hukum atau adanya perikatan (*verbentenis*) yang ada diantara pihak-pihak, perikatan tersebut terlahir karena suatu perjanjian (*overeenkomst*) ataupun karena suatu undang-undang, dengan arti lain unsur perikatan dengan kata lain adanya hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, *Schuld* (hutang debitur) dan *Haftung* (harta/kekayaan debitur yang menjadi jaminan kewajiban pelunasan hutang). Didalam gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan gugatan ini karena adanya hutang piutang atas jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, sehingga perikatan yang timbul dari Penggugat dan Tergugat adalah suatu perikatan yang lahir karena suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli dalam konteks hukum perdata mengacu pada *Burgerlijk Wetboek* Indonesia yang diatur didalam buku ketiga tentang perikatan BAB Ke lima tentang Jual Beli, pasal 1457 yang menyebutkan: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan", maka dengan demikian dalam jual beli rumusan yang diuraikan adalah berbicara tentang kewajiban, kewajiban untuk menyerahkan barang bagi penjual dan kewajiban membayar atas barang oleh si pembeli;

Menimbang, bahwa dalam suatu perikatan ada suatu kewajiban-kewajiban atau suatu "prestasi" yang harus dilaksanakan, prestasi tersebut adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak



berbuat sesuatu (vide. pasal 1234 *Burgerlijk Wetboek*), apabila hal yang berkenaan dengan prestasi tersebut tidak dilaksanakan maka, membawa konsekuensi hukum yang disebut dengan wanprestasi atau cidera janji, untuk itu wanprestasi itu sendiri dalam hukum perdata dapat diartikan adalah "*suatu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan menurut selayaknya*", selanjutnya yang dimaksud dalam keadaan wanprestasi adalah apabila telah lalai melakukan perjanjian, sehingga terlambat melakukan prestasi, melakukan prestasi tidak sempurna, melakukan prestasi hanya sebagian, dan tidak melakukan prestasi sama sekali;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum kedua Penggugat, maka Majelis Hakim akan mengkorelasikan dari teori yang telah dijabarkan dengan hubungan hukum yang ada antara Penggugat dan Tergugat serta alat-alat bukti yang berkenaan dengan hubungan hukum Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yakni Bukti P-1, yaitu Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016, yang pada intinya memuat adanya suatu kesepakatan penyelesaian masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat, dalam bukti P-1 tersebut menyebutkan adanya kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat untuk membayar harga tanah yang telah disepakati dengan 1 (satu) ekor sapi dan uang Tunai Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dengan denda 1 (satu) botol sopi dengan sumbatnya Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dan 1 (satu) ekor babi yang akan dipenuhi pada hari senin tanggal 26 September 2016;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Petrus Kono yang pada intinya menerangkan, bahwa memang benar telah dilakukan kesepakatan penyelesaian masalah tanah atas sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, telah dibuat pula suatu pernyataan pada tanggal 6 September 2016 yang didalamnya terdapat suatu kesepakatan adanya kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat untuk membayar harga tanah yang telah disepakati dengan 1 (satu) ekor sapi dan uang Tunai Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dengan denda 1 (satu) botol sopi dengan sumbatnya Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dan 1 (satu) ekor babi yang akan dipenuhi pada hari senin tanggal 26 September 2016;

Menimbang, bahwa begitupula dengan alat bukti pengakuan atau setidak-tidaknya suatu dalil yang tidak disangkal atau dibantah oleh Tergugat yakni :

- Bahwa Tergugat telah membeli tanah dari Penggugat seharga Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah);



- Bahwa tanah yang dibeli Tergugat tersebut adalah tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara;

Menimbang, bahwa dengan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat, yakni surat, keterangan saksi dan pengakuan Tergugat telah menunjukkan adanya suatu hubungan keperdataan yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, untuk memenuhi suatu kewajiban atau prestasi oleh Tergugat, karena tuntutan Penggugat akan kesepakatan tersebut adalah mengenai wanprestasi, maka harus dibuktikan pula apakah ada suatu prestasi yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat terkait jual beli atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa merujuk kepada pengertian jual beli dalam BAB Ke lima tentang Jual Beli, pasal 1457 yang pada intinya adanya kewajiban untuk menyerahkan barang bagi penjual dan kewajiban membayar atas barang oleh si pembeli, maka dalam hal ini kewajiban kedua belah pihak haruslah terlaksana secara sempurna, sehingga barulah dapat dimaknai sebagai jual beli;

Menimbang, bahwa secara fakta atas hasil dari pemeriksaan setempat dan tidak terbantahkan pula bahwa diatas tanah sengketa telah dibangun sebuah rumah, dapur, dan kandang babi yang dibangun oleh Tergugat dan di haki oleh Tergugat, berdasarkan persangkaan Hakim, maka tanah obyek sengketa telah diserahkan oleh Penggugat sebagai suatu kewajiban hukum untuk menyerahkan barang yang berkapasitas sebagai penjual, selanjutnya apakah Tergugat yang memiliki kapasitas sebagai pembeli telah memenuhi kewajiban atau prestasinya untuk menyerahkan pembayaran atas kesepakatan yang telah ada;

Menimbang, bahwa sebagaimana alat bukti P-1 yaitu Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016 dan keterangan saksi Petrus Kono, Tergugat diwajibkan untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran, dan denda sampai dengan tanggal 26 September 2016, namun dari waktu yang telah ditentukan Tergugat belum ada melaksanakan satupun prestasi yang diwajibkan kepadanya, maka dengan demikian Tergugat telah lalai melakukan perjanjian, yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas dalil-dalil Penggugat dengan alat-alat buktinya yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi telah dibantah oleh Tergugat, bahwasannya harga tanah obyek sengketa adalah seharga Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ditambah 1 (Satu) ekor Sapi, atas kesepakatan jual beli tanah tersebut. Akan tetapi dalam perjalanan Penggugat



berubah pikiran untuk diuangkan saja dengan harga Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah) dan tawaran tersebut disetujui oleh Tergugat sehingga Tergugat membayar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) terlebih dahulu dan sisanya dibayar kemudian serta kewajiban-kewajiban lain dari Tergugat telah dipenuhi oleh Tergugat yakni atas komisi penjualan tanah yang tidak diberikan kepada Tergugat atas jasa Tergugat yang menjualkan tanah Penggugat, serta kerusakan tanaman jagung yang disebabkan oleh sapi dari Penggugat, sehingga prestasi yang diwajibkan kepada Tergugat telah dianggap lunas, selanjutnya mengenai surat pernyataan P-1 yang dibantah oleh Tergugat yang dibuat dengan sifat paksaan kepada Tergugat, maka pernyataan tersebut haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa atas dalil bantahan dari Tergugat jika dikaitkan dengan bukti surat T-1 sampai dengan bukti T-4 tentang bukti pemberitahuan pajak terhutang, tidak dapat membuktikan dalil bantahannya itu, karena bukti T-1 sampai dengan bukti T-4, kewajiban pembayaran pajak terhutang bukanlah sebagai bukti kepemilikan suatu obyek tanah, selanjutnya terkait tentang kewajiban yang telah dibayarkan oleh Tergugat melalui hak atas komisi penjualan tanah Penggugat dan kerusakan tanaman jagung yang dialami oleh Tergugat, hal itu jika dikaitkan dengan keterangan saksi dari Yosep Kefi bahwa tergugat mengalami kerugian 9 (sembilan) ikat jagung dengan perincian 1 (satu) ikat jagung isinya 15 (lima belas) pohon jadi totalnya di uangkan sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah), terkait kebenaran hal tersebut tentunya perstasi atau kewajiban dari Penggugat untuk membayar kerusakan tanaman jagung Tergugat tidak dapat dipersepsikan bahwa Tergugat telah melakukan prestasi atas kewajiban dari Penggugat yang tidak dilaksanakan atas kerusakan tanaman jagung Tergugat, karena hak dan kewajiban yang ada antara jual beli tanah dan ganti rugi kerusakan tanaman jagung adalah dua hubungan hukum yang berbeda dengan kewajiban hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang keberadaan Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016 yang didasarkan pada keterangan saksi dari David Nanis yang menyatakan bahwa Tergugat telah dipaksa untuk melakukan cap jempol karena saat itu Lurah Benpasi membentak Tergugat dengan menghentakkan kakinya di lantai, sehingga Tergugat terpaksa melakukan cap jempol atas Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016, atas keterangan saksi David Nanis bertentangan dengan keterangan saksi Petrus Kono yang sama-sama menjadi saksi dalam Surat Pernyataan Nomor :

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016, atas hal tersebut maka Majelis Hakim mengambil sikap bahwa jika benar ada suatu unsur paksaan dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016 maka haruslah batal demi hukum, namun dari keterangan saksi David Nanis bertentangan dengan keadaan yang disyaratkan dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016, tanggal 06 September 2016, jika benar saat itu surat dibuat atas dasar paksaan, maka seyogyanya saksi David Nanis tidak bersedia dan menandatangani sebagai saksi dalam surat tersebut, dengan menyatakan dirinya sebagai saksi dalam surat tersebut David Nanis menunjukkan bahwa membenarkan dirinya sebagai saksi atas kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat yang dibuktikan dengan alat-alat buktinya tersebut telah mampu membuktikan dalilnya atas petitum kedua dan terkait dengan bantahan dari Tergugat dari alat-alat buktinya dipandang tidak mampu membuktikan dalil bantahannya terhadap petitum kedua, maka dengan demikian Majelis Hakim berpandangan bahwa terhadap petitum kedua gugatan Penggugat menurut hukum sudah selayaknya untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim, akan mempertimbangkan petitum ketiga dari gugatan Penggugat yang mohon menyatakan tanah yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana yang telah diuraikan diatas adalah sah secara hukum milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah Penggugat adalah selaku pemilik sah dari obyek sengketa dan begitu sebaliknya apakah Tergugat sebagai pemilik yang sah ataukah obyek sengketa adalah milik pihak lain yang yakni Pius Bana, sebagaimana dalil dari Tergugat, tentunya atas hal tersebut wajib didasarkan pada alat-alat bukti masing-masing pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-2, yaitu Surat Keterangan Tukar Menukar Tanah, tanggal 25 April 1997, menunjukkan adanya tukar menukar tanah antara Penggugat dengan Atesan Opat, namun dalam surat bukti P-2 tersebut tidak menunjukkan tempat atau lokasi yang dimaksud dalam tukar menukar tersebut apakah tanah yang menjadi bagian obyek sengketa atau tanah obyek lainnya. Kemudian dikaitkan pula dengan keterangan dari saksi Timotius Ite yang pada intinya menerangkan Sepengetahuan saksi surat tukar menukar antara Atesan Opat dan Penggugat pada tahun 1997, isi dari surat keterangan tersebut yakni tukar menukar tanah basah atau sawah milik Atesan Opat dan tanah kering milik Nikolas Eko (Penggugat), saksi melihat secara langsung surat tukar menukar tanah tersebut



karena pada saat itu saksi yang membuat dan mengetik surat tukar menukar tersebut, pada saat itu saksi menjabat sebagai kaur Desa Oenino, tanah yang ditukarkan tersebut terletak di Kelurahan Benpasi, Penggugat membuat surat keterangan tersebut di Desa Oenino Karena Atesan Opat Tinggal di Desa Oenino, dengan keterangan saksi Timotius Ite menunjukkan bahwa tanah yang ditukar tersebut adalah terletak di Kelurahan Benpasi, selanjutnya keterangan saksi dari Dominikus Rujumara, yang menerangkan bahwa saksi membeli tanah dari Penggugat yang terletak di RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, Bahwa tanah saksi letaknya sebelah timur dari obyek sengketa letaknya disebelah timur dari tanah sengketa dan ada kuburan juga diatas tanah sengketa tersebut yakni kuburan anak Penggugat sesuai dengan bukti P-12 Foto kuburan anak Penggugat;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat menunjukkan bahwa sebelah Timur adalah tanah Dominikus Rujumara yang dahulu dibeli dari Penggugat dan sebelah timurnya juga sebagian masih tanah dari Penggugat, sebelah selatan adalah tanah dari penggugat, dan sebelah barat adalah jalan setapak menuju rumah Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat dalam hal ini karena tidak didukung oleh alat bukti otentik, maka untuk memberikan kejelasan atas hak kepemilikan dari obyek sengketa Majelis Hakim memberikan persangkaannya bahwa tanah-tanah yang ada disekitar obyek sengketa terbukti dari keterangan saksi Dominikus Rujumara, serta pengakuan Tergugat yang membeli obyek sengketa dari Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat adalah sebagian besar adalah milik dari Penggugat, walaupun sebagian juga sudah dialihkan kepada pihak lain, begitu pula adanya kuburan anak Penggugat disekitar obyek sengketa, dan atas kuburan tersebut tidak ada pihak yang keberatan atas hal tersebut, hal tersebut dapat dipersangkakan bahwa Penggugat telah memiliki hamparan tanah di RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, yang didalamnya termasuk pula tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan bantahan dari Tergugat, bahwa tanah obyek sengketa bukanlah milik dari Penggugat, sedangkan tanah tersebut adalah milik dari Pius Bana,atas dalil bantahannya tersebut Tergugat membuktikan dari keterangan saksi yaitu Blasius Anunut bahwa tanah milik dari Blasius Anunut terletak sebelah barat dari jalan setapak menuju rumah Penggugat tanah yang dimiliki oleh Blasius Anunut adalah tanah yang dibeli dari



Penggugat, selanjutnya dari keterangan saksi Mikhael Nahas menerangkan bahwa tanah obyektif sengketa adalah tanah milik dari Pius Bana, informasi itu didapat dari Tergugat, selanjutnya dari pengakuan Tergugat bahwa Tergugat membeli tanah obyektif sengketa dari Penggugat, maka dari alat-alat bukti yang diajukan tergugat untuk membantah dalil dari Penggugat akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dari keterangan saksi Blasius Anunut yang pernah membeli tanah dari Penggugat dengan letak sebelah barat dari jalan setapak menuju rumah Penggugat dan berdekatan dengan obyektif sengketa, hal ini menguatkan persangkaan Majelis bahwa Penggugat memiliki hamparan tanah RT.009/RW.002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara yang sebagian juga sudah dialihkan termasuk kepada Blasius Anunut, selanjutnya dari keterangan saksi Mikhael Nahas yang menerangkan bahwa tanah obyektif sengketa adalah milik dari Pius Bana adalah informasi dari Tergugat, sehingga keterangan saksi Mikhael Nahas adalah keterangan testimonium de auditu, keterangan yang diberikan bukan dari melihat, mendengar atau mengalami peristiwa tersebut, keterangan testimonium de auditu secara hukum tidaklah dapat dijadikan keterangan saksi terlebih keterangan tersebut sifatnya berdiri sendiri, selanjutnya terkait dengan dalil dari Tergugat tanah obyektif sengketa adalah milik Pius Bana, maka dikaitkan dengan pengakuan Tergugat bahwa tanah obyektif sengketa adalah tanah yang dibeli dari Penggugat, maka dari pengakuan tersebut akan berbanding terbalik dengan dalil yang diajukan, jika tanah itu merupakan tanah milik dari Pius Bana, maka apa yang menjadi alasan Tergugat bertransaksi dengan Penggugat dan bukan kepada Pius Bana, sehingga dari hal tersebut makin menguatkan Majelis Hakim dari persangkaannya atas kepemilikan obyektif sengketa;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat yang dibuktikan dengan alat-alat buktinya tersebut telah mampu membuktikan dalilnya atas petitum ketiga dan terkait dengan bantahan dari Tergugat dari alat-alat buktinya dipandang tidak mampu membuktikan dalil bantahannya terhadap petitum ketiga, maka dengan demikian Majelis Hakim berpandangan bahwa terhadap petitum ketiga gugatan Penggugat menurut hukum sudah selaykannya untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim, akan mempertimbangkan petitum keempat dari gugatan Penggugat yang mohon untuk menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah Objek Sengketa;



Menimbang, bahwa atas suatu perjanjian yang didalamnya terdapat suatu keadaan wanprestasi akan membawa kepada suatu akibat hukum, akibat hukum tersebut diantaranya adalah Dibitur diharuskan untuk membayar ganti rugi (vide. Pasal 1243 Burgerlijk Wetboek), Kreditor dapat meminta pembatalan perjanjian melalui Pengadilan (vide. Pasal 1266 Burgerlijk Wetboek) dan Kreditor dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian yang disertai dengan ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (vide. Pasal 1267 Burgerlijk Wetboek)

Menimbang, bahwa dari kesepakatan yang telah disepakati bahwa Tergugat wajib memenuhi prestasinya pada tanggal 26 September 2016, namun Tergugat tidak memenuhi prestasinya sama sekali, maka Tergugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi, oleh karena dari waktu 26 September 2016 kesepakatan yang telah disepakati tidak pernah ada, maka obyek yang diperjanjikan wajiblah dikembalikan kepada pemilik barang sekaligus mejadi pembatalan dari kesepakatan yang pernah ada, oleh karena dalam petitum ketiga gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagaimana dalam pertimbangannya, yakni penggugat adalah sebagai pemilik sah dari obyek sengketa, maka untuk itu kepada Tergugat yang saat ini telah membangun diatas tanah obyek sengketa wajib untuk mengosongkan tanah sengketa, dan begitupun juga terhadap pihak-pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk turut pula mengosongkan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan terhadap petitum keempat yang masih bertalian dengan terkabulnya petitum ketiga gugatan Penggugat, maka atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah selayaknya terhadap petitum keempat menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim, akan mempertimbangkan petitum kelima dari gugatan Penggugat yang mohon untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dan ganti kerugian Imateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai, kontan dan sekaligus;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa wanprestasi membawa akibat hukum salah satunya adalah menuntut ganti kerugian dengan merujuk pada pasal 1243 Burgerlijk Wetboek, yang menyebutkan "penggantian, biaya, rugi dan bunga, karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus



diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya” maka untuk itu hal yang dapat dituntut akibat wanprestasi adalah biaya, rugi dan denda, khusus untuk rugi itu sendiri, haruslah secara nyata dan tegas serta dapat dibuktikan bahwa akibat wanprestasi tersebut membawa kerugian kepada kreditur yang dalam hal ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim hakim tidak menemukan kerugian yang nyata yang dialami oleh penggugat dan dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka atas hal tersebut Majelis Hakim sudah selayaknya secara hukum terhadap petitum kelima gugatan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim, akan mempertimbangkan petitum keenam dari gugatan Penggugat yang mohon untuk menghukum Tergugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap untuk membayar Uang Paksa (Dwangsong) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila lalai dan/atau sengaja tidak melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa esensi hukum dari perkara aquo dapat Majelis Hakim memberikan pandangannya sebagai berikut : dalam hal penguasaan tanah yang dilakukan atas perjanjian jual beli namun oleh Tergugat prestasi yang menjadi kewajibannya tidak dipenuhi sama sekali, tentunya ada kewajiban hukum agar Tergugat maupun pihak-pihak yang tidak berhak atas tanah yang bukan haknya tidak lagi menguasai ataupun melakukan aktifitas diatas tanah tersebut, karena tidak ada alas hak yang membenarkan untuk ia melakukan perbuatan diatas tanah yang bukan haknya, berdasarkan pertimbangan petitum kedua gugatan Penggugat halaman 39 paragraf kedua, yang pada intinya *menyatakan* “ yakni penggugat adalah sebagai pemilik sah dari obyek sengketa, maka untuk itu kepada Tergugat yang saat ini telah membangun diatas tanah obyek sengketa wajib untuk mengosongkan tanah sengketa, dan begitupun juga terhadap pihak-pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat untuk turut pula mengosongkan atas obyek sengketa”, oleh karena Tergugat telah mendirikan bangunan rumah, dapur dan kandang diatas tanah yang bukan haknya, maka sudah seyogyanya Tergugat wajib secara hukum untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan uang paksa (dwangsom), maka untuk itu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut : suatu dwangsom atau uang paksa adalah tuntutan dari salah satu



pihak, agar Hakim dapat menghukum pihak yang lainnya untuk membayar sejumlah uang, yang disebut uang paksa dalam hal hukuman pokok tidak dilaksanakan, dengan tidak mengurangi hak ganti rugi dalam hal itu (vide. Pasal 606 a Rv). Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa uang paksa adalah hukuman yang dijatuhkan oleh Hakim kepada salah satu pihak berupaya pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dapat disederhanakan yaitu tidak ada hukuman pokok maka tidak ada dwangsom, untuk itu dari uraian pertimbangan diatas yaitu tentang Tergugat wajib secara hukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa merupakan suatu bentuk hukuman pokok yang dijatuhkan kepada Tergugat, dan apabila hukuman pokok yang dimaksud tidak dilaksanakan, maka dipandang layak jika Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa;

Menimbang, bahwa terhadap uang paksa (dwangsom) yang wajib dijatuhkan guna pemenuhan suatu diktum putusan tidaklah serta merta selalu dapat dibebankan, karena hal tersebut sangatlah dituntut kebijaksanaan dan kehati-hatian dari Hakim didalam menentukan uang paksa, artinya walaupun segala syarat untuk dijatuhkan uang paksa kepada pihak dapat ditentukan namun dengan melihat kesanggupan yang ada Hakim dapat mengenyampingkan uang paksa tersebut dijatuhkan kepada pihak yang dapat dikenakan uang paksa tersebut, yang menjadi fakta bahwa akibat ketidaksanggupan Tergugat dalam memenuhi prestasinya untuk membayar tanah yang menjadi obyek sengketa seharga Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ditambah 1 (Satu) ekor Sapi, sehingga masalah antara Penggugat dan Tergugat berlarut-larut tidak dapat diselesaikan, telah diupayakan kekelurahan, dilakukan gugatan perdata sebelumnya, namun tetap saja Tergugat tidak ada kesanggupan menyelesaikan masalah ini melalui pelaksanaan prestasi yang menjadi kewajibannya, dengan melihat keadaan secara faktual dari kehidupan ekonomi Tergugat bukanlah memiliki kehidupan yang berkecukupan, sehingga apabila dikemudian hari Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa, hal tersebut bagi Majelis dinilai tidak bijaksana, maka dengan segala pertimbangan dan kearifan Majelis Hakim terhadap petitum keenam gugatan Penggugat secara bijaksana layak untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum ketujuh terkait dengan hukuman biaya perkara, namun sebelum sampai pada penghukuman mengenai biaya perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai petitum kedelapan yang



memohon untuk menyatakan Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Voorraad), meskipun ada Bantahan (Perlawanan), Banding atau Kasasi;

Menimbang, bahwa tuntutan petitum kedelapan dari Penggugat adalah menyangkut putusan serta merta / putusan yang dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), putusan serta merta adalah putusan yang terbentuk dari pasal 191 RBg, pasal 54-57 Rv. Dengan merujuk SEMA No. 13 tahun 1964, SEMA No. 5 tahun 1969, SEMA No. 3 tahun 1971, SEMA No. 6 tahun 1975, SEMA No. 3 tahun 1978, bahwa putusan serta merta bersifat sangat esepsional atau sangat mendesak, dan mengandung syarat-syarat yang harus dipedomani, yaitu:

1. Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari :-
 - Akta otentik;
 - Akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat;
2. Ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menguntungkan pihak dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
3. Ada gugatan provisi yang dikabulkan;
4. Apabila obyek gugatan adalah barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat;

Seperti dikatakan diawal bahwa putusan serta merta sangat esepsional, atau sangat mendesak walaupun ada syarat-syarat yang telah dipenuhi, akan tetapi syarat pokok dari terkabulnya putusan serta merta adalah terletak pada adanya tuntutan provisi yang dikabulkan, karena kedudukan putusan serta merta sangat melekat dengan tuntutan provisi, oleh karena tidak ada sifat esepsional dari gugatan Penggugat, maka sudah selayaknya menurut hukum petitum kedelapan dari gugatan Penggugat untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka untuk itu dinyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya (Vide. SEMA MARI Nomor 12 tahun 1964);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang menang tidak mutlak, untuk itu biaya perkara dibebankan secara berimbang kepada Penggugat dan Tergugat yang besarnya sudah dianggap adil dan layak yang nantinya ditungkan dalam amar putusan ini (vide. Putusan MA nomor 432 K/Sip/1973);



Menimbang, bahwa dalam proses mediasi Tergugat telah dinyatakan tidak beritikad baik, maka untuk itu biaya mediasi dibebankan kepada Tergugat yang ditetapkan dalam putusan akhir yang besarnya didasarkan pada Penetapan Majelis Hakim tentang Tergugat tidak beritikad baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alat bukti lainnya yang diajukan kedua belah pihak yang dianggap tidak relevan dengan pokok perkara ini, menurut pandangan Majelis Hakim in cassu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan mengacu petitum subsidair yakni *Ex Aequo Et Bono* atau memberikan putusan yang seadil-adilnya, maka Majelis Hakim mengambil sikap bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan dapat dilakukan perubahan redaksional tanpa mengurangi makna dari tuntutan tersebut;

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

Memperhatikan akan, pasal 1234, pasal 1243, pasal 1266, pasal 1267 Burgerlijk Wetboek, pasal 162 R.bg., pasal 192 R.bg., Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm



2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar tanah dengan ukuran Panjang kurang lebih 30 Meter dan Lebar kurang lebih 10 Meter atau seluas kurang lebih 300 M² yang terletak di RT/RW 009/002, Kelurahan Benpasi, Kecamatan Kota Kefamenanu, Kabupaten Timor Tengah Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Jalan Nekmese;
- Selatan berbatasan dengan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Timur berbatasan dengan Tanah Dominikus Rujumara dan tanah Nikolas Eko (Penggugat);
- Barat berbatasan jalan setapak menuju rumah Nikolas Eko (Penggugat);

yang telah diperjanjikan dibeli dari Penggugat, serta tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan Nomor : Kel.Ben.148/1059/IX/2016 tertanggal 06 September 2016 secara hukum adalah perbuatan WANPRESTASI atau cidera janji;

3. Menyatakan tanah yang menjadi Objek Sengketa adalah sah secara hukum milik Penggugat;
4. Menghukum kepada Tergugat dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah Objek Sengketa;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.192.000,- (dua juta seratus sembilan puluh dua ribu rupiah) secara berimbang, untuk Penggugat sejumlah Rp. 1.096.000,- (satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah) dan untuk Tergugat sejumlah Rp. 1.096.000,- (satu juta sembilan puluh enam ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya mediasi sejumlah Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II, pada hari Kamis, tanggal 21 November 2019, oleh kami, I Putu Suyoga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dody Rahmanto, S.H., M.H., dan I Gede Adi Muliawan, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kefamenanu Kelas II Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm tanggal 1 Agustus 2019 putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 25 November 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Emilia Susanti Fotis Oki,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.Md., Panitera Pengganti, Penggugat dengan didampingi Kuasa Hukumnya,
dan dihadiri pula oleh Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dody Rahmanto, S.H., M.H.

I Putu Suyoga, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Emilia Susanti Fotis Oki, A.Md.

PERINCIAN BIAYA :

1. Biaya pendaftaran.....	Rp..	30.000,-
2. Biaya pemberkasan / ATK	Rp..	286.000,-
3. Biaya panggilan.....	Rp..	1.000.000,-
4. Biaya PNBPN relas panggilan.....	Rp..	100.000,-
5. Biaya pemeriksaan setempat.....	Rp..	750.000,-
6. Biaya PNBPN pemeriksaan setempat.....	Rp..	10.000,-
7. Biaya redaksi putusan.....	Rp..	10.000,-
8. Biaya materai putusan.....	Rp..	6.000,-
		<hr/>
Jumlah Biaya Perkara		Rp. 2.192.000,-
		(dua juta seratus sembilan puluh dua ribu rupiah)
Biaya Mediasi kepada Tergugat.....	Rp..	20.000,-
		<hr/>
Jumlah Biaya Mediasi		Rp. 20.000,-
		(dua puluh ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Kfm

Disclaimer

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



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



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia