



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LUKAS GAINA, SP, lahir di Loko Lamatta, tanggal 8 Oktober 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Ikan Tembang No. 10, Kambajawa, Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, e-mail : lukasgaina68@gmail.com;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulus Dwiyaminarta CSsR., B.Th, SS, S.H., dan Thomas Melatnebar Wuarmanuk, S.H., Para Advokat yang berkantor di Kantor Bantuan Hukum Sarnelli, yang beralamat di Jl. Adhyaksa KM 6 Wano Gaspar-Weesake, Kelurahan Dira Tana, Kecamatan Loli, Kabupaten Sumba Barat, e-mail :advokat.sarnelli@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak dibawah register nomor 21/KHS.LGS/HK/VII/2023/PN Wkb tanggal 20 Juli 2023 selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

- MATHEUS LEBA GAINA**, Tempat tanggal lahir Loko Lamatta, tanggal 6 April 1942, umur 81 Tahun Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katolik, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani/Pekebun, beralamat di Jalan Ranga Roko RT.10/RW.05, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- MARSELINA DAIRO LORU**, Tempat tanggal lahir Wee Wunda, tanggal 1 Januari 1971, Umur 53 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Katolik, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Ranga Roko RT.10/RW.05, Kelurahan Langga Lero,

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kota Tambolaka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

3. HALIJA, Tempat tanggal lahir Tanggaba, tanggal 31 Desember 1960, umur 63 Tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Rangga Roko RT.10/RW.05, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

4. ROSA DELIMA BILI BORA, Tempat tanggal lahir Weetabula, tanggal 1 Oktober 1969, umur 54 Tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Katolik, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Rangga Roko RT.10/RW.05, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi;

Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara bersama-sama memberikan kuasa kepada Meltripaul E.Rongga, S.H., M.Pd., dan Lodowikus Umbu Lodongo, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Adv.Meltripaul E. Rongga, S.H., M.Pd & Partners yang beralamat di Jl. Akasia, Dusun I, RT.004/RW.002, Desa Rada Mata, Kecamatan Kota Tambolaka, Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 95/Kantor Hukum Adv.Meltripaul E.Rongga, S.H., M.Pd/IX/2023 tanggal 16 September 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak dibawah register nomor 29/KHS.LGS/HK/IX/2023/PN Wkb tanggal 18 September 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatannya tertanggal 1 September 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak pada tanggal 4 September

Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

2023 dalam register Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah, sebagai berikut:
 - a. Bidang Pertama dengan sertipikat hak milik nomor 01042 atas nama Penggugat, seluas \pm 748 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - i. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan raya
 - ii. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali
 - iii. Sebelah Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart
 - iv. Sebelah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo

Yang selanjutnya mohon disebut **tanah obyek sengketa 1;**

- b. Bidang Kedua dengan sertipikat hak milik nomor 01045 atas nama Penggugat, seluas \pm 578 M2 (kurang lebih lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - i. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya
 - ii. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali
 - iii. Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba Jara
 - iv. Sebelah Barat berbatasan dengan Ongko Yen Mart

Yang selanjutnya mohon disebut **tanah obyek sengketa 2;**

Yang secara bersama-sama bidang pertama dan kedua mohon disebut sebagai **tanah obyek sengketa;** (bukti telampir).

2. Bahwa kedua bidang tanah obyek sengketa milik sah Penggugat tersebut di atas diperoleh dengan cara membeli dari Rudolf U.R Loly pada tanggal 2 Juli 2020 dengan akta jual beli Nomor 140/2020 dan 139/2020 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sumba Barat Daya dan telah dilakukan balik nama atas nama Penggugat secara sah (bukti telampir);

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



3. Bahwa antara Penggugat dan Rudolf R Loly memiliki hubungan keluarga, karena itu pembelian diurus secara kekeluargaan namun tetap merupakan jual beli sebagaimana tersebut di atas.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat tersebut di atas (tanah obyek sengketa) merupakan hak milik Penggugat secara sah menurut hukum.
5. Bahwa kemudian Penggugat hendak menggunakan tanah milik tersebut untuk membangun rumah tempat tinggal, namun ternyata Para Tergugat yaitu Tergugat I, II, III dan IV dengan cara melawan hukum telah menempati tanah obyek sengketa tersebut sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat I dan II, yang adalah suami isteri telah mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa bidang pertama;
 - b. Bahwa Tergugat III juga mendirikan bangunan di atas tanah obyek sengketa bidang pertama;
 - c. Bahwa Tergugat IV telah mendirikan bangunan gedhek di atas tanah obyek sengketa bidang kedua;

Yang mana Tergugat I, II, III dan IV tidak mendapatkan izin dari pemilik sebelumnya yaitu Rudolf U.R Loly maupun dari Penggugat;

6. Bahwa para Tergugat tersebut, sejak mereka (Para Tergugat) memasuki dan membuat rumah sudah Penggugat tegur dan mengingatkan terus menerus; dan tanpa sepengetahuan Penggugat membangun rumah tembok; Penggugat sudah melaporkan kepada penegak hukum tetapi tidak mendapatkan tanggapan sebagaimana harapan Penggugat.
7. Bahwa pada tanggal 23 September 2021 Penggugat kemudian melaporkan kepada Lurah Langgalero untuk mendapatkan penanganan atas tanah milik Penggugat tersebut; yang kemudian dilanjutkan ke tingkat kecamatan pada 31 Mei 2022, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah memiliki sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak yang sah di atas tanah obyek sengketa.
8. Bahwa selanjutnya, Penggugat juga telah meminta keluarga untuk membantu menyelesaikan permasalahan agar para Tergugat yang tinggal dan menggunakan tanah Penggugat tersebut segera keluar dari

Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



tanah obyek sengketa tersebut karena Penggugat hendak menggunakan untuk kepentingan Penggugat sendiri.

9. Bahwa antara Penggugat dengan Matius Leba Gaina memiliki hubungan keluarga, yaitu Tergugat I (Matius Leba Gaina) berhubungan keluarga dari bapak (ayah) yang bersaudara kandung, yang mana Penggugat telah bermurah hati sampai gugatan ini diajukan sebagai keluarga untuk segera mengosongkan tanah yang dimasuki dan ditempati secara melawan hak dan hukum, yang dalam hal ini Penggugat telah menawarkan bantuan untuk pindah rumah namun tidak diterima dan diindahkan oleh Tergugat I.
10. Bahwa karena perbuatan para Tergugat tersebut, telah pula ditegur kembali secara tertulis oleh Penggugat, namun tetap tidak diindahkan oleh Para Tergugat;
11. Bahwa perbuatan para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa yang adalah milik Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat menggunakan tanah obyek sengketa maupun mendapatkan hasil dari tanah obyek sengketa tersebut.
12. Bahwa perbuatan para Tergugat dengan menyerobot, membuat rumah dan mendiami serta tidak mau meninggalkan tanah obyek sengketa bidang pertama dan bidang kedua adalah perbuatan melanggar hak dan hukum Penggugat serta menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
13. Bahwa perbuatan para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
14. Bahwa kerugian Penggugat adalah tidak dapat menggunakan dan menikmati hasil dari tanah obyek sengketa yang adalah milik Penggugat secara sah.
15. Bahwa karena para Tergugat tidak mengindahkan segala upaya penyelesaian di luar pengadilan yang dilakukan dengan niat dan itikad baik dari Penggugat sampai di tingkat Kecamatan Laura, maka Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Waikabubak.

Halaman 5 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



16. Bahwa bilamana Para Tergugat yang tetap tidak mematuhi dan tidak melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan atau keluar dari tanah obyek sengketa tersebut di atas, maka beralasan hukum untuk memerintahkan kepada para Tergugat atau siapa saja yang memiliki atau menguasai dan memperoleh hak atas tanah obyek sengketa untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan tanah sengketa secara suka rela kepada Penggugat sebagai pemilik sah bila diperlukan dengan menggunakan alat negara atau Kepolisian Republik Indonesia yang dalam hal ini Polres Sumba Barat Daya;
17. Bahwa untuk menghindari gugatan ini menjadi sia-sia karena Penggugat memiliki sangka yang beralasan bahwa para Tergugat akan mengalihkan tanah obyek sengketa tersebut di atas kepada orang lain dengan cara dijual, disewakan atau cara lainnya, maka mohon agar diletakkan sita atas tanah sengketa tersebut;
18. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan di atas dasar bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi begitu juga dengan pokok perkaranya yang sudah jelas, sehingga adalah beralasan hukum jika Penggugat mohon putusan yang serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*).
19. Bahwa Penggugat menuntut uang paksa/dwangsom kepada para Tergugat sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) sehari, setiap kali para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.

Bahwa dari uraian tersebut di atas Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Waikabubak untuk menetapkan Majelis Hakim untuk memberikan putusan atas perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
3. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa bidang pertama dan bidang kedua, yaitu:

Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



- a. Bidang pertama dengan sertipikat hak milik nomor 01042 atas nama Penggugat, seluas \pm 748 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - i. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan raya
 - ii. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali
 - iii. Sebelah Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart
 - iv. Sebelah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo
- b. Bidang kedua dengan sertipikat hak milik nomor 01045 atas nama Penggugat, seluas \pm 578 M2 (kurang lebih lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - i. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya
 - ii. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali
 - iii. Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba Jara
 - iv. Sebelah Barat berbatasan dengan Ongko Yen Mart

Adalah sah milik Penggugat sesuai dengan sertipikat masing-masing atas tanah obyek sengketa.

4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat.
5. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa yaitu bidang pertama dan bidang kedua dalam keadaan kosong, aman dan damai kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat-alat negara (Kepolisian Republik Indonesia);
6. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan.

Halaman 7 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad.*)
8. Menghukum hukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Atau

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah menghadap masing-masing kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ardian Nur Rahman, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Waikabubak sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 26 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban dan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

- 1.1. Bahwa Para Tergugat (I, II, III dan IV) menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
- 1.2. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan para Penggugat tidak mengikut sertakan Ahli Waris dari **Yohanis Bili Debaka** yaitu Mateus Leba Gaina dan

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Almarhum Yohakim Rua Kalenggo selaku Pemilik asal hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.: 378, atas nama: **Yohanis Bili Debaka**, dengan gambar situasi nomor 55/1993 seluas: 3625 m2. tanggal 09 Februari 1993 dan juga tidak mengikut sertakan Penjual (Rudolf U.R, Loli) dan juga Pejabat Pembuat Akta jual beli tanah, karena para Tergugat I memperoleh sebidang tanah berdasarkan sertifikat Hak Milik No.: 378, atas nama: **Yohanis Bili Debaka** Tahun 1993 yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang merupakan sertifikat induk.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

2.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa pengugat memperoleh kedua bidang tanah dengan cara membeli dari Rudolf U.R. Loly di hadapan Pejabat pembuat akta Tanah di Sumba Barat Daya, seharusnya penjual tanah dan Pejabat pembuat akta juga dan para saksi yang Namanya tertuang di dalam akta tersebut harus dijadikan Pihak dalam perkara a quo;

2.2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan atas nama: **Sarlota Dada Bili** Melainkan Karena hanya menggugat tergugat I, II, III dan IV sementara masih ada bangunan rumah tinggal yang terbangun di atas a quo;

Dengan tidak diikuti sertakan pihak-pihak tersebut, secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak.

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*)**

B. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas atau terbukti kebenarannya secara hukum;

Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 1, yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah, Bidang Pertama dengan sertifikat hak milik nomor 01042 atas nama Penggugat, seluas \pm 748 M2 yang terletak di Jalan Rangga

Roko, Kelurahan Langgalero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo.

Bidang Kedua dengan sertifikat hak milik nomor 01045 atas nama Penggugat, seluas \pm 578 M2 yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langgalero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba Jara;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ongko Yen Mart.

Adalah dalil yang menyesatkan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebab tanah tersebut yang saat ini menjadi bagian objek sengketa merupakan tanah milik Tergugat I dan II Sebagai ahli waris yang sah dari bapak **Leba Gaina** dan istri **Niga Pare** (nenek moyang Tergugat I) dan **Yohanis Bili Debaka** (Ayah Tergugat I) dan digarap secara turun-temurun sampai dengan saat ini digarap oleh **Matheus Leba Gaina** dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur berbatasan dengan tanah milik : Hans Leba Djara;
- Barat berbatasan dengan tanah milik : dinas Pertanian kabupaten Sumba Barat Daya;
- Utara berbatasan dengan : Jalan Raya;
- Selatan berbatasan dengan : Kali Kering.

Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



2. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka '1' bagian 'b' pada bidang kedua, yang menyatakan objek sengketa dengan luas \pm 578 M2 yang terletak di jalan Rangga Roko, Kelurahan Langgalero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas yang di sebutkan adalah tidak benar adalah merupakan hasil karangan bebas serta akal-akalan dari Penggugat karena di bagian timur tidak langsung berbatasan Hans Leba Jara, melainkan masih ada orang yang menempati bangunan rumah tinggal yang telah terbangun diatas tanah milik Tergugat I, atas nama **Sarlota Dada Bili** dan tidak masuk Pihak dalam perkara a guo;
3. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 1 sebenarnya adalah semula tanah ini pernah bermasalah (menjadi obyek sengketa) namun telah di selesaikan oleh Tim mediasi Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur dan Tim mediasi Kabupaten Sumba Barat melalui kantor perwakilan cabang Sumba Barat Daya, dengan hasil didasarkan pada surat Berita acara hasil kerja Tim mediasi Provinsi Nusa Tenggara Timur dan Tim mediasi Kabupaten Sumba Barat/Sumba Barat Daya yang pada hari selasa, Tanggal 20 Juli 2000, dengan batas-batas :
 - Timur berbatasan dengan tanah milik : Hans Leba Djara;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik : dinas Pertanian kabupaten Sumba Barat Daya;
 - Utara berbatasan dengan : Jalan Raya;
 - Selatan berbatasan dengan : Kali Kering.
4. Bahwa pada dalil Penggugat point 2,3, dan 4 adalah karangan Penggugat karena harus bisa di buktikan dalam proses transaksi jual beli sampai pada proses balik nama sertifikat harus secara prosedur hukum bukan dalam khayalan dan di tuangkan dalam dalil gugatan;
5. Bahwa pada dalil Penggugat point 5 dan 6, menyatakan Penggugat saat ini hendak mau menggunakan miliknya tersebut untuk menjadi tempat tinggal, namun bahwa para Tergugat telah menempati objek sengketa tersebut, karena secara jelas bahwa Tergugat I dan II (suami-istri) adalah ahli waris tanah (sekarang objek sengketa) dan

Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



telah membangun rumah dari tahun 2005 dan Tergugat III membangun pada tahun 2008 dan menempati tanah (sekarang objek sengketa) dan Tergugat IV telah membangun rumah pada tahun 2016 masing-masing bidang tanah yang di beli dari Tergugat I dan II dan ditahun tersebut masing-masing langsung menempati tanah tersebut (objek sengketa);

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada dalil angka 5 dan 6 yang menyatakan bahwa Tergugat I,II,III, dan IV tidak mendapat ijin membangun dari pemilik sebelumnya yaitu Rudolf U.R. Loly adalah tidak benar dan merupakan karangan penggugat karena seorang pembeli tanah haruslah terlebih dahulu mencari tau letak objek tanah yang akan dibeli, jika bangunan telah terbangun di atas tanah (sekarang objek sengketa) yang akan di beli (sekarang objek sengketa), yang bukan milik Penjual, mestinya seorang pembeli haruslah menanyakan terlebih dahulu kepada penjual mengenai bangunan tersebut di atas tanah (sekarang objek sengketa), **“Dr. Dhaniswara K.Harjona dalam Bukunya Hukum Properti (hal.160) menyebutkan bahwa dalam transaksi jual beli tanah, harus di pastikan ada tidaknya bangunan atau tanaman yang ada di atasnya mengingat adanya asas pemisahan horizontal yang menegaskan bahwa atas tanah yang menjadi objek transaksi terpisah atau terlepas dari bangunan atau yang menjadi objek transaksi terpisah atau terlepas dari bangunan atau tanaman yang ada di atasnya. Sehingga, berdasarkan asas ini kepemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya membawa kepemilikan atas bangunan atau tanaman yang ada di atas bidang tanah tersebut.”**
7. Bahwa pada dalil gugatan Penggugat point 7,8,9 dan 10, para Tergugat mengakui bahwa selama ini permasalahan mengenai lokasi (sekarang objek sengketa) jauh sebelum Penggugat membeli dua bidang tersebut (sekarang objek sengketa) bahwa telah terjadi permasalahan dengan Rudolf U.R. Loly (penjual) dah diurus oleh

Halaman 12 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



pemerintah kelurahan Weetabula (sekarang kelurahan Langga Lero) dan kecamatan Loura (sekarang kecamatan Kota Tambolaka), hanya sertifikat induk milik para ahli waris yang belum di kembalikan sampai saat ini;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 15, yang menyatakan bahwa para Tergugat tidak mengindahkan segala upaya di luar pengadilan, sampai di tingkat kecamatan "Loura". Dari dalil gugatan Penggugat tersebut secara jelas penggugat mengada-ada, bahwa objek yang di persengketakan bukan berada di kecamatan Loura melainkan berada di kecamatan Kota Tambolaka sesuai dalil Penggugat;
9. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sungguh tidak berdasar, karena Permohonan Penerbitan atau balik nama Hak Milik haruslah melalui mekanisme atau sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan atau peraturan yang berlaku.

II. DALAM REKONVENSII

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah milik Tergugat I dalam Konvensi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 389 dengan seluas \pm 3625 M2 tahah sawah yang terletak di kelurahan weetabula (sekarang kelurahan Langgalero), dahulu Kecamatan loura (sekarang Kecamatan Kota Tambolaka), Kabupaten Sumba Barat (sekarang kabupaten Sumba Barat Daya), Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas sebagi berikut :

- Timur berbatasan dengan tanah milik : Hans Leba Djara;
- Barat berbatasan dengan tanah milik : dinas Pertanian

Halaman 13 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



kabupaten Sumba Barat Daya;

- Utara berbatasan dengan : Jalan Raya;
- Selatan berbatasan dengan : Kali Kering.

2. Bahwa asal muasal tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah yang merupakan warisan dari nenek moyang Tergugat I dalam konvensi (Penggugat I dalam Rekonvensi) yakni **Leba Gaina** dan istri **Niga Pare** dan memiliki empat (4) orang anak yakni: 1. **Bili Debak** (Almahum) 2. **Rua Kalenggo** (Almarhum) 3. **Ghunu Dama** (Almarhum) dan 4. **Bulu Moto** (Almahum);
3. Bahwa Sejak Tahun 1947 nenek moyang tergugat I/dalam konvensi yaitu leba Gaina (almarhum) mulai menggarap tanah sengketa tersebut dengan menanam padi, jagung dan ubi. Penggarapan tersebut secara terus menerus sampai dengan tahun 1955;
4. Bahwa Pada tahun 1955, bapak Yohanis Bili Debaka bertempat di desa Karuni, atas inisiatif saudara laki-laki yakni: 1. **Rua Kalenggo**, 2. **Ghunu Dama** dan 3. **Bulu Moto**. Menghimbau kepada bapak **Yohanis Bili Debaka** untuk pindah ke Rangga Roko dalam hal ini sekarang Objek sengketa, untuk mendampingi dan mengurus orang tua mereka yaitu Leba Gaina (nenek para moyang Penggugat) karena saat itu orang tua mereka sudah lanjut usia dan tinggal di Rangga Roko (sekarang disebut objek sengketa), maka sejak tahun 1955 lahan tersebut diambil alih dan digarap oleh bapak **Yohanis Bili Debaka** sampai tahun 2004 hingga wafat pada tahun itu;
5. Bahwa Pada Tahun 2004, **Bapak Yohanis Bili Debaka** (orang tua tergugat I dalam Konvensi) meninggal dunia, sebagai anak laki-laki **Matheus Leba Gaina** yang ada di Rangga Roko melanjutkan Pengelolaan atau menggarap tanah obyek sengketa yang merupakan peninggalan warisan Leba Gaina (nenek moyang tergugat I dalam konvensi) sampai dengan sekarang ini;
6. Bahwa bapak Yohanis Bili Debaka (ayah tergugat I dalam konvensi) memiliki dua (2) orang Anak laki-laki yakni: 1. **Matheus Leba Gaina**, 2. **Yohakim Rua Kalenggo**. dan telah di bagi warisan menjadi dua bagian yakni: Matheus Leba Gaina dibagian Barat sedangkan Yohakim Rua

Halaman 14 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Kalenggo di beri warisan di bagian timur yang saat ini bersebelahan jalan dengan jalan provinsi/jalan negara;

7. Bahwa tanah (obyek sengketa) sudah pernah memiliki sertifikat dengan nomor: 378, tanggal 09 – 02 -1993 atas nama: **Yohanis Bili Debaka**, dengan gambar situasi nomor 55/1993 seluas: 3625 m2.
8. Bahwa pada awal tahun 2016 Rudolf U.R. Loly datang, lalu mengurus segala berkas untuk pengukuran tanah (objek sengketa) lalu bersama petugas badan pertanahan Sumba Barat Daya tanpa sepengetahuan Penggugat I/Rekonvensi dengan tipu daya kepada Penggugat (tergugat I dalam Konvensi) menyampaikan untuk mengurus sertifikat menjadi atas nama (tergugat I dalam Konvensi);
9. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat dalam rekonvensi/tergugat I dalam Konvensi setelah proses pengukuran sekaligus balik nama sertifikat oleh badan pertanahan kabupaten Sumba Barat Daya, Penggugat dalam rekonvensi/tergugat dalam konvensi mendatangi Badan pertanahan Sumba Barat Daya, untuk mencari tahu kepastian nama di sertifikat yang telah dibalik dan diurus oleh Rudolf U.R. Loly, namun mengejutkan penggugat (tergugat I dalam konvensi) bahwa sertifikat dibalik semua sertifikat menjadi atas nama Rudolf U.R Loly;
10. Bahwa atas permasalahan tersebut Penggugat (dalam rekonvensi) sudah menindaklanjuti dengan laporan di kelurahan dan di kecamatan Loura guna ditempuh mediasi, namun tidak ada penyelesaiannya dan bahkan pengaduan ke badan pertanahan kabupaten Sumba Barat Daya.
11. Bahwa Penggugat dan Rudolf U.R. Loly mempunyai hubungan keluarga dalam kampung yaitu sebagai anak saudara dan tidak memiliki hak atas tanah (objek sengketa) yang terletak di jalan Lukas Dairo Bili (Rangga Roko) Rt. 14 Rw. 06, Dusun 4, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya.
12. Bahwa pada tahun 2020 Penggugat dalam rekonvensi/tergugat I dalam konvensi, mendapat informasi bahwa dua bidang (pecahan sertifikat) telah di jual oleh Rudolf U.R. Loly kepada Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi, tentu menambah sakit hati

Halaman 15 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Penggugat rekonsensi/tergugat I dalam konvensi, sebagai ahli waris dari obyek tanah (obyek sengketa);

13. Bahwa perbuatan Tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam konvensi yang telah membeli dua tanah (obyek sengketa) dari tanah yang masih bersengketa adalah merupakan perbuatan yang tidak sah, melawan hak dan melawan hukum serta merugikan Peggugat dalam rekonsensi/tergugat dalam konvensi yang adalah ahli waris yang sah hubungan darah lurus dengan nenek moyang penggugat dalam rekonsensi;
14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam konvensi adalah perbuatan yang tidak sah, melawan hak dan melawan hukum serta merugikan Peggugat dalam rekonsensi/tergugat dalam konvensi;
15. Perbuatan oleh atas nama Rudolf U. R. Loly tidak memiliki nilai pembuktian yang sah atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat oleh karena itu sudah sepantasnya secara hukum dan siapapun yang menerima hak dari Rudolf U. R. Loly diperintahkan untuk menyerahkan dan mengembalikan hak milik (sertifikat induk) dengan nomor: 378, tanggal 09 – 02 -1993 atas nama: Yohanis Bili Debaka, dengan gambar situasi nomor 55/1993 seluas: 3625 m2 kepada Peggugat I dalam rekonsensi/tergugat I dalam konvensi sebagai ahli waris yang sah jika perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian;
16. Bahwa untuk menjamin Tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam konvensi menataati putusan dalam perkara ini, maka penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Waikabubak Cq Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menetapkan uang paksa/dwongson sebesar Rp. 100. 000, - (seratus ribu rupiah) perhari apa bila mereka lalai memenuhi putusan perkara ini.
17. Bahwa pengajuan gugatan rekonsensi ini berdasarkan hukum yang didukung oleh surat - surat bukti yang autentik sesuai pasal 191 R.bg, Peggugat dalam rekonsensi/tergugat konvensi mohon agar dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan/verset, banding dan Kasasi.

Halaman 16 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



18. Bahwa kepemilikan Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi unuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 17 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bermaterai cukup berupa:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Lukas Gaina sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P1;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 atas nama Lukas Gaina sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P2;
3. Akta Jual Beli Nomor 139/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Frince Mone Kaka, SH, M.Kn atas tanah bersertipikat hak milik nomor 01042 atas nama Lukas Gaina sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P3;
4. Akta Jual Beli Nomor: 140/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Frince Mone Kaka, SH, M.Kn atas tanah bersertipikat hak milik nomor 01045 atas nama Lukas Gaina sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P4;
5. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tertanggal 08 Desember 2021 atas sebidang tanah dengan NOP: 531809002501002940 atas nama Lukas Gaina sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P5;
6. Pembayaran PBB tahun 0906 2022 atas nama WP Lukas Gaina (Penggugat) dengan No.Seri SPPT: 01002940 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P6;
7. Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tertanggal 08 Desember 2021 atas sebidang tanah dengan NOP: 531809002501002930 atas nama Lukas Gaina sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P7;
8. Pembayaran PBB atas nama WP Lukas Gaina (Penggugat) dengan No.Seri SPPT: 01002930 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P8;
9. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 dengan NOP: 531809002501002930 atas nama Lukas Gaina SP sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P9;

Halaman 18 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 dengan NOP: 531809002501002930 atas nama Lukas Gaina SP sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P10;
11. Surat telah terima dari wajib pajak PBB atas nama Lukas Gaina dengan No. Seri SPPT: 010/0293/0 Kel/Desa Langga Lero tertanggal 9/6/2023 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P11;
12. Surat telah terima dari wajib pajak PBB atas nama Lukas Gaina dengan No. seri SPPT: 010/0294.0 Kel.Desas Langga Lero tertanggal 9/6/2023, sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P12;
13. Surat Rekomendasi untuk Menggugat ke Pengadilan Negeri Waikabubak tertanggal 6 Juni 2022 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Kota Tambolaka sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P13;
14. Tanda terima sementara Pembayaran PBB atas nama Rodulf Umbu Resi Loly tahun 2019 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda P14;
Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Saksi Marten Malo Dato di bawah janji di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini oleh karena masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Rangka Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya;
 - Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang menjadi permasalahan yang merupakan tanah sawah;
 - Bahwa batas-batas tanah bidang 1 adalah barat berbatasan dengan Erniyati Wungo, Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart, Utara berbatasan dengan Jalan Raya dan Selatan berbatasan dengan Kali;
 - Bahwa batas-batas tanah bidang II adalah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo, Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart, Utara berbatasan dengan Jalan Raya dan Selatan dengan Kali;
 - Bahwa dalam tanah sengketa terdapat 4 (empat) bangunan rumah;

Halaman 19 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



- Bahwa saksi tahu tanah tersebut telah bersertifikat ketika ada penyerahan tanah di kelurahan dan di Kecamatan dari Rudolf Umbu Resi Loly, S.T Kepada Lukas Gaina pada tahun 2000 dan ikut menandatangani penyerahan;
- Bahwa di tahun 2000 sertifikat tanah yang dijual atas nama Piter Umbu Loly, saat dilakukan jual beli 2 (dua bidang) tanah masih dalam 1 (satu) sertifikat;
- Bahwa tanah tersebut didapatkan Rudolf Umbu Resi Loly, S.T dari warisan Piter Umbu Loly, yang merupakan ayah kandungnya;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan pada tahun 90an pada saat Prona;
- Bahwa saat pengukuran tidak terjadi masalah;
- Bahwa rumah Sarlota dibangun secara permanen di tanah tersebut atas izin dari Rudolf Umbu Resi Loly, S.T;
- Bahwa Bili Debaka adalah ayah dari Tergugat I, namun tidak tinggal di tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa Tergugat I tinggal bersama isterinya di bidang I, sedangkan Tergugat III tinggal di tanah bidang II;
- Bahwa awalnya tanah tersebut ditanami padi oleh Piter Umbu Loly dan belum ada rumah;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Piter Umbu Loly terbit tahun 1988;
- Bahwa para pihak akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulan;

2. Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. di bawah janji di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini oleh karena masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Ranga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar 3625m² (tiga ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) sebelum ada pemecahan dan tanah tersebut sebelum dipecah merupakan satu bagian dan sudah bersertifikat yang terbit pada tahun 1993 atas nama Piter Umbu Loly;

Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



- Bahwa tanah tersebut dipecah menjadi 4 (empat) bagian;
- Bahwa tanah objek sengketa berbatasan sebelah utara dengan jalan waitabula-Kodi, selatan dengan kali, barat dengan dinas pertanian dan timur dengan jembatan dan kali;
- Bahwa tanah tersebut saksi jual kepada Penggugat 2 (dua) bidang, 1 (satu) bidang kepada Erniyati Wungo dan 1 (satu) bidang lagi kepada Yen Mart;
- Bahwa tanah tersebut sebelumnya milik Piter Umbu Loly yang merupakan ayah kandung saksi dan Piter Umbu Loly mendapatkan tanah tersebut dari ayah tirinya, Yohanis Bili Debaka;
- Bahwa tanah tersebut saksi lakukan pemecahan pada tahun 2017 dan menjual tanah pada tahun 2019 terlebih dahulu kepada Erniyati Wungo dan Yen Mart melalui Notaris Frince Mone Kaka, S.H.;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran dari Pihak BPN Sumba Barat Daya tidak ada yang berkeberatan;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut ada bangunan sejak tahun 2000an tanpa ijin dari saksi dan saksi pernah meminta tolong ke keluarga yang tinggal dekat tanah sengketa untuk menanyakan hal tersebut dan diinformasikan mereka tinggal atas ijin keluarga;
- Bahwa pada tahun 2007 belum ada bangunan di tanah tersebut dan saksi tahun ketika tahun 2015 sudah ada bangunannya;
- Bahwa saksi tahu yang tinggal di tanah tersebut adalah Serli yang bersebelahan dengan jembatan;
- Bahwa batas-batas tanah bidang 1 adalah barat berbatasan dengan Erniyati Wungo, Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart, Utara berbatasan dengan Jalan Raya dan Selatan berbatasan dengan Kali;
- Bahwa batas-batas tanah bidang II adalah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo, Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart, Utara berbatasan dengan Jalan Raya dan Selatan dengan Kali;
- Bahwa saat saksi melakukan jual beli, Tergugat I tidak ada keberatan dan saksi juga memberi tahu kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat tahu bahwa Tergugat I dan Sarlota tinggal di atas tanah sengketa;

Halaman 21 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melakukan pemecahan terlebih dahulu baru dijual kepada Penggugat dengan harga sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk bidang I dan bidang II dengan harga sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tahun 2019;
- Bahwa saksi menjual tanah untuk kebutuhan saksi;
- Bahwa selain kepada Penggugat, saksi menjual tanah pada tahun 2019 juga dengan harga sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Piter Umbu Loly meninggal dunia di tahun 2007;
- Bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Sarli Dada Bili di bawah janji di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini oleh karena masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah yang menjadi permasalahan adalah milik Lukas Gaina;
- Bahwa letak tanah tersebut di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya;
- Bahwa batas-batas tanah adalah timur dengan Jembatan, barat dengan Lukas Gaina, Utara dengan Jalan Raya dan Selatan dengan Kali Kering;
- Bahwa saksi meminta ijin untuk tinggal di tanah tersebut kepada Rudolf Umbu Resi Loly, S.T dan diantar ke rumah Lukas Gaina karena tanah tersebut menjadi milik Lukas Gaina;
- Bahwa tanah tersebut atas nama Piter Umbu Loly yang kemudian diserahkan kepada anaknya Rudolf Umbu Resi Loly, S.T.;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan batas tanah Piter Umbu Loly dari sebelah tanah milik Dinas Pertanian sampai ke Jembatan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena bertetangga;
- Bahwa pemilik awal tanah tersebut adalah Bili Debaka kemudian diserahkan kepada Piter Umbu Loly dan kepada Rudolf Umbu Resi Loly, S.T lalu diserahkan kepada Lukas Gaina;

Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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 selama saksi di tanah tersebut, Tergugat I tidak keberatan dan Tergugat I tahu saksi membangun di tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah ditempat Para Tergugat sebelum saksi tinggal di tanah tersebut dan saksi tinggal di tanah tersebut pada pertengahan tahun 2017 dan saksi membangun rumah permanen pada tahun 2019;
- Bahwa yang membayar pajak atas tanah tersebut adalah Lukas Gaina sejak tanah tersebut bersertifikat, namun saksi tidak tahu mengenai jual beli antara Lukas Gaina dan Rudolf Umbu Resi Loly, S.T;
- Bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup berupa:

1. Surat Pernyataan Riwayat Kepemilikan Tanah Dan pernyataan Garis Keturunan Bili Debak Pada Tahun 2009, sesuai dengan Fotocopynya, yang diberi tanda T1;
2. Surat Keterangan Hilang Dari Kelurahan Langgalero sesuai dengan Fotocopynya, yang diberi tanda T2;
3. Surat Keterangan Kerusakan Dan Kehilangan Barang Dari Kepolisian sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T1-3;
4. SPPT Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tergugat I (Tahun 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 Dan 2022) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T4;
5. Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 13 Oktober 2016 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T5;
6. Kwitansi Jual Beli Antara Penjual (YOHAKIM RUA KALENGGO) DAN PEMBELI DAE H. ABDURAHIM (SUAMI TERGUGAT III) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T6;
7. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan) Pembeli Dae H. Abdurahim (Suami Tergugat III) Tahun Terakhir 2023 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T7;

Halaman 23 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

8. Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah (Surat Berita Acara Jual Beli) Antara Matheus Leba Gaina (Tergugat I) Sebagai Penjual Dan Suami Tergugat IV (Samuel Bili) Tahun 2016 sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T8;
9. Kwitansi Jual Beli Antara Matheus Leba Gaina (Tergugat I) Sebagai Penjual Dan Samuel Bili (Suami Tergugat IV) sesuai dengan aslinya yang diberi tanda T9;
10. Surat Keterangan Domisili Tergugat I (Matheus Leba Gaina) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T10;
11. Surat Keterangan Domisili Tergugat III (Halija) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T11;
12. Surat Keterangan Domisili Tergugat IV (Rosa Delima Bili Bora) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T12;
13. Surat Keterangan Kematian Yohakim Rua Kalenggo sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T13;
14. Surat Keterangan Kematian Dae Haji (Suami dari Tergugat III) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T14;
15. Surat Kutipan Akta Kematian (suami dari Tergugat IV) sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda T15;

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

1. Saksi Timotius Betty di bawah janji di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini oleh karena masalah tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
 - Bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan dengan alamat di Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya;
 - Bahwa tanah tersebut awalnya milik Bili Debaka kemudian diserahkan kepada anaknya, yakni Tergugat I;
 - Bahwa luas tanah tersebut sekitar 3264m² (tiga ribu dua ratus enam puluh empat meter persegi);

Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

Disclaimer

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



- Bahwa yang membayar pajak tanah adalah Tergugat I;
- Bahwa batas-batas tanah adalah timur dengan kali kering, barat dengan jalan raya, utara dengan tanah pertanian dan selatan dengan kali kering;
- Bahwa selama ini Tergugat I tinggal di tanah sengketa dan tidak ada keberatan;
- Bahwa yang tinggal di tanah tersebut adalah orang yang membeli tanah tersebut, yang saksi tahu adalah Yen Mart sedangkan yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I yang menjual tanah kepada Yen Mart karena saksi menjadi perantara jual beli;
- Bahwa tanah tersebut ada sertifikat dan sempat ditanyakan kepada Rudolf Umbu Resi Loly, S.T saat ada laporan di Desa dan sampai di Kecamatan dan bersama Tergugat ke rumah Rudolf Umbu Resi Loly, S.T di Waingapu demi menanyakan tentang sertifikat tersebut dan hasilnya kami tidak mendapatkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah dan tidak tahu nomor sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut pernah dilakukan pengukuran;
- Bahwa saat Rudolf Umbu Resi Loly, S.T menjual tanah tersebut sempat datang dan meminta ijin kepada Bili Debaka;
- Bahwa saat ini tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat atas nama Lukas Gaina;
- Bahwa anak Bili Debaka ada 2 (dua) orang, yakni Tergugat I dan yang satu lagi, saksi lupa namanya;
- Bahwa Rudolf Umbu Resi Loly, S.T dengan Bili Debaka tidak mempunyai hubungan darah karena ayah dari Rudolf Umbu Resi Loly, S.T, yakni Piter Umbu Loly adalah anak tiri;
- Bahwa Tergugat I tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2005 dan saat itu hanya ada 1 (satu) rumah, yakni milik Tergugat I;
- Bahwa pada tahun 2005 tanah tersebut merupakan sawah;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut adalah atas nama Bili Debaka;

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



- Bahwa Tergugat II adalah isteri dari Tergugat I, kemudian Tergugat III dan Tergugat IV memperoleh tanah tersebut dari membeli dari Tergugat I;
- Bahwa atas keterangan saksi, Para Pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 1 Desember 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang:

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan menjabarkan pengertian dari eksepsi. Dalam konteks hukum acara, eksepsi (*exceptie, exception*) bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dengan demikian eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing;

Menimbang, bahwa dalam halaman 2 Jawaban dan Gugatan Rekonvensi angka 1.2 mendalilkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan ahli waris dari Yohanis Bili Debaka dan tidak mengikutsertakan Penjual (Rudolf U.R.Loli) dan juga Pejabat Pembuat Akta Jual Beli Tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan dalam Repliknya bahwa Penggugat memiliki legal standing sebagai subyek hukum yang dilanggar haknya;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai legal standing pada dasarnya dikarenakan tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan maupun tidak cakap melakukan tindakan hukum, sedangkan judul eksepsi adalah tidak mempunyai legal standing, yang menurut Majelis Hakim Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi keliru dalam memahami maksud daripada legal standing tersebut yang jika dilihat pada isinya lebih kepada gugatan kurang pihak, namun Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan gugatan tidak mengikut sertakan Almarhum Yohakim Rua Kalenggo selaku pemilik asal hak atas tanah sertifikat hak milik Nomor 378 atas nama Yohanis Bili Debaka;

Menimbang, bahwa dari pembuktian di persidangan, dari keterangan Saksi Timotius Betty didapatkan keterangan bahwa Tergugat I mempunyai saudara kandung, namun saksi Timotius Betty tidak mengingat namanya dan jika dihubungkan dengan bukti T13 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 140/801/LL/SBD/XI/2023 tanggal 20 November 2023, bahwa Yohakim Rua Kalenggo telah meninggal dunia pada tanggal 4 Maret 2022 di Ranggaroko;

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak dapat menemukan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 378 atas nama Yohanis Bili Debaka dan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena menempati tanah objek sengketa yang didalilkan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, serta dari hasil pemeriksaan setempat tidak pula ditemukan fakta bahwa Alm. Yohakim Rua Kalenggo maupun ahli warisnya menempati objek tanah yang disengketakan, sehingga bukan persoalan mengenai ahli waris dan oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Penjual (Rudolf U.R. Loli) dan Pejabat Pembuat Akta Jual Beli Tanah tidak ikut digugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa prinsip umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh Tergugat dari pihak ketiga, namun meskipun pihak ketiga dari siapa tanah diperoleh tidak ditarik sebagai Tergugat, hal tersebut tidak menjadi kurang pihak jika pihak ketiga itu diperiksa sebagai saksi sebagaimana Putusan MA No. 1883 K/Pdt/1984 menyatakan pihak ketiga dari siapa tanah berperkara diperoleh, tidak perlu ikut digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Surat Edaran Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, huruf B angka 1.a menyatakan Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama Penjual, jual beli mana dilaksanakan dihadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran tersebut, disyaratkan bahwa Sertifikat atas nama Penjual, sedangkan berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanah objek sengketa telah bersertifikat atas nama Penggugat yang mana jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sesuai dengan bukti P1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01042

Halaman 28 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Lukas Gaina, bukti P2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, bukti P3 berupa Akta Jual Beli Nomor 139/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Frince Mone Kaka, SH, M.Kn atas tanah bersertipikat hak milik nomor 01042 atas nama Lukas Gaina dan bukti P4 berupa Akta Jual Beli Nomor: 140/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Frince Mone Kaka, SH, M.Kn atas tanah bersertipikat hak milik nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, yang mana berdasarkan hal tersebut di atas, tidak ditariknya Penjual tidak menjadikan gugatan kurang pihak, lebih lagi, Penjual, dalam hal ini Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., telah diperiksa sebagai saksi di persidangan, sehingga eksepsi tersebut beralasan hukum ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa secara teori hukum, bentuk *error in persona* yang lain disebut pula *plurium litis consortium*, yang mana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, oleh karenanya disebut pula gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi kurang pihak dengan mendalilkan bahwa penjual dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sumba Barat Daya, serta para saksi harus dijadikan pihak, selain itu dalam gugatan tidak mengajukan Sarlota Dada Bili karena masih ada bangunan yang terbangun di atas tanah *aquo*;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa gugatan ditujukan kepada mereka yang melanggar hak Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi saja, yakni Para Tergugat, sedangkan Sarlota Dada Bili tidak berada di tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, mengenai penjual, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak diikuti sertakan dalam gugatan *aquo* telah Majelis Hakim pertimbangkan pada eksepsi angka 1, selain itu Majelis Hakim berpendapat tidak mengikutsertakan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun saksi-saksi dalam jual beli sebagai pihak, tidak menjadikan gugatan tersebut menjadi kurang pihak dikarenakan dalil gugatan harus disesuaikan dengan kebutuhan, sehingga siapapun yang ditarik akan disesuaikan dengan

Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil gugatan, yakni posita dan petitumnya, selain itu adalah hak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi untuk menarik siapa saja yang merugikan haknya, kecuali penarikan pihak tersebut diatur secara khusus oleh aturan-aturan yang berlaku. Oleh karenanya, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil adanya pihak yang tidak ditarik, yakni Sarlota Dada Bili, dari hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa Sarli Dada Bili (Sarlota Dada Bili) menempati tanah objek sengketa atas ijin daripada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun tidak ditarik sebagai pihak, akan tetapi Sarli Dada Bili dijadikan saksi dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan pada huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata, point 1.c menyatakan: dalam gugatan kepemilikan tanah, Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa, sedangkan Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa syarat gugatan kurang pihak dalam hal ini adalah pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Sarli Dada Bili, salah satu bangunan yang berada di tanah objek sengketa adalah miliknya setelah mendapatkan ijin daripada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, lebih lanjut sebagaimana yang telah Majelis Hakim pertimbangkan mengenai pihak ketiga yang telah diperiksa sebagai saksi, tidak perlu ditarik sebagai pihak sebagaimana Putusan MA No.1826 K/Pdt/1984 yang menyatakan tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* atau orang yang sesungguhnya menguasai objek sengketa.

Halaman 30 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Lagipula pihak ketiga itu telah diperiksa sebagai saksi, sehingga keharusan itu tidak lagi bersifat mutlak;

Menimbang, bahwa Saksi Sarli Dada Bili dalam perkara *aquo* telah diperiksa dipersidangan dan berdasarkan keterangannya dan keterangan Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., keberadaan Saksi Sarli Dada Bili di tanah objek sengketa atas ijin daripada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjadi kurang pihak, oleh karenanya eksepsi tersebut beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi patut berdasarkan hukum ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai tanah objek sengketa adalah tanah milik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II yang didapatkan dari nenek moyang dan digarap secara turun temurun sampai saat ini digarap oleh Terugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 September 2021, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaporkan kepada Lurah Langgalero untuk mendapatkan penanganan tanah objek sengketa dan dilanjutkan ke tingkat Kecamatan pada 31 Mei 2022;
2. Bahwa keluarga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah meminta bantuan keluarga untuk menyelesaikan permasalahan *aquo*;
3. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki hubungan keluarga yakni Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I berhubungan

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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)



keluarga dari ayah yang bersaudara kandung yang mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah bermurah hati sampai gugatan ini diajukan sebagai keluarga untuk segera mengosongkan tanah yang dimasuki dan ditempati secara melawan hak dan hukum, yang dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menawarkan bantuan untuk pindah rumah namun tidak diterima dan diindahkan oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I.

4. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menegur kembali Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tertulis namun tidak diindahkan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai orang yang paling berhak atas tanah objek sengketa atau apakah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang berhak atas tanah objek sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P1 sampai dengan P14 dan saksi-saksi yaitu Saksi Marten Malo Dato, Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. dan Saksi Sarli Dada Bili;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T1 sampai dengan T15 dan saksi yaitu Timotius Betty;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Dimanakah Letak dan batas-batas objek tanah sengketa?

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi halaman 2, objek tanah sengketa adalah terletak di Jalan Rangka Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas:

Halaman 32 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bidang Pertama dengan sertipikat hak milik nomor 01042 atas nama Lukas Gaina, S.P, seluas \pm 748 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo;
- b. Bidang Kedua dengan sertipikat hak milik nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, S.P., seluas \pm 578 M2 (kurang lebih lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba Jara;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Ongko Yen Mart;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali Kering;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba DJara;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Dinas Pertanian Kabupaten Sumba Barat Daya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melaksanakan pemeriksaan setempat dan berdasarkan bukti surat P1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 dan Bukti P2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01045, keterangan Saksi Marten Malo Dato, Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., Saksi Sarli Dada Bili dan Saksi Timotius Betty, Majelis Hakim memperoleh suatu kesimpulan bahwa tanah objek sengketa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didasarkan pada sertifikat hak milik nomor 01042 dan 01045 yang terbit pada tanggal 11 Januari 2017 meskipun nama-nama pemilik batas berbeda di antara kedua belah pihak namun objek sengketa pada pokoknya adalah tanah yang sama;

Halaman 33 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek tanah sengketa dalam perkara *aquo* terletak di Jalan Rangka Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas:

Bidang Pertama dengan sertifikat hak milik nomor 01042 atas nama Lukas Gaina, S.P, seluas \pm 748 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo;

Bidang Kedua dengan sertifikat hak milik nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, S.P, seluas \pm 578 M2 (kurang lebih lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba Jara;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ongko Yen Mart;

2. Apakah objek tanah sengketa dengan yang bersertifikat Hak milik atas nama Lukas Gaina, SP dengan dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ataukah tanah objek sengketa adalah milik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi?

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1866 KUH Perdata, urutan pertama alat bukti disebut bukti tulisan yang mana pengertian tulisan dari segi yuridis harus ditinjau dari berbagai aspek antara lain tanda bacaan berupa aksara, disusun berupa kalimat sebagai pernyataan, ditulis pada bahan tulisan, ditandatangani pihak yang membuat, mencantumkan tanggal;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempatkan akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa meskipun kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), namun derajat pembuktiannya tidak mencapai kualitas untuk menentukan dan memaksa, sehingga dapat diajukan bukti lawan, yang berarti kesempurnaan akta otentik dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan yaitu segala jenis alat bukti;

Menimbang, bahwa apabila pada akta otentik terpenuhi syarat formil dan materil, maka pada akta otentik tersebut pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain, langsung sah sebagai alat bukti, pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat dan hakim wajib serta terikat menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, hakim wajib dan terikat menganggap apa yang didalamnya atau dikemukakan cukup terbukti dan hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 01042 dengan luas 748 m² (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 dengan luas 578 m² (lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang keduanya terletak di Jalan Rangka Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang diperoleh dengan cara membeli dari Rudolf U.R.Loly pada tanggal 2 Juli 2020 dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah dilakukan balik nama sertifikat menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Rudolf Umbu Resi Loly memiliki hubungan kekeluargaan, karena itu pembelian diurus secara kekeluargaan namun tetap dilakukan jual beli;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, ketika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hendak menggunakan tanah objek sengketa untuk membangun rumah tempat tinggal, Para Tergugat Konvensi/Para

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Penggugat Rekonvensi telah menempati objek tanah sengketa, yaitu dengan mendirikan bangunan di atas kedua tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam dalil Jawabannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah objek sengketa merupakan tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan II sebagai ahli waris dari Leba Gaina dan Niga Pare (Nenek Moyang Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I) dan Yohanis Bili Debaka (Ayah Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I) dan sampai saat ini digarap oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa telah membangun rumah dari tahun 2005 dan Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III membangun pada tahun 2008 dan Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV membangun rumah pada tahun 2016 pada masing-masing bidang tanah yang dibeli dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan II dan langsung menempati tanah tersebut;

Menimbang, bahwa kepemilikan atas tanah bermula dari hak penguasaan atas tanah. Penguasaan atas suatu tanah dapat **bersifat yuridis maupun secara fisik**. Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hierarki hak penguasaan atas tanah berupa:

- Hak bangsa Indonesia;
- Hak menguasai dari Negara;
- Hak ulayat masyarakat hukum adat;
- Hak-hak perorangan/individual;

Hak-hak perorangan/individual ini terdiri dari salah satunya hak-hak atas tanah sebagai hak individu yang secara langsung maupun tidak langsung yang berasal/bersumber dari hak bangsa Indonesia. Oleh karena hak-hak ini diakui sebagai hak individu, maka penguasaan atas hak ini beraspek perdata. Dengan adanya hak penguasaan atas tanah, maka menimbulkan serangkaian wewenang, kewajiban beserta larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihaki (vide buku Hukum Agraria Indonesia Sejarah

Halaman 36 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya karangan Prof. Boedi Harsono, hal. 263);

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bentuk hak-hak atas tanah sebagaimana diakui oleh Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, salah satunya berupa hak milik, dimana hak milik tersebut adalah sebuah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik ini tidak bersifat mutlak dimana hanya akan dimiliki oleh satu orang saja dan tidak dapat dialihkan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hal inilah yang kemudian dikenal sebagai peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah secara garis besar terjadi oleh karena adanya pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dimaknai dari pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun. Turun temurun disini tercipta jika pemegang hak atas tanah semula meninggal dunia, dan kemudian hak tersebut beralih kepada ahli warisnya sesuai dengan penghitungan dan hukum waris berdasarkan agama ataupun adat yang berlaku bagi pewaris dan ahli warisnya. Berbeda halnya dengan peralihan yang diakibatkan adanya perbuatan hukum pemindahan hak. Dalam hal ini, hak atas tanah dialihkan dengan sengaja oleh pemegang hak dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan, atau melalui hibah wasiat yang keseluruhan cara ini dilakukan berdasarkan tata cara atau ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang memiliki relevansi kepemilikan tanah objek sengketa;

Halaman 37 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 atas nama Lukas Gaina, S.P., bukti P2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, S.P., bukti P3 berupa Akta Jual Beli Nomor 139/2020 dan bukti P4 berupa Akta Jual Beli Nomor: 140/2020, serta keterangan Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T, didapatkan fakta bahwa pada tanggal 2 Juli 2020, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan jual beli tanah dengan Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T, yang telah bersertifikat hak milik Nomor 01042 dengan luas 748 m² (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) sejumlah Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan bersertifikat Hak Milik Nomor 01045 dengan luas 578 m² (lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang keduanya terletak di Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya, Provinsi Nusa Tenggara Timur dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Sumba Barat Daya, yang mana kemudian pada tanggal 7 Juli 2020, Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 beralih namanya menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P5 berupa Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tertanggal 08 Desember 2021 atas sebidang tanah dengan NOP: 531809002501002940 atas nama Lukas Gaina, bukti P6 berupa Pembayaran PBB tahun 0906 2022 atas nama WP Lukas Gaina dengan No.Seri SPPT: 01002940, bukti P7 berupa Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tertanggal 08 Desember 2021 atas sebidang tanah dengan NOP: 531809002501002930 atas nama Lukas Gaina, bukti P8 berupa Pembayaran PBB atas nama WP Lukas Gaina (dengan No.Seri SPPT: 01002930, bukti P9 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 dengan NOP: 531809002501002930 atas nama Lukas Gaina SP, bukti P10 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 dengan NOP: 531809002501002930 atas nama Lukas Gaina SP, bukti P11 berupa Surat telah terima dari wajib pajak PBB atas nama Lukas Gaina dengan No. Seri SPPT: 010/0293/0 Kel/Desa Langga Lero tertanggal

Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

9/6/2023 dan bukti P12 berupa Surat telah terima dari wajib pajak PBB atas nama Lukas Gaina dengan No. seri SPPT: 010/0294.0 Kel.Desra Langga Lero tertanggal 9/6/2023, didapatkan keterangan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai wajib pajak atas objek pajak di jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya dengan luas 578m2 (lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dan luas 748 m2 (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), sejak tahun 2021 hingga tahun 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P13 berupa Surat Rekomendasi untuk Menggugat ke Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 330/38/KKT/SBD/VI/2022 tertanggal 6 Juni 2022 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Kota Tambolaka, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut adalah sebagai rekomendasi untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Waikaubak, dikarenakan tidak adanya penyelesaian di tingkat Kelurahan dan Kecamatan diantara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I yang tidak ada kaitannya dengan kepemilikan tanah objek sengketa, sehingga patut berdasarkan hukum dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P14 berupa Tanda terima sementara Pembayaran PBB Tahun 2019 atas nama Rodulf Umbu Resi Loly tanggal 11 Juli 2019 didapatkan keterangan bahwa Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T melakukan pembayaran pajak atas tanah pada tahun 2019 sejumlah Rp.194.979,00 (seratus Sembilan puluh empat ribu Sembilan ratus tujuh puluh Sembilan rupiah) dengan nomor seri SPPT:010-0288.0;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Marten Malo Dato, Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T dan Saksi Sarli Dada Bili yang saling bersesuaian, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa didapatkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., yang mana Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T mendapatkan dari ayahnya, yakni Piter Umbu Loly dan Piter Umbu Loly mendapatkan tanah tersebut dari ayah tirinya, yakni Yohanis Bili Debaka;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Halaman 39 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1 berupa Surat Pernyataan Riwayat Kepemilikan Tanah Dan pernyataan Garis Keturunan Bili Debak Pada Tahun 2009 dan bukti T2 berupa Surat Keterangan Hilang Dari Kelurahan Langgalero berupa fotocopy tanpa aslinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti fotocopy tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah, kecuali dikuatkan oleh alat bukti lainnya maupun keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 112K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, dinyatakan bahwa fotokopi surat sebagai "alat bukti surat" yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah, namun didukung oleh bukti T3 berupa Surat Keterangan Kerusakan Dan Kehilangan Barang Dari Kepolisian Nomor SKKB/212/VIII/2022/POLSEK LOURA tanggal 26 Agustus 2022, yang pada pokoknya menerangkan telah hilang surat Pernyataan Riwayat Kepemilikan Tanah, Majelis Hakim setelah meneliti bukti T1, bukti T2 dan bukti T3, bahwa yang dimaksud oleh bukti T2 dan bukti T3 adalah bukti T1, maka terhadap bukti T1 dapatlah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T1 memuat tentang Pernyataan Riwayat Kepemilikan Tanah dan Pernyataan Garis Keturunan Bili Debak tanggal 29 September 2009, yang pada pokoknya Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I membuat pernyataan bahwa sejak tahun 1947, Leba Gaina menggarap tanah atau sebidang lahan sawah tadah hujan di Rangga Roko, Kelurahan Langgalero, Kecamatan Loura dengan batas tanah utara dengan jalan raya, selatan dengan kali kering, timur dengan Hans Leba Djara dan barat dengan milik Pertanian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T4 berupa SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan) atas nama Matheus Leba Gaina dengan luas 2.252m² (dua ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) dengan letak objek pajak Jl. Desa-Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya Tahun 2016, 2017, 2020 dan luas 945m² (Sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) dengan letak objek pajak di Jln. Wts Kodi, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya tahun 2018, 2019, 2022 dan 2023, didapatkan keterangan

Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I adalah wajib pajak atas kedua objek pajak tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T5 berupa Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 13 Oktober 2016 Nomor 593/323/KKT/SBD/X/2016, didapatkan keterangan bahwa Yohakim Rua Kalengo menyerahkan tanah kepada Dae. H. Abdurahim sebidang tanah yang terletak di ranggaroko RT.14/RW.06 Lingkungan IV, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan ukuran sebelah utara 14,40 m berbatasan dengan jalan raya, selatan ukuran 26 m berbatasan dengan kali kering/selokan, timur ukuran 30 m berbatasan dengan jalan setapak, barat ukuran 36 m berbatasan dengan Nanddang Joni Riadi/Mateus Leba Gaina, yang mana telah dibuatkan kwitansi jual beli tanah sejumlah Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T7 berupa SPPT PBB Tahun 2023 atas nama Dae Haji Abdurahim tahun 2023, didapatkan keterangan bahwa Dae Haji Abdurahim sebagai wajib pajak atas objek pajak seluas 270m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi) dengan letak objek pajak Jln. Wtb Kodi, kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T8 berupa Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 593/312/KKT/SBD/X/2016 tanggal 13 Oktober 2016 dan bukti T9 berupa Kwitansi Jual Beli Tanah atas nama Samuel Bili sejumlah Rp. 13.500.000,00 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah), didapatkan keterangan bahwa Samuel Bili membeli tanah dengan ukuran 10x25 m, yang terletak di Ranggaroko RT.14/RW.06, Lingkungan IV, Kelurahan Langgalero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I pada tanggal 13 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T10 berupa Surat Keterangan Domisili Nomor 140/797/LL/SBD/XI/2023 tanggal 20 November 2023 atas nama Matheus Leba Gaina, didapatkan keterangan bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I adalah warga ranga roko RT.14/RW.06, Lingkungan IV, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya dan memiliki bangunan rumah yang ditempati di tahun 2005 sampai tahun 2023;

Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti T11 berupa Surat Keterangan Domisili Nomor 140/798/LL/SBD/XI/2023 tanggal 20 November 2023 atas nama Halija, didapatkan keterangan bahwa Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III adalah warga ranga roko RT.14/RW.06, Lingkungan IV, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya dan memiliki bangunan rumah yang ditempati di tahun 2016 sampai tahun 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T12 berupa Surat Keterangan Domisili Nomor 140/796/LL/SBD/XI/2023 tanggal 20 November 2023 atas nama Rosadelima Bili Bora, didapatkan keterangan bahwa Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV adalah warga ranga roko RT.14/RW.06, Lingkungan IV, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya dan memiliki bangunan rumah yang ditempati di tahun 2008 sampai tahun 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T13 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 140/801/LL/SBD/XI/2023 tanggal 20 November 2023 atas nama Yohakim Rua Kalenggo (Alm), didapatkan keterangan bahwa Yohakim Rua Kalenggo (alm) adalah warga Langga Lero RT.12/RW.05, Lingkungan III, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya meninggal dunia pada tanggal 4 Maret 2022 di ranggaroko;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T14 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 140/799/LL/SBD/XI/2023 tanggal 20 November 2023 atas nama Dae Haji Abdulrahim (Alm), didapatkan keterangan bahwa Dae Haji Abdulrahim (Alm) adalah warga Langga Lero RT.13/RW.05, Lingkungan IV, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya meninggal dunia pada tanggal 29 April 2018 di Langga Lero;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T15 berupa Kutipan Akta Kematian Nomor AM.993.0000573 tanggal 14 Desember 2021, didapatkan fakta bahwa Samuel Bili meninggal dunia pada tanggal 2 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Timotius Betty, tanah objek sengketa awalnya adalah milik Bili Debaka (Yohanis Bili Debaka) yang diserahkan kemudian kepada anaknya, yakni Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dengan luas 3264m² (tiga ribu dua ratus enam puluh empat meter

Halaman 42 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang telah bersertifikat atas nama Bili Debaka (Yohanis Bili Debaka), yang kemudian Tergugat Konvensi III dan IV/Penggugat Rekonvensi III dan IV membeli dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim memperoleh suatu kesimpulan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 2 Juli 2020, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah dari Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T, yang telah bersertifikat hak milik Nomor 01042 dengan luas 748 m² (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) sejumlah Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan bersertifikat Hak Milik Nomor 01045 dengan luas 578 m² (lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang keduanya terletak di Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya, Provinsi Nusa Tenggara Timur dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kabupaten Sumba Barat Daya, yang mana kemudian pada tanggal 7 Juli 2020, Sertifikat Hak Milik Nomor 01042 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 beralih namanya menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah tersebut didapatkan Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., dari ayahnya yang bernama Piter Umbu Loly dan Piter Umbu Loly mendapatkan tanah tersebut dari ayah tirinya, yakni Yohanis Bili Debaka yang merupakan ayah kandung dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar pajak atas objek pajak berupa tanah yang dalam perkara *aquo* disengketakan sejak tahun 2021 hingga tahun 2023, yang mana sebelumnya pajak tersebut dibayarkan oleh Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., pada tahun 2019;
- Bahwa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I juga membayar pajak atas objek pajak dengan luas 2.252m² (dua ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) 2.252m² (dua ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi)

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



dengan letak objek pajak Jl. Desa-Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya Tahun 2016, 2017, 2020 dan luas 945m² (Sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) dengan letak objek pajak di Jln. Wts Kodi, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya tahun 2018, 2019, 2022 dan 2023;

- Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2016, Dae H. Abdurahim, yang merupakan suami Tergugat Konvensi III/Penggugat Rekonvensi III membeli tanah dari Yohakim Rua Kalengo dan pada tanggal 13 Oktober 2016, Samuel Bili yang merupakan suami daripada Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi IV membeli tanah dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan 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 pemindahan hak atas tanah dalam sertifikat hak milik Nomor 01042 dan sertifikat hak milik Nomor 01045 yang sebelumnya atas nama Rudolf Umbu Resi Loly, S.T beralih menjadi nama Lukas Gaina, S.P (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) didasarkan kepada Akta PPAT Wilayah Kabupaten Sumba Barat Daya Nomor 139/2020 tanggal 2 Juli 2020 dan Akta PPAT Wilayah Kabupaten Sumba Barat Daya Nomor 140/2020 tanggal 2 Juli 2020, sehingga Majelis Hakim berpendapat pemindahan hak tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi III dan IV/Penggugat Rekonvensi III dan IV menempati objek tanah sengketa atas dasar jual beli dengan Yohakim Rua Kalengo dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, yang menurut Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, tanah objek sengketa tersebut adalah warisan dari orang tuanya yang bernama Yohanis Bili Debaka, yang mana bukti-bukti yang berkaitan dengan asal usul kepemilikan tanah adalah bukti T1, sedangkan bukti SPPT PBB bukanlah bukti kepemilikan tanah;

Halaman 44 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika melihat pada bukti T1 yang memuat riwayat kepemilikan tanah, memang disebutkan bahwa tanah yang merupakan objek tanah sengketa saat ini berawal dari nenek moyang Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I, bernama Leba Gaina yang menggarap tanah tersebut sejak tahun 1947, yang kemudian diambil alih oleh Yohanis Bili Debaka sejak tahun 1955;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti T1 tersebut merupakan pernyataan sepihak saja, meskipun ditandatangani oleh beberapa orang saksi dan diketahui oleh pihak Kelurahan serta Kecamatan, namun bukti tersebut tidak dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi maupun alat bukti lainnya dipersidangan sehingga tidak mencapai batas pembuktian minimal dan tidak dapat berdiri sendiri menjadi alat bukti dan dalam persidangan Majelis Hakim tidak menemukan bukti lain yang menyatakan sebaliknya terhadap bukti Sertifikat Hak Milik dan bukti Akta Jual Beli sebagaimana bukti P1, bukti P2, bukti P3 dan bukti P4 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi lainnya yakni bukti T10, T11, T12, T13, T14 dan T15 yang merupakan bukti domisili dan Keterangan/Akta Kematian, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut tidak mempunyai korelasi dengan kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil kedua belah pihak yang mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan bahwa sertifikat hak milik Nomor 378 adalah atas nama Piter Umbu Loly, sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyatakan sertifikat hak milik Nomor 378 adalah atas nama Yohanis Bili Debaka, Majelis Hakim sepanjang pembuktian di persidangan hanya menemukan bukti berdasarkan bukti P1 dan bukti P2, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 378 adalah sertifikat induk dan telah dilakukan pemecahan pada tanggal 11 Januari 2017 menjadi atas nama Rudolf Umbu Resi Loly, S.T, yang mana tidak ada bukti-bukti lain yang diajukan oleh kedua belah pihak, baik asli maupun fotocopy yang menerangkan isi daripada Sertifikat Hak Milik Nomor 378 tersebut,

Halaman 45 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Menimbang, bahwa dengan demikian dalil bantahan Para Tergugat yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 378 atas nama Yohanis Bili Debaka adalah tidak beralasan hukum karena tidak dapat dibuktikan dalil bantahan tersebut oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terkait perolehan tanah objek sengketa dari Yohanis Bili Debaka kepada Piter Umbu Loly, yang merupakan ayah kandung Rudolf Umbu Resi Loly, ST, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut didapatkan hanya dari kesaksian Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T saja tanpa dikuatkan keterangan saksi maupun bukti tulisan lainnya, sehingga tidak dapat diketahui apakah perolehan tersebut berasal dari hibah, jual beli maupun warisan, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim tetap berpendapat bahwa dengan didasarkan pembuktian di persidangan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapatlah membuktikan kepemilikan hak atas tanah terhadap objek sengketa sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek tanah sengketa dalam perkara *aquo* dengan yang bersertifikat Hak milik Nomor 01042 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, SP adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

3. Apakah perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menguasai objek tanah sengketa dalam perkara *aquo* merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi?

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Menimbang, bahwa Undang-undang sendiri tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai maksud "Perbuatan Melawan Hukum" tersebut, namun berdasarkan doktrin/ilmu pengetahuan, serta yurisprudensi yang berlaku, diketahui bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut mencakup 4 (empat) hal sebagai berikut: Bertentangan

Halaman 46 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kewajiban hukum si pelaku; Melanggar hak subjektif orang lain; Melanggar kaidah tata Susila; Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menempati objek tanah sengketa dan membangun bangunan dengan cara melawan hukum meskipun telah diperingatkan terus menerus sebagaimana dalil gugatan angka 7,8,9 dan 10 yang diakui oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi membantah dengan mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah warisan milik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam angka 2, pada dasarnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 01042 dan Nomor 01045 atas nama Lukas Gaina, S.P., yang diperolehnya dengan cara jual beli dengan Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA menyatakan hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah a. hak milik, Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 dan ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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 dalam perkara *aquo*, hak milik atas tanah yang merupakan objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga dengan dikuasanya tanah objek sengketa oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, maka perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dikategorikan melanggar hak subjektif orang lain, yakni hak subjektif Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguasai dan mengelola tanah miliknya sendiri, sehingga Majelis Hakim berpendapat perbuatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menguasai objek tanah sengketa dalam perkara *aquo* merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 1 yang pada pokoknya menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya, akan diputuskan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 2 yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharga sita jaminan, Majelis Hakim sepanjang persidangan tidak pernah mengabulkan mengenai adanya sita jaminan, sehingga petitum angka 2 beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa bidang pertama dan bidang kedua sebagaimana tertera dalam sertifikat No. 01042 dan No. 01045 yang terletak di Jalan Rangka Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka dengan batas-batasnya adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai kepemilikan hak atas tanah tersebut, maka petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 4, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti Para Tergugat Konvensi/Para

Halaman 48 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi menguasai tanah tanah sengketa yang adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang merupakan tindakan melanggar hak subjektif orang lain, dalam hal ini melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum ke 4 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 5 yang pada pokoknya menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong, aman dan damai kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bila perlu dengan bantuan alat-alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia), Majelis Hakim berpendapat bahwa tujuan dari adanya suatu Putusan Pengadilan adalah untuk menyelesaikan persoalan hukum di antara Para Pihak, sehingga suatu Putusan harus dapat memberikan keadilan, kepastian dan kemanfaatan, serta berdasarkan fakta persidangan, diketahui tanah objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang harus dikuasai oleh pemiliknya, oleh karenanya petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 6 yang mana menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi membayar uang paksa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara *aquo* dapat dimohonkan eksekusi riil, serta demi keadilan yang mana Majelis Hakim berpendapat bahwa uang paksa tidak memberikan rasa keadilan bagi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi maka petitum angka 6 beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 7 yang pada pokoknya menyatakan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi (*Uitvoerbaar bij Vooraad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan SEMA Nomor 6 tahun 1975 menyatakan bahwa kewenangan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu bersifat diskresioner, bukan imperatif sifatnya, selanjutnya ditegaskan bahwa Para hakim tidak menjatuhkan putusan yang demikian meskipun syarat-syaratnya terpenuhi.

Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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 dalam hal eksepsional dapat dikabulkan putusan yang dijalankan terlebih dahulu yaitu apabila ada *conservatoir beslag* yang harga barang yang disita tidak mencukupi menutup jumlah gugatan dan meminta jaminan kepada pemohon eksekusi yang seimbang nilainya. Terkait hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara *aquo* tidak terpenuhi syarat-syarat yang dimaksud untuk dijalankan putusan serta merta, maka petitum angka 7 beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Anggota II menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hakim Anggota II memiliki pendapat berbeda untuk pertimbangan petitum gugatan angka tiga yakni mengenai "Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa bidang pertama dan bidang kedua adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan sertifikat masing-masing atas tanah obyek sengketa";

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam poin kedua gugatan dalam mendalilkan memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Rudolf U. R. Loly pada tanggal 2 Juli 2020 dengan akta jual beli Nomor 140/2020 dan 139/2020 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sumba Barat Daya dan telah dilakukan balik nama dalam sertifikat hak milik Nomor 01042 dan sertifikat hak milik Nomor 01045 atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi secara sah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur mengenai sifat pembuktian sertifikat yang menyatakan bahwa:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka

Halaman 50 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan cara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu Sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa karena dari jual beli objek tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 139 / 2020 dan Akta Jual Beli Nomor 139 / 2020 antara penjual (Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T.) dengan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku pembeli pada tanggal 2 Juli 2020 maka timbullah sengketa antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melawan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi yang menguasai tanah objek sengketa, maka Hakim Anggota II berpendapat perlu dipertimbangkan apakah jual beli yang telah dilangsungkan tersebut dilandasi asas itikad baik (*good faith*) sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum atau tidak;

Menimbang bahwa asas itikad baik (*good faith*) diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1338 ayat (3) yang pada pokoknya mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 531 KUHPerdata, seseorang pembeli yang dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesepakatan rapat pleno kamar perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 di dalam poin nomor 4, mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Halaman 51 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - 1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - 2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”.

Menimbang bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang ditentukan oleh SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tersebut adalah bersifat kumulatif yang berarti kriteria huruf a dan kriteria huruf b harus dipenuhi agar seseorang dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik;

Halaman 52 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Hakim Anggota II berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan akan menelaah apakah proses jual beli yang dilakukan atas objek tanah sengketa tersebut telah memenuhi 2 (dua) syarat yang diatur dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016;

Menimbang, bahwa melihat objek tanah sengketa sebelum terjadinya jual beli sudah memiliki sertifikat maka untuk memenuhi syarat tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997);

Menimbang, bahwa pemindahan hak atas tanah dalam sertifikat hak milik Nomor 01042 dan sertifikat hak milik Nomor 01045 sebagaimana bukti bertanda P1 dan P2 yang sebelumnya atas nama Rudolf Uumbu Resi Loly, S.T. beralih menjadi nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah didasarkan kepada Akta Jual Beli Nomor 139 / 2020 dan Akta Jual Beli Nomor 139 / 2020 sebagaimana bukti P3 dan P4 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Frince Mone Kaka, S.H., M.Kn., sehingga Hakim Anggota II berpendapat kriteria huruf a dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan syarat huruf b SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang menentukan jual beli harus dilakukan dengan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah, maka akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa menurut Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli objek tanah memberikan kewajiban bagi pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Apabila pembeli telah melakukan penelitian dan pembeli betul-betul tidak mengetahui adanya cacat hukum maka pembeli tersebut dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik (*good faith*). Sebaliknya apabila pembeli mengetahui adanya cacat hukum saat melakukan penelitian dalam jual beli tanah yang ia lakukan, namun tetap melanjutkan jual beli tanah tersebut maka pembeli tersebut merupakan pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*);

Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya mendalilkan tanah objek sengketa tersebut berasal dari warisan nenek moyang Tergugat 1;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah bertanda T5 dan T8, diketahui pada 13 Oktober 2016 disaksikan oleh Lurah Langgalero bahwa Yohakim Rua Kalenggo dan Tergugat 1 telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Samuel Bili dan Dae H. Abdurahim seharga masing-masing Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dan Rp13.500.000 (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayar lunas sebagaimana kwitansi pada bukti bertanda T9 dan T6;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti Surat Keterangan Domisili yang dikeluarkan Lurah Langgalero bertanda T10 sampai dengan T12, diketahui bahwa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi benar-benar memiliki bangunan tanah yang telah dibangun rumah dan menempatnya, yakni Tergugat 1 di Tahun 2005, Tergugat 3 di Tahun 2016 dan Tergugat 4 di Tahun 2008, sampai dengan sekarang tahun 2023;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., selaku penjual tanah kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, yang menerangkan bahwa Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. mengetahui pada tahun 2015 telah berdiri bangunan yang didirikan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi diatas tanah objek sengketa, adapun bangunan tersebut berdiri tidak atas ijin Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T., namun Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. juga tidak pernah menegur Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat – alat bukti yang diajukan di persidangan, Hakim Anggota II menemukan fakta bahwasanya setelah dilakukan peralihan hak dari penjual (Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T.) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku pembeli, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak pernah sekalipun menguasai tanah objek sengketa tersebut, hal ini disebabkan keberadaan Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi yang telah menguasai objek tanah sengketa, bahkan sebelum adanya peristiwa jual beli antara Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. dengan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Halaman 54 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Hakim Anggota II menilai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan yakni apakah Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya sebagaimana Kriteria pembeli beritikad baik pada poin b SEMA Nomor 4 Tahun 2016, karena pada tanggal 2 Juli 2020 saat jual beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Saksi Rudolf terjadi, Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi sudah mendirikan rumah-rumah permanen diatas tanah tersebut, sehingga seharusnya apabila Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku pembeli melakukan penelitian yang cukup atas tanah objek sengketa, kecurigaan atau keraguan seharusnya sudah timbul pada diri Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengenai siapa sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas oleh karena tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian (*duty of care*) oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli, maka itikad baik (*good faith*) dari pembeli dianggap tidak ada dan oleh karenanya secara yuridis posisi pembeli tidak dilindungi dan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 139 / 2020 dan Akta Jual Beli Nomor 139 / 2020 antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. sebagai dasar peralihan hak atas Sertifikat hak milik Nomor 01042 dan sertifikat hak milik Nomor 01045 dianggap tidak ada pula, serta segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut perlu dikembalikan kepada keadaan semula sebelum peristiwa jual beli tersebut terjadi;

Menimbang, bahwa pendapat Hakim Anggota II sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1923 K/Pdt/2013 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya adalah, "*MARI dalam perkara ini menilai bahwa pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain*";

Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Hakim Anggota II berpendapat petitum angka 3 (tiga) haruslah di tolak, dan petitum gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi lainnya karena bergantung pada petitum pokok angka 3 (tiga) tersebut patutlah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dalam jawaban rekonvensinya (dalam replik) telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T1 sampai dengan T15 dan saksi yaitu Timotius Betty;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P1 sampai dengan P14 dan saksi-saksi yaitu Saksi Marten Malo Dato, Saksi Rudolf Umbu Resi Loly, S.T. dan Saksi Sarli Dada Bili;

Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Menimbang, bahwa Undang-undang sendiri tidak memberikan penjelasan secara rinci mengenai maksud "Perbuatan Melawan Hukum" tersebut, namun berdasarkan doktrin/ilmu pengetahuan, serta yurisprudensi yang berlaku, diketahui bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tersebut mencakup 4 (empat) hal sebagai berikut: Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; Melanggar hak subjektif orang lain; Melanggar kaidah tata Susila; Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensinya, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menyatakan bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I seluas 3625 m² (tiga ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) tanah sawah yang terletak di Kelurahan Langgalero, Kecamatan Kota Tambolaka, Kabupaten Sumba Barat Daya dengan batas-batas:

- Timur berbatasan dengan tanah milik Hans Leba Djara;
- Barat berbatasan dengan tanah milik dinas Pertanian Kabupaten Sumba Barat Daya;
- Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
- Selatan berbatasan dengan kali kering;

Yang mana asal tanah merupakan warisan dari nenek moyang Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I yakni Leba Gaina dan Niga Pare dan mulai digarap oleh Leba gaina sejak tahun 1947, yang mana tanah objek sengketa sudah memiliki sertifikat nomor 378 tanggal 9 Februari 1993 atas nama Yohanis Bili Debaka seluas 3625m² (tiga ribu enam ratus dua puluh lima meter persegi);

Menimbang, bahwa pada awal tahun 2016, Rudolf U.R.Loly datang dan mengurus berkas pengurusan tanah bersama petugas Badan Pertanahan Sumba Barat Daya untuk mengurus sertifikat menjadi atas nama Pengugat

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, namun pada tahun 2017 sertifikat dibalik semua menjadi nama Rudolf U.R.Loly;

Menimbang, bahwa dalam replik/jawaban gugatan rekonvensinya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak dalil-dalil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi karena sertifikat induk dari tanah sengketa bukan atas nama Yohanes Bili Debaka, melainkan atas nama Ir. Pieter Umbu Loly, yang kemudian dialihkan kepada anak kandungnya, Rudolf U.R.Loly dan dialihkan melalui jual beli kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan alat-alat bukti Para Pihak sebagaimana yang dipertimbangkan dalam Konvensi, dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi ini dan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam pokok perkara konvensi dipergunakan kembali dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim telah pertimbangkan dalam gugatan konvensi yang berpendapat dan mengambil kesimpulan bahwa tanah objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensilah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempti objek tanah sengketa yang bukan miliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena tidak dapat dibuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, maka tidaklah pula dapat dinyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, sehingga petitum rekonvensi 1 dan angka 2 beralasan hukum ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, petitum angka 1 dan angka 2 merupakan petitum pokok dari gugatan rekonvensi ditolak, maka beralasan hukum gugatan rekonvensi tersebut ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Anggota II menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Menimbang bahwa, Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensinya pada pokoknya mengenai Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa, Hakim Anggota II berpendapat oleh karena gugatan konvensi telah ditolak, sedangkan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak meminta dalam petitum gugatan rekonvensi untuk dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa, dan selama persidangan perkara *a quo* Hakim Anggota II menilai tidak dibuktikan siapa yang sebenarnya menjadi pemilik asal tanah obyek sengketa yang tentunya berkaitan dengan hak-hak siapa yang dilanggar ataupun siapa yang menderita kerugian atas perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan melawan hukum, maka gugatan rekonvensi Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ditolak seluruhnya, sehingga Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa bidang pertama dan bidang kedua, yaitu:
 - a. Bidang pertama dengan sertifikat hak milik nomor 01042 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seluas \pm 748 M2 (kurang lebih tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Ongko Yen Mart;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Erniyati Wungo;
 - b. Bidang kedua dengan sertifikat hak milik nomor 01045 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seluas \pm 578 M2 (kurang lebih lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Rangga Roko, Kelurahan Langga Lero, Kecamatan Kota Tambolaka, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Hans Leba Jara;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Ongko Yen Mart;Adalah sah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan sertifikat masing-masing atas tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi atau siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah obyek sengketa yaitu bidang pertama dan bidang kedua dalam keadaan kosong, aman dan damai kepada Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 60 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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

Rekonvensi bilamana perlu dengan bantuan alat-alat negara (Kepolisian Republik Indonesia);

5. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.740.000,00 (dua juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waikabubak, pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024 oleh kami, Robin Pangihutan, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dony Pribadi, S.H.,M.H., dan Dwi Lestari, S.H., Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024, dengan dihadiri oleh Umbu Renhart Mario Riupassa, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Dony Pribadi, S.H, M.H.

Robin Pangihutan, S.H.

Dwi Lestari, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umbu Renhart Mario Riupassa, S.H.

Perincian Biaya :

| | |
|-------------------|------------------------|
| 1. Biaya Proses | : Rp.2.650.000,00 |
| 2. PNBP | : Rp. 80.000,00 |
| 3. <u>Meterai</u> | : Rp. 10.000,00 |
| Jumlah | Rp.2.740.000,00 |

(dua juta tujuh ratus empat puluh ribu Rupiah)

Halaman 62 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Wkb

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)