



P U T U S A N

Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

INJO SETIAWAN BUDIARDJO WIDJAJA, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Soedirman Nomor 100, RT.013/RW.003, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Hendriyanus Rudyanto Tonubessi, S.H., M.Hum., Advokat pada Rudy Tonubessi & Associates, beralamat di Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69, Kolhua, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah Register Nomor: 554/LGS/SK/PDT/2018/PN.Kpg tanggal 11 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. PETRUS BANABERA**, bertempat tinggal di Jalan Swakarya-2, RT.013/RW.003, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. MELY BANABERA**, bertempat tinggal di Jalan Swakarya-2, RT.013/RW.003, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. IMANUEL BANIK**, bertempat tinggal di Jalan Swakarya-2, RT.013/RW.003, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 November 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 6 November 2018 dalam Register Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi) bersertifikat hak milik Nomor 1199 tahun 2001, atas nama Penggugat (saat ini sedang dalam Hak Tanggungan), terletak di Jalan Gua Lourdes, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam sertifikat tersebut:
 - Utara : Jalan Gua Lourdes dan pekarangan Musa P. Langkameng;
 - Timur : Pekarangan Paulus Ngongo Tanggu Mallo;
 - Selatan : Pekarangan S. Mauko dan P. Koro (saat ini telah berubah status atas nama Penggugat)
 - Barat : Pekarangan J. C. Banu;

Selanjutnya disebut: ----- OBJEK SENGKETA;

2. Bahwa objek sengketa bersertifikat semula atas nama Musa P. Langkameng, setelah terjadi jual-beli antara Musa P. Langkameng dengan Haji Gufrani, kemudian objek sengketa tersebut saat ini menjadi milik Penggugat melalui proses Jual-beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual-Beli Nomor 314/2009 tanggal 19 Juni 2009 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Emmanuel Mali, SH, di Kupang;
3. Bahwa Para Tergugat dengan tanpa hak dan melawan hak orang lain, telah "mengklaim" bahkan "menguasai" sebagian Objek Sengketa seluas ± (lebih kurang) 600 m² (enam ratus meter persegi) dan telah dipagari secara darurat, tanpa pernah meminta izin kepada Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa;
4. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menghimbau kepada Para Tergugat untuk segera mengosongkan Objek Sengketa tersebut secara sukarela, namun Para Tergugat terus "mengacuhkannya", hingga Penggugat harus mengambil langkah hukum melalui pengajuan Gugatan a quo, agar melalui Putusan Pengadilan, pihak Penggugat dapat memanfaatkan properti tersebut yang telah menjadi milik sah dari Penggugat sebagaimana dituangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1199 tahun 2001;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tindakan Para Tergugat yang telah mengklaim bahkan menguasai sebagian Objek Sengketa seluas \pm (lebih kurang) 600 m² (enam ratus meter persegi) dan telah dipagari secara darurat, harus dinyatakan sebagai tindakan atau perbuatan melawan hak orang lain yang secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa yang telah menjadi milik sah dari Penggugat;
6. Bahwa oleh karena Penggugat senyatanya telah “kehilangan hak” untuk “memanfaatkan” sebagian Objek Sengketa yang saat ini dikuasai Para Tergugat, maka sangat beralasan hukum pula jika Penggugat menuntut Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk “menguasai” Objek Sengketa, agar segera mengosongkan Objek Sengketa secara sukarela, bahkan jika Para Tergugat dan atau siapa saja mendapat hak dari Para Tergugat tersebut tidak segera mengosongkan Objek Sengketa, maka proses pengosongannya dapat meminta bantuan pihak keamanan;
7. Bahwa oleh karena pengajuan Gugatan a quo didasari oleh bukti-bukti yang sah, berupa Akta Otentik dengan “kekuatan sempurna”, maka sangat beralasan hukum dalil-dalil gugatan a quo dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;
8. Bahwa dengan adanya “alas hak” yang mendasari Penggugat untuk dapat memanfaatkan Objek Sengketa tersebut, maka sangat beralasan hukum pula Penggugat memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun Para Tergugat menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, perkenankan Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat, seluruhnya;
2. Menyatakan Sah menurut hukum, Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah pekarangan seluas 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi) bersertifikat hak milik Nomor 1199 tahun 2001, atas nama Penggugat (saat ini sedang dalam Hak Tanggungan), terletak di Jalan Gua

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lourdes, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam sertifikat tersebut:

- Utara : Jalan Gua Lourdes dan pekarangan Musa P. Langkameng;
- Timur : Pekarangan Paulus Ngongo Tanggu Mallo;
- Selatan : Pekarangan S. Mauko dan P. Koro (saat ini telah berubah status atas nama Penggugat)
- Barat : Pekarangan J. C. Banu;

3. Menyatakan demi hukum, tindakan atau perbuatan Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat, yang telah "mengklaim" bahkan "menguasai" sebagian Objek Sengketa seluas \pm (lebih kurang) 600 m² (enam ratus meter persegi) dan telah dipagari secara darurat, tanpa pernah meminta izin kepada Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa, adalah tindakan atau perbuatan melawan hak orang lain;
4. Menghukum dan memerintah Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan Objek Sengketa, dan menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat, bahkan bilamana perlu, proses pengosongannya dapat meminta bantuan pihak keamanan;
5. Menyatakan demi hukum, putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun Para Tergugat menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Ketua, dan para Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk WEMPY W. J. DUKA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat tidak pernah hadir lagi pada persidangan-persidangan berikutnya meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 1199 atas nama MUSA PAULUS LANGKAMENU tanggal 14 September 2001, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Kupang dan telah dilakukan pengalihan hak melalui jual beli kepada INJO SETIAWAN BUDIARDJO WIDJAYA berdasarkan Akta PPAT Emmanuel Mali, S.H. Nomor: 314/2009 tanggal 19 Juni 2009, selanjutnya disebut dengan Bukti P-1;
2. Salinan Akta Jual-Beli Nomor : 314/2009 antara HAJI GUFRANI selaku penjual dan INJO SETIAWAN BUDIARDJO WIDJAYA selaku pembeli, yang dibuat oleh EMMANUEL MALI, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Kupang, selanjutnya disebut dengan Bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama INJO SETIAWAN B. WIJAYA, yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Pajak, selanjutnya disebut dengan Bukti P-3;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-1, Bukti P-2, dan Bukti P-3 telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan yang setelah bersumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

DOMINGGUS CHARLES MAOE:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut terletak di Jalan Gua Lourdes, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih seluas 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi);
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan Jalan Gua Lourdes dan pekarangan Musa P. Langkameng di sebelah utara, berbatasan dengan pekarangan Paulus Ngongo Tangu Mallo di sebelah timur, berbatasan dengan pekarangan S.Mauko dan P.Koro di sebelah selatan, dan berbatasan dengan pekarangan J.C. Banu di sebelah barat;
- Bahwa Tergugat III mengklaim tanah obyek sengketa sebagai tanahnya;
- Bahwa Tergugat III adalah menantu dari Tergugat I;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang dikuasai para Tergugat sekitar 600 m² (enam ratus meter persegi) dan tanah tersebut telah dibangun pagar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun pagar tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah obyek sengketa sekitar tahun 2004 atau tahun 2005;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut bersertifikat hak milik atas nama Musa Langkameng;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik tersebut sewaktu diadakan mediasi di Kantor Lurah dan Sertifikat Hak Milik tersebut diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi setiap hari melihat tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat III memagari tanah obyek sengketa dengan seng, di mana di atas tanah obyek sengketa tersebut Tergugat III menanam sayur;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang bermasalah dan dikuasai oleh para Tergugat ialah tanah bagian selatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan para Tergugat tinggal dan menguasai tanah tersebut.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan objek yang disengketakan, maka Majelis Hakim pada Hari Jumat tanggal 8 Februari 2019 telah melakukan sidang **Pemeriksaan Setempat** dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, yang selanjutnya hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 25 Februari 2019 yang pada pokoknya tetap pada gugatan Penggugat;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dengan menguasai sebagian tanah bersertifikat hak milik Nomor: 1199 tanggal 14 September 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "*perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (als onrechtmatigedaad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond)*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti-bukti surat yang terdiri dari Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-3 dan 1 (satu) orang saksi yang keterangannya telah dijelaskan sebelumnya pada bagian duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas, perbuatan melawan hukum mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku;
2. Adanya kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain;
3. Adanya hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.1. Unsur perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan atau *Arrest Hoge Raad der Nederlanden* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Cohen v. Lindenbaum* yang dikenal sebagai *drukkers arrest* menafsirkan bahwa perbuatan yang melanggar hukum tidak hanya diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah hukum tertulis atau peraturan perundang-undangan saja, melainkan juga:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) si pelaku, yakni kewajiban yang berdasarkan hukum, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis;
2. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, yang merupakan wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, seperti:
 - a. Hak-hak perorangan (*persoonlijkheidsrechten*), seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 - b. Hak atas harta kekayaan (*vermogensrecht*), hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;
3. Perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila/kesusilaan (*goede zeden*), kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat (*zorgvuldigheid*);

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 1, yang menjadi obyek sengketa ialah sebidang tanah seluas 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi) bersertifikat hak milik Nomor: 1199 tanggal 14 September 2001, yang terletak di Jalan Gua Lourdes, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam sertifikat tersebut:

- Utara : Jalan Gua Lourdes dan pekarangan Musa P. Langkameng;
- Timur : Pekarangan Paulus Ngongo Tanggu Mallo;
- Selatan : Pekarangan S. Mauko dan P. Koro (saat ini telah berubah status atas nama Penggugat)
- Barat : Pekarangan J. C. Banu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1, pada mulanya pemegang hak milik atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud di atas bernama MUSA PAULUS LANGKAMENU berdasarkan Permohonan Pemecahan Bidang Tanah

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1719-2001 tanggal 14 September 2001. Selanjutnya hak milik atas tanah tersebut beralih kepada HAJI GUFRANI berdasarkan jual beli melalui Akta PPAT Drs. Raynold Albert Ludji Nguru, M.Si. Nomor: 01/PPATS/KOB/2006 tanggal 9 Oktober 2006. Hak milik atas tanah tersebut kemudian beralih kepada INJO SETIAWAN BUDIARDJO WIDJAYA yang merupakan Penggugat dalam perkara ini berdasarkan jual beli melalui Akta PPAT Emmanuel Mali, S.H. Nomor: 314/2009 tanggal 19 Juni 2009, yang merupakan Bukti P-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang dikaitkan dengan Bukti P-1 dan Bukti P-2 beserta keterangan saksi, maka Penggugat merupakan orang yang berhak atas sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor: 1199 tanggal 14 September 2001 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 3, para Tergugat dengan tanpa hak dan melawan hak orang lain telah mengklaim bahkan menguasai sebagian tanah obyek sengketa seluas lebih kurang 600m² (enam ratus meter persegi) dan telah dipagari secara darurat oleh para Tergugat tanpa pernah meminta izin kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan sidang pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) yang dilakukan secara langsung di lokasi tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Gua Lourdes, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang pada tanggal 8 Februari 2019, di atas tanah obyek sengketa telah dibangun pagar atau tembok oleh para Tergugat yang menyebabkan tanah obyek sengketa terbagi menjadi 2 (dua) bagian, di mana para Tergugat menguasai satu bagian dari tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang dikaitkan dengan hasil sidang pemeriksaan setempat tanggal 8 Februari 2019 dan keterangan saksi, maka perbuatan para Tergugat yang mengklaim dan menguasai sebagian dari tanah obyek sengketa tanpa pernah meminta izin kepada Penggugat selaku orang yang berhak atas tanah obyek sengketa

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

Disclaimer

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



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1199 tanggal 14 September 2001 merupakan perbuatan yang telah memenuhi unsur 'perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku' dikarenakan perbuatan para Tergugat telah melanggar hak subyektif orang lain, di mana hak subyektif merupakan wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, termasuk hak milik atas sebidang tanah yang merupakan hak atas harta kekayaan (*vermogensrecht*), hak kebendaan dan hak mutlak lainnya sebagaimana termaktub dalam Putusan atau *Arrest Hoge Raad der Nederlanden* tanggal 31 Januari 1919;

Ad. 2. Unsur kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain

Menimbang, bahwa kerugian (*schade*) yang dimaksud dalam unsur ini ialah kerugian yang diderita oleh orang lain yang dapat bersifat:

1. Kerugian materil (*materiele schade*), yakni kerugian yang bersifat kebendaan (*zakelijk*), seperti kerusakan karena tabrakan kendaraan, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang, dan lain sebagainya; maupun
2. Kerugian immateril (*immateriele schade*), yakni kerugian yang tidak bersifat kebendaan (*onzakelijk*), seperti dirugikannya nama baik dan harga diri seseorang, hilangnya kepercayaan orang lain kepada seseorang, hilangnya pelanggan atau langganan dalam perdagangan, habisnya waktu dan tenaga seseorang, udara tidak segar akibat efek pencemaran lingkungan atau pembuangan sampah secara sembarangan, dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 5 yang dikaitkan dengan keterangan saksi dan hasil sidang pemeriksaan setempat tanggal 8 Februari 2019, Penggugat menderita kerugian dikarenakan Penggugat tidak dapat memanfaatkan sebagian tanah obyek sengketa yang saat ini diklaim dan dikuasai oleh para Tergugat, sehingga dengan demikian unsur 'kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain' telah terpenuhi;

Ad. 3. Unsur hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain

Menimbang, bahwa hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) dalam unsur ini berarti adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain, di mana perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku yang merupakan penyebab dari orang lain menderita kerugian (*schade*)



atau kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terdapat pada unsur pertama dan unsur kedua di atas, perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh para Tergugat berupa pelanggaran terhadap hak subyektif Penggugat dengan mengklaim dan menguasai sebagian tanah obyek sengketa mengakibatkan Penggugat menderita kerugian dikarenakan Penggugat tidak dapat memanfaatkan sebagian tanah obyek sengketa yang saat ini diklaim dan dikuasai oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas unsur 'hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain' telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi, sehingga dengan demikian para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan mengklaim dan menguasai tanpa hak sebagian tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 dan 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas petitum gugatan angka 4, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena terhadap petitum angka 2 dan 3 yang merupakan pokok gugatan telah dikabulkan dan telah secara nyata berdasarkan keterangan saksi dan hasil pemeriksaan setempat bahwa sebagian tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat, agar Penggugat tidak terus-menerus menderita kerugian oleh karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan sebagian tanah obyek sengketa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, maka terhadap petitum angka 4 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 harus ditolak karena Majelis Hakim menilai bahwa penjatuhan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan dalam hal yang sangat eksepsional saja sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1969

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Juni 1969, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1054 K/Sip/1974 tanggal 12 Februari 1976;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat **dikabulkan** untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian (yang menyangkut pokok gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum), dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rbg, Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 1.059 m² (seribu lima puluh sembilan meter persegi) bersertifikat hak milik Nomor: 1199 tanggal 14 September 2001 atas nama INJO SETIAWAN BUDIARDJO WIDJAYA, yang terletak di Jalan Gua Lourdes, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam sertifikat tersebut:
 - Utara : Jalan Gua Lourdes dan pekarangan Musa P. Langkameng;
 - Timur : Pekarangan Paulus Ngongo Tanggu Mallo;
 - Selatan: Pekarangan S. Mauko dan P. Koro (saat ini telah berubah status atas nama Penggugat)
 - Barat : Pekarangan J. C. Banu;adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat, bilamana perlu dapat meminta bantuan pihak keamanan ;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.761.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2019, oleh kami, BUDI ARYONO, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, REZA TYRAMA, S.H. dan PRASETIO UTOMO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg. tanggal 6 November 2018, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, DOMINCE APLONIA DOKO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

REZA TYRAMA, S.H.

BUDI ARYONO, S.H., M.H.

ttd

PRASETIO UTOMO, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

DOMINCE APLONIA DOKO, S.H.

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.



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

Perincian biaya :

1. Materai	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Proses.....	Rp	100.000,00
4. PNBP	Rp	30.000,00
5. Panggilan	Rp	1.120.000,00
6. Pemeriksaan setempat....	Rp	1.500.000,00
7. Sita	Rp	...-.....
Jumlah	Rp	2.761.000,00

(Dua juta tujuh ratus enam puluh satu ribu .rupiah).

UNTUK TURUNAN RESMI

PANITERA PENGADILAN NEGERI KUPANG,

Drs. H.L.M. SUDISMAN, SH. M.H.

NIP. 19641007 198503 1 003

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2018/PN Kpg.