



P U T U S A N

Nomor 4/Pdt.G/2019/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:

1. **OKTAVIANUS PORO LETE**, Lahir di Deke tanggal 1 Juli 1950, umur 69 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani, beralamat di Kampung Deke, Rt.002/Rw.001, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat Daya, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I KONVENSII/TERGUGAT I REKONVENSII**;

2. **LUKAS LEDE BORA**, Lahir di Deke tanggal 14 Juli 1980, umur 39 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Petani, beralamat di Kampung Deke, Rt.002/Rw.001, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat Daya, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II KONVENSII/TERGUGAT II REKONVENSII**;

yang dalam hal ini semuanya memberikan kuasanya kepada **PAULUS DWIYAMINARTA CSsR, B.Th, SS, S.H., dan PUTU PUSPAWATI, S.H.**, Advokat, yang berdomisili di kantor Konsultan Hukum/Advokad **PUTU PUSPAWATI & REKAN** di jalan Kebo Iwa No.12, Gianyar, Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 April 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak di bawah nomor : W26-U9/14/UM.06.10/IV/2019, tanggal 24 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT KONVENSII/ PARA TERGUGAT REKONVENSII**;

Lawan:

1. **PT. SUTERA MAROSI KHARISMA**, beralamat di Talavera Office Park, Lantai 12, Jalan T.B Simatupang Kav. 22-26, Cilandak, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada:

1. **RONNY L.D JANIS, S.H., Sp.N.**;



2. **RINALDI ANSORI, S.H.;**
3. **YOHANES WAHYU I.T., S.H.;**
4. **NUR ADITHIA PRADIPTA, S.H.;**
5. **RUTMAWATI, S.H.;**
6. **REZKY DIAPANI BANGUN, S.H., M.H.;**
7. **LAKSANA NARENDRA PUTRA, S.H.;**
8. **SURYA KURNIAWAN SUSANTO, S.H.;**
9. **INDAH RIZKI RESTUNINGTIAS, S.H.;**

para Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum **JANIS & ASSOCIATES**, beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jl. Prof. DR. Soepomo No.178A, Jakarta 12870, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Mei 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak di bawah nomor : 17/KHS.LGS/HK/V/2019/PN WKB, tanggal 25 Mei 2019 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSI/PENGUGAT I REKONVENSI**;

2. **UMBU S. SAMAPATY, S.H., M.H.**, Lahir di Waikajawi, tanggal 5 November 1957, Umur 61 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pengacara, beralamat di Kabonduk, Makata Keri, Katikutana, Smba Barat, Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada:

1. **RONNY L.D JANIS, S.H., Sp.N.;**
2. **RINALDI ANSORI, S.H.;**
3. **YOHANES WAHYU I.T., S.H.;**
4. **NUR ADITHIA PRADIPTA, S.H.;**
5. **RUTMAWATI, S.H.;**
6. **REZKY DIAPANI BANGUN, S.H., M.H.;**
7. **LAKSANA NARENDRA PUTRA, S.H.;**
8. **SURYA KURNIAWAN SUSANTO, S.H.;**
9. **INDAH RIZKI RESTUNINGTIAS, S.H.;**

para Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum **JANIS & ASSOCIATES**, beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jl. Prof. DR. Soepomo No.178A, Jakarta 12870, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juni 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak di bawah



nomor : 17/KHS.LGS/HK/V/2019/PN WKB, tanggal 25 Mei 2019
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
KONVENSI/PENGUGAT II REKONVENSI;

- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUMBA BARAT DAYA**, yang beralamat Jl. Weekarou, kota Waikabubak, Kabupaten Sumba Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **PETRUS PADALANI, S.SOS., JEWU LANGO LERO, DAN REYO DWI PUTRA S.H.**, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, Jl. Weekarou, kota Waikabubak, Kabupaten Sumba Barat, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor: 80/ST/V/2019 tanggal 13 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSI;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi dengan surat gugatan tanggal 25 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waikabubak pada tanggal 26 April 2019 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Wkb., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat 1(satu) ada memiliki tanah seluas ± 27610 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT.
2. Bahwa pada Tahun 1995 Penggugat 1(satu), ada menyerahkan Tanah dengan istilah Sirih Pinang tanah seluas ± 14300 M2 kepada Tergugat 2(dua) dengan perincian sebagai berikut :
 - 2.1. 1(satu) bidang tanah seluas ± 4300 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, yang sekarang termasuk pada bagian Hak Guna Bangunan 4(empat) atas nama Tergugat 1(satu).
 - 2.2. 1(satu) bidang tanah seluas ± 10000 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, yang sekarang merupakan bagian dari tanah Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat 1(satu).



3. Bahwa sisa dari tanah seluas ± 27610 M2 setelah dikurangi dengan luas ± 14300 M2 yaitu tanah seluas 13310 M2 dengan perician sebagai berikut :
- 3.1. 1(satu) bidang tanah seluas ± 1500 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, yang sampai saat ini tetap dikuasai oleh Penggugat 1(satu), Dengan batas-batas sebagai berikut :
- Utara : Jalan, Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma
- Timur : Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma
- Selatan : Tanah Lukas Lade Bora
- Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona
- 3.2. 1(satu) bidang tanah seluas ± 11810 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT. Dengan batas-batas sebagai berikut :
- Utara : Tanah Oktavianus Poro Lete, Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma
- Timur : Tanah Kedu Leba Toro
- Selatan : Sempadan Pantai
- Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona
- Tanah seluas 11810 M2 pada Tahun 2014 telah dihibahkan oleh Penggugat 1(satu) kepada Penggugat 2(dua) dan telah di Sertifikatkan dengan Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, seluas 11810 M2 yang tercatat atas nama **Lukas Lade Bora** (Penggugat 2).
4. Bahwa 1(satu) bidang tanah seluas ± 1500 M2 tercatat atas nama **Oktavianus Poro Lete** (Penggugat 1) yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, Dengan batas-batas sebagai berikut;
- Utara : Jalan, Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma
- Timur : Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma
- Selatan : Tanah Lukas Lade Bora /Tanah Sengketa 2(dua)
- Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona
- Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa 1(satu)
5. Bahwa 1(satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa seluas 11810 M2 di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, Dengan batas-batas sebagai berikut;



Utara : Tanah Okatvianus Poro Lete /Tanah Sengketa 1(satu), Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT.

Sutera Morosi Kharisma

Timur : Tanah Kedu Leba Toro

Selatan : Sempadan Pantai

Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa 2(dua)

6. Bahwa pada Tahun 2018 tiba-tiba ada rencana pengukuran dari kantor Badan Pertanahan Nasional /Turut Tergugat, Kabupaten Sumba Barat untuk ke 2(dua) tanah sengketa, tetapi setelah Para Penggugat jelaskan dan memberikan bukti-bukti surat yang ada pada Para Penggugat, maka Turut Tergugat tidak jadi mengukur ke 2(dua) Tanah Sengketa tersebut di atas.
7. Bahwa akan tetapi Para Penggugat sangat terkejut karena katanya ada Peta Tanah Hak Guna Bangunan atas ke 2(dua) tanah sengketa tercatat atas nama Tergugat 1(satu) padahal Para Penggugat tidak pernah menyerahkan /menjual /melepaskan hak ke 2(dua) tanah sengketa kepada Tergugat 1(satu), dan atau Tergugat 2(dua).
8. Bahwa hal tersebut disebabkan karena Penggugat 1(satu) hanya menyerahkan tanah seluas \pm 4300 M2 kepada Tergugat 2(dua) pada tahun 1995 yang terletak di Bidang 4 Sertifikat Hak Guna Bangunan Bidang dari Tergugat 1(satu) dan tanah seluas \pm 1 Ha /10000 M2 yang sekarang terletak di utara tanah sengketa 1(satu).
9. Bahwa sebenarnya tidak ada niat dari Penggugat 1(satu) menyerahkan tanah seluas \pm 4300 M2 dan tanah seluas 1 Ha /10000 M2 kepada tergugat 2(dua), tapi karena saat itu ada ancaman kalau tanah tidak diserahkan maka akan diambil paksa, tapi jika tidak dibangun Hotel dalam jangka waktu 5 Tahun sejak tahun 1995 yang dapat menampung tenaga kerja, maka ke 2(dua) tanah tersebut akan dikembalikan kembali kepada Penggugat 1(satu), sehingga akhirnya Penggugat 1(satu) terpaksa menyerahkan ke 2(dua) tanah tersebut dengan imbalan uang Sirih Pinang sebesar Rp. 300,- (Tiga Ratus rupiah) per M2 kepada Tergugat 2(dua) dan saat itu Penggugat 1(satu) hanya mendapat uang sejumlah Rp. 3.400.000 (Tiga Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) yang mestinya dengan luas tanah 14300 M2, Penggugat 1(satu) harus mendapatkan uang sejumlah Rp. 4.290.000 (Empat Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah) dan sampai sekarang sisa pembayaran lagi Rp. 890.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah) belum dibayar oleh Tergugat 2(dua) dan tanah tersebut belum dibangun Hotel



sehingga sudah tampak adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat dan Turut Tergugat.

10. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menyerahkan /menjual /melepaskan hak ke 2(dua) Tanah Sengketa kepada Tergugat 1(satu) dan atau Tergugat 2(dua) sehingga Para Penggugat patut mohon agar Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat 1(satu) yang memasukkan ke 2(dua) Tanah Sengketa kedalam Hak Guna Bangunan 3 tersebut, patut dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan demi hukum.
11. Bahwa hal itu diperkuat karena pada saat pengukuran Tanah Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat 1(satu) oleh Turut Tergugat pada Tahun 1995, ke 2(dua) Tanah Sengketa tidak pernah diukur oleh Turut Tergugat karena ke 2(dua) Tanah Sengketa tidak termasuk tanah-tanah yang diserahkan oleh Penggugat 1(satu) kepada Tergugat 1(satu) dan atau Tergugat 2 (dua).
12. Bahwa setelah dilakukan pengukuran tersebut pada Tahun 1995, baik Tergugat 1 (satu) maupun Tergugat 2 (dua) tidak pernah datang ke lokasi tanah Hak Guna Bangunan 3 dan ke lokasi ke 2 (dua) tanah sengketa dan Tanah Sengketa 1 (satu) dari dahulu secara turun temurun sampai saat ini masih digarap dan dikuasai oleh Penggugat 1(satu) sebagai Pemilik yang sah dari Tanah Sengketa 1 (satu) sedangkan Tanah Sengketa 2 (dua) dari dahulu sampai Tahun 2014 digarap dan dikuasai oleh Penggugat 1 (satu) dan sejak Tahun 2014 Tanah Sengketa 2 (dua) dikuasai dan digarap oleh Penggugat 2 (dua) sebagai pemilik yang sah dari Tanah Sengketa 2 (dua) tanpa ada larangan dan keberatan dari pihak lain sampai Para Penggugat mohon sertifikat hak milik atas tanah sengketa 2(dua) untuk menjadi atas nama Penggugat 2(dua) sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tanah sengketa 2(dua) diukur dengan saksi-saksi dari aparat Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa seluas 11810 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, tercatat atas nama LUKAS LADE BORA dengan surat ukur No. 111 /PTB/2015, tanggal 25 -06-2015 Luas. 11810 M2 yang artinya sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa yang tercatat atas nama Penggugat 2(dua), seluas 11810 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, tidak



pernah ada tercatat hak apapun terhadap tanah sengketa 2(dua) tersebut diatas di kantor Turut Tergugat.

13. Bahwa oleh karena proses untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa seluas 11810 M2 di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, menjadi atas nama LUKAS LADE BORA (Penggugat 2) atas Tanah Sengketa 2(dua) sudah sesuai dengan prosedur hukum maka Para Penggugat mohon terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Sengketa 2(dua) dinyatakan sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan dan Penggugat 2(dua) berhak atas Tanah Sengketa 2(dua), dan Para Tergugat serta Turut Tergugat tidak berhak atas tanah sengketa 2(dua).
14. Bahwa karena Tanah Sengketa 1(satu) tidak pernah diberikan, dijual atau dilepaskan haknya oleh Penggugat 1(satu) kepada pihak lain termasuk kepada Para Tergugat maka adalah patut Penggugat 1(satu) dinyatakan berhak atas Tanah Sengketa 1(satu) dan Para Tergugat serta Turut Tergugat tidak berhak atas Tanah Sengketa 1(satu).
15. Bahwa disamping itu adalah patut Penggugat 1(satu) dinyatakan berhak untuk memproses permohonan Sertifikat atas Tanah Sengketa 1(satu) kepada Turut Tergugat dan Turut Tergugat patut dihukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah sengketa 1(satu) sehingga tercatat menjadi atas nama **Oktavianus Poro Lete** /Penggugat 1(satu).
16. Bahwa jalan damai telah ditempuh oleh Para Penggugat, tetapi tidak mencapai kata sepakat, sehingga Para Penggugat memutuskan memasukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Waikabubak di Waikabubak.

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum Tanah Sengketa 1(satu) adalah Tanah Hak Milik Penggugat 1(satu) sehingga Penggugat 1(satu) berhak atas Tanah sengketa 1(satu), yaitu 1(satu) bidang tanah seluas \pm 1500 M2 tercatat atas nama **Oktavianus Poro Lete** (penggugat 1) yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, Dengan batas-batas sebagai berikut;
Utara : Jalan, Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa
PT. Sutera Morosi Kharisma
Selatan : Tanah Lukas Lade Bora /Tanah Sengketa 2(dua)
Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona
3. Menyatakan hukum Tanah Sengketa 2(dua) adalah tanah hak milik Penggugat 2 (dua), sehingga Penggugat 2(dua) berhak atas Tanah Sengketa 2(dua), yaitu 1(satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa luas 11810 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, Dengan batas-batas sebagai berikut;
Utara : Tanah Oktavianus Poro Lete /Tanah Sengketa 1(satu), Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma
Timur : Tanah Kedu Leba Toro
Selatan : Sempadan Pantai
Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona
4. Menyatakan Hukum sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa, Luas 11810 M2 tercatat atas nama **Lukas Lade Bora** (Penggugat 2) adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.
5. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma adalah tidak sah dan dapat dibatalkan oleh Turut Tergugat.
6. Menyatakan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak berhak atas ke 2(dua) Tanah Sengketa.
7. Menyatakan Penggugat 1(satu) berhak memproses permohonan Sertifikat atas Tanah Sengketa 1(satu) menjadi atas nama **Oktavianus Poro Lete** /Penggugat 1 pada Kantor Turut Tergugat.
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
- Atau
Mohon putusan yang adil dan pasti.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi hadir diwakili kuasanya, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi juga hadir diwakili kuasanya, Turut Tergugat Konvensi juga hadir diwakili kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nasution, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Waikabubak sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juli 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana pada kesempatan tersebut, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menyatakan ada sedikit perubahan kalimat pada gugatan sebagai berikut:

1. Pada halaman 4 (empat) poin ke 9 (sembilan) baris ke 7 (tujuh) yang berbunyi:
“....menyerahkan ke 2 (dua) tanah tersebut dengan imbalan uang sirih pinang sebesar Rp.....”, *dirubah menjadi* “....menyerahkan ke 2 (dua) tanah tersebut dengan imbalan **sementara** uang sirih pinang sebesar Rp.....”
2. Pada halaman 4 (empat) poin ke 9 (sembilan) baris ke 13 (tiga belas) yang berbunyi:
“....ratus sembilan puluh ribu rupiah) belum dibayar oleh Tergugat 2 (dua) dan tanah....”, *dirubah menjadi* “....ratus sembilan puluh ribu rupiah) belum dibayar oleh Tergugat 2 (dua), mengenai harga tanah sebenarnya belum ada pembicaraan, dan tanah....”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi memberikan jawaban bersama dalam satu bundel jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa pihak **PARA TERGUGAT**, dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari pihak **PARA PENGGUGAT**, kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT**.
- 2) Bahwa oleh karena alasan / dalil-dalil dalam “Gugatan” yang diajukan oleh pihak **PARA PENGGUGAT** tidak jelas dan tidak sistematis, maka pihak **PARA TERGUGAT**, tidak akan memberikan jawaban/tanggapan terhadap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut secara satu persatu, akan tetapi akan memberikan jawaban/tanggapan secara langsung pada pokok permasalahan yang berkaitan dengan pihak **PARA TERGUGAT**.
- 3) Bahwa **segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak tanggapi oleh pihak PARA TERGUGAT**, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena pihak **PARA TERGUGAT**



menganggap bahwa dalil-dalil dalam “Gugatan” tersebut **sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara aquo.**

- 4) Bahwa alasan / dalil-dalil dari pihak **PARA PENGGUGAT** tersebut, sungguh **sangat tidak masuk akal**, sifatnya hanya mengada-ada, memaksakan kehendak dengan melawan hukum yang bertujuan mengambil / menguasai hak milik TERGUGAT I, oleh karenanya Gugatan aquo harus ditolak.

PIHAK PARA PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG TIDAK BERITIKAD BAIK KARENA PIHAK PRINSIPAL PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH HADIR DALAM SETIAP MEDIASI, SEHINGGA GUGATAN A QUO HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA

- 5) Bahwa dalam proses mediasi yang dipimpin oleh Hakim Mediator Nasution, S.H., pihak **PARA PENGGUGAT** tidak pernah hadir secara langsung, melainkan selalu diwakili oleh Kuasa Hukumnya.
- 6) Bahwa dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, disebutkan bahwa:
“Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum.”
- 7) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, kehadiran para pihak dalam Mediasi adalah hal yang wajib dan mutlak, serta ketidakhadiran hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan yang sah.
- 8) Bahwa pihak **PARA PENGGUGAT** dalam gugatan mengaku berdomisili/ beralamat di Kampung Deke, RT 002/ RW 001, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur akan tetapi **TIDAK PERNAH** sekalipun menghadiri proses mediasi, sedangkan pihak **PARA TERGUGAT** selalu menghadiri **secara langsung** proses pertemuan mediasi tersebut, meskipun domisili **PARA TERGUGAT** berada di Jakarta.
- 9) Bahwa oleh karena pihak **PARA PENGGUGAT** tidak pernah hadir secara langsung dalam proses mediasi, maka berdasarkan Pasal 7 ayat (2) PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016, maka **PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak beritikad baik.**
- 10) Bahwa oleh karena **PARA PENGGUGAT** dinyatakan tidak beritikad baik, berdasarkan Pasal 22 PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016, **maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Pemeriksa Perkara untuk**



dapat menyatakan bahwa gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima karena PARA PENGGUGAT merupakan pihak yang tidak beritikad baik

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PARA TERGUGAT** dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil **PARA PENGGUGAT** kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT**.
2. Bahwa ternyata dalil-dalil pihak **PARA PENGGUGAT** dalam Gugatannya tersebut, merupakan pemutarbalikan fakta yang sebenarnya dan telah mengingkari adanya bukti otentik serta fakta hukum yang terjadi, dan segala tuntutan yang disampaikan oleh pihak **PARA PENGGUGAT** adalah semakin menunjukkan bentuk adanya itikad tidak baik demi untuk mendapatkan sesuatu yang bukan menjadi haknya.
3. Bahwa dalam mengajukan Gugatan aquo, pihak **PARA PENGGUGAT** memiliki maksud yang tidak baik (*EXCEPTIO DOLI PRAESENTIS*), karena **PARA PENGGUGAT** dengan sadar sesungguhnya bahwa gugatan yang diajukan sebenarnya tidak memiliki dasar hukum (*ongeground*), akan tetapi ternyata **PARA PENGGUGAT** tetap mengajukan gugatan tersebut dengan memaksakan kehendak sehingga hal tersebut telah merugikan pihak **PARA TERGUGAT, khususnya TERGUGAT I selaku pemilik sah atas tanah yang beritikad baik**.
4. Bahwa gugatan aquo dilakukan secara melawan hukum dan telah memutarbalikan fakta yang sebenarnya, oleh karena itu berarti dalam Gugatan aquo melekat Penyalahgunaan Hukum Acara (*Abuse of legal procedure*), sehingga pengajuan gugatan aquo bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak.

TERGUGAT I ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH / OBYEK PERKARA TERSEBUT DIATAS DAN PEROLEHAN SERTA PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM

5. Bahwa **TERGUGAT I adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3/Patiala Bawa** atas nama **PT SUTERA MAROSI KHARISMA**, terletak di Pantai Marosi, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, Provinsi



Nusa Tenggara Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 23 November 1995, Nomor : 619/1995, seluas : **126.760 M²**.

6. Bahwa perolehan dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah milik **TERGUGAT I** tersebut diatas telah sesuai dengan mekanisme dan prosedur serta sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan Peraturan yang berlaku, hal mana sesuai bukti-bukti otentik yang disampaikan **secara sistematis kronologis** antara lain sebagai berikut :

- Bahwa **TERGUGAT I / PT SUTERA MOROSI KHARISMA** adalah pembeli yang beritikad baik yang telah melakukan pembebasan terhadap masyarakat yang dahulu memiliki tanah tersebut di atas proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/ Patiala Bawa tahun 1995 sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/ Patiala Bawa atas nama PT Sutera Marosi Kharisma seluas 126.760 M² terletak di Pantai Marosi, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat tersebut diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 552/63/06/SB/95 tanggal 30 Oktober 1995;
- Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 552/63/06/SB/95 tanggal 30 Oktober 1995, dijelaskan bahwa tanah yang dimohon oleh PT Sutera Morosi Kharisma tersebut **diperoleh dari pelepasan hak antara lain:**
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/02/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Yonathan Yega Baiya seluas 23.315 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/03/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Yonathan Yega Baiya seluas 4.595 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/08/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Rawa Waingu Hore seluas 10.285 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/13/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Laku Nidja Bangela seluas 9.730 M².



- ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/29/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Rawa Waingu Bara seluas 2.640 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/36/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Tede Bola Bange seluas 4.955 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/46/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Magu Yeru seluas 1.560 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/51/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Kedu Leba seluas 4.345 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/54/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Karel Rona seluas 7.720 M².
 - ✓ **Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/59/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Poro Lete Tange (PENGGUGAT I) seluas 9.310 M².**
 - ✓ **Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/61/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Poro Lete Tange (PENGGUGAT I) seluas 11.195 M².**
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/62/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Thimoteus Tede Bola seluas 15.645 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/70/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Thimotius Tede Bola seluas 10.645 M².
 - ✓ Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 580.1/72/SPMH/1995 tanggal 17 April 1995 atas nama Mati Kalewa Bange seluas 11.485 M².
- **Bahwa tanah-tanah tersebut di atas yang telah dilepaskan haknya oleh pemiliknya sesuai dengan peraturan yang berlaku berstatus menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, sehingga karenanya dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan oleh PT Sutera Morosi Kharisma dan telah diberikan Hak Guna Bangunan No. 3/ Patiala Bawa seluas 126.760 M².**



7. Bahwa terhadap penulisan Nama **PENGUGAT I**, yang tertulis **Poro Lete Tange** adalah terbukti pada saat membuat surat pelepasan hak atas tanah bersama-sama dengan menggunakan nama istri, yaitu **TANGE**, sehingga **PENGUGAT I** dengan **Poro Lete Tange adalah satu orang yang sama** dan **PENGUGAT I** terbukti telah menjual tanah tersebut di atas kepada **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II**.
8. Bahwa untuk selanjutnya, **perbuatan PIHAK PENGUGAT I** yang **TELAH MENJUAL KEPADA PIHAK TERGUGAT I MELALUI TERGUGAT II**, kemudian menghibahkan kepada **PENGUGAT II untuk diterbitkan Sertipikat adalah perbuatan melawan hukum dan didalamnya melekat perbuatan pidana**.
9. Bahwa terhadap perbuatan pidana yang dilakukan oleh **PARA PENGUGAT**, pihak **TERGUGAT I** telah mengajukan Laporan Polisi perihal **PENYEROBOTAN TANAH** dengan Nomor: **LP/PID/196/IX/2017/NTT/RES.SB/SPKT** dan Nomor: **LP/PID/197/IX/2017/NTT/RES.SB/SPKT**, yang dalam proses pengembangan penyidikan pihak **PARA TERGUGAT telah ditetapkan menjadi Tersangka** Perkara Pasal 385 KUHP atas Penggelapan Hak Atas Tanah di Kepolisian Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur dan pada saat ini telah dilimpahkan ke Kejaksaan Tinggi Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur.
10. Bahwa berdasarkan semua bukti-bukti otentik dan fakta hukum tersebut diatas, maka telah terbukti **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I** adalah pihak yang beritikad baik / **pemilik yang sah** atas "tanah objek perkara aquo", oleh karena itu berdasarkan ketentuan undang-undang **harus mendapatkan perlindungan hukum**, hal tersebut sesuai dengan ketentuan hukum berlaku dan diperkuat oleh **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. No.1230 K/Sip/1980**, yang menyatakan :
- "Bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"**
11. Bahwa telah terbukti sejak tahun 1995 pihak **TERGUGAT I** telah memiliki dan menguasai "tanah objek perkara aquo", berdasarkan Bukti Kepemilikan yang sah sesuai dengan ketentuan hukum dan Undang-undang.



12. Bahwa **bukti kepemilikan** hak atas tanah yang dimiliki oleh **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I** berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan** tersebut diatas, dikeluarkan oleh Pejabat yang **berwenang (Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat)** dan **telah diterbitkan sesuai prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku** sesuai pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 31 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

13. Bahwa oleh karena itu Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas, sesuai pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1870 KUHPdata jo. Pasal 165 HIR, merupakan akta otentik, yang mempunyai kekuatan formil, kekuatan materiil dan kekuatan mengikat, sehingga sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat bukti kepemilikan yang sah, mutlak dan otentik sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.

14. Bahwa hal lain yang juga membuktikan bahwa **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I** adalah Pemilik / pemegang hak atas tanah dan bangunan yang sah dan pihak yang beritikad baik, adalah bahwa selama ini sejak timbulnya hak sampai dengan saat ini **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I adalah pihak yang menguasai secara fisik tanah & bangunan tersebut dan tidak ada pihak manapun yang dapat membantah fakta hukum tersebut.**

Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku sesuai Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) menyatakan sebagai berikut:

“Apabila sebidang tanah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut “



15. Bahwa disamping itu pihak **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I** adalah pihak yang taat dengan hukum dan peraturan, oleh karena itu selalu **melaksanakan kewajibannya dengan baik yaitu dengan membayar Pajak Bumi Bangunan atas tanah-tanah dan bangunan yang dimilikinya termasuk tanah obyek sengketa aquo.**
16. Bahwa **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I** juga terbukti secara nyata dan jelas sebagai pemilik yang sah, dengan menguasai tanah objek perkara aquo secara terus menerus, terbukti dengan adanya tembok pagar pembatas yang dibangun oleh **TERGUGAT I** dan berdasarkan keterangan warga sekitar yang menempati dan/atau menjaga tanah objek perkara aquo.
17. Bahwa **TERGUGAT I** sebagai pemegang hak atas tanah-tanah objek perkara aquo **memiliki kewenangan secara sah untuk mempergunakan dan/atau memanfaatkan tanah-tanah objek perkara aquo** termasuk dengan membangun pagar-pagar panel beton diatas tanah objek perkara aquo. Akan tetapi, dalam pemanfaatannya tersebut **terdapat pihak-pihak yang secara jelas dan terang melakukan penyerobotan, melakukan pembangunan, dan secara melawan hukum mengambil apa yang menjadi hak TERGUGAT I.**
18. Bahwa Pihak **PARA PENGGUGAT** tidak dapat membuktikan dalam dalil gugatan a quo sebagai pemilik yang sah karena bukti kepemilikan yang dimiliki oleh **PARA PENGGUGAT** hanya merupakan bukti pengakuan sepihak tanpa disertai hak.
19. Berdasarkan bukti otentik dan fakta hukum tersebut diatas, maka jelas sekali dan telah terbukti, bahwa **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / TERGUGAT I ADALAH PEMILIK YANG SAH DAN BENAR atas tanah yang terletak di Pantai Marosi, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/ Patiala Bawa dengan luas 126.760 M² karena memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan benar sesuai ketentuan hukum dan undang-undang, dan sebaliknya PARA PENGGUGAT BUKAN PEMILIK YANG SAH, oleh karena itu PARA PENGGUGAT tidak mempunyai hak dan kepentingan apapun untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, sehingga gugatan aquo harus ditolak.**



20. Bahwa dengan demikian dalil-dalil pihak **TERGUGAT I** tersebut diatas, telah membantah dan menggugurkan semua dalil-dalil dari **PARA PENGGUGAT** dan semakin terbukti dalil-dalil dalam Gugatan **PARA PENGGUGAT** bertentangan dengan hukum dan merupakan Penyalahgunaan Hukum Acara (Abuse of legal procedure), *sehingga pengajuan Gugatan aquo bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dan sekaligus menunjukkan maksud licik dan itikad tidak baik dari PENGGUGAT* yaitu keinginan untuk menguasai sesuatu yang bukan haknya dengan cara membabi buta / memaksakan kehendak dan melanggar hukum dengan maksud untuk merugikan pihak **TERGUGAT I**, oleh karena itu gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima / ditolak.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konvensi diatas, dianggap telah termasuk pada bagian Rekonvensi ini. Sedangkan para pihak menjadi sebagai berikut:
 - a) **PARA TERGUGAT KONVENSI** menjadi **PARA PENGGUGAT REKONVENSI**,
 - b) **PARA PENGGUGAT KONVENSI** menjadi **PARA TERGUGAT REKONVENSI**
 - c) **TURUT TERGUGAT KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT REKONVENSI**
2. Bahwa dengan mengajukan gugatan konvensi aquo, **PARA TERGUGAT REKONVENSI** telah melakukan itikad tidak baik / perbuatan licik (exceptio doli praesentis) dan penyalahgunaan hukum acara (abuse of legal procedure) serta perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata.
3. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta hukum telah terbukti pihak **PARA TERGUGAT REKONVENSI** secara hukum tidak mempunyai hak / kedudukan / Hoedanig Heid dan tidak mempunyai kepentingan / Legitime Persona Stand In Judicio dalam mengajukan Gugatan Dalam Konvensi aquo, karena **bukan sebagai pemilik / bukan pemegang hak atas tanah / obyek perkara** tersebut dan sebenarnya pihak **PARA TERGUGAT REKONVENSI** sudah tahu dan sudah mengerti perihal



tersebut, serta menyadari bahwa dasar gugatan dalam konvensi yang diajukan kepada PARA PENGGUGAT REKONVENSI tersebut adalah sama sekali tidak berdasarkan hukum. sehingga gugatan dalam konvensi yang diajukan adalah **cacat formil** yang hanya merupakan bentuk **itikad tidak baik** dari PARA TERGUGAT REKONVENSI yaitu **keinginan untuk menguasai sesuatu yang bukan haknya dengan cara membabi buta / memaksakan kehendak** dan melanggar hukum dengan maksud untuk merugikan pihak PENGGUGAT REKONVENSI.

4. Bahwa berdasarkan bukti otentik dan fakta hukum tersebut diatas, maka jelas sekali dan telah terbukti, bahwa **PT SUTERA MOROSI KHARISMA / PENGGUGAT REKONVENSI ADALAH PEMILIK YANG SAH DAN BENAR** karena memiliki bukti **kepemilikan hak atas tanah yang sah dan benar sesuai ketentuan hukum dan undang-undang**, dan pihak PARA TERGUGAT REKONVENSI telah menjual tanah kepada pihak PENGGUGAT REKONVENSI.
5. Bahwa **PENGUGAT REKONVENSI** sebagai pemegang hak atas tanah-tanah objek perkara aquo memiliki **kewenangan secara sah untuk mempergunakan dan/atau memanfaatkan tanah-tanah objek perkara aquo** termasuk dengan membangun pagar-pagar panel beton diatas tanah objek perkara aquo. Akan tetapi, dalam pemanfaatannya tersebut **terdapat pihak-pihak yang secara jelas dan terang melakukan penyerobotan, melakukan pembangunan, dan secara melawan hukum mengambil apa yang sepenuhnya menjadi hak dari PENGUGAT REKONVENSI.**
6. Bahwa oleh karena itu adalah patut dan sungguh beralasan apabila terhadap **SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIJADIKAN ALASAN / DASAR GUGATAN OLEH PIHAK PENGUGAT DINYATAKAN TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM SERTA TIDAK BERLAKU**, yaitu sebagai berikut :
 - **Sertifikat Hak Milik No. 379/ Desa Patiala Bawa**, Kecamatan Lamboya, seluas 11.810 M² A.n. LUKAS LADE BORA, Surat Ukur Nomor 111/PTB/2015 tanggal 25 Juni 2015 atas dasar Hibah dari Oktovianus Poro Lete.Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 379 / Desa Patiala Bawa, seluas 11.810 M² a.n. LUKAS LADE BORA tersebut **TERGUGAT II REKONVENSI** dapatkan haknya **20 (dua puluh) tahun** setelah



pihak PENGGUGAT I REKONVENSİ memperoleh haknya yaitu pada tahun 1995 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/ Patiala Bawa atas nama PT Sutera Marosi Kharisma seluas 126.760 M²;

7. Bahwa dengan demikian telah terbukti gugatan dalam konvensi tersebut diatas dilakukan secara melawan hukum dan telah memutarbalikan fakta yang sebenarnya, dan sifatnya hanya mengada-ada, memaksakan kehendak serta sangat merugikan pihak Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu berarti dalam Gugatan Konvensi tersebut melekat Penyalahgunaan Hukum Acara (*Abuse of legal procedure*), sehingga pengajuan Gugatan Dalam Konvensi itu bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
8. Bahwa atas tindakan dari PARA TERGUGAT REKONVENSİ tersebut diatas, PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai perusahaan yang sangat tergantung pada adanya kepercayaan masyarakat merasa *tercemar kehormatan dan nama baiknya dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pihak PENGGUGAT REKONVENSİ, oleh karena itu tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSİ tersebut diatas telah terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.*
9. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan PARA TERGUGAT REKONVENSİ ini merupakan tanggung jawab PARA TERGUGAT REKONVENSİ, dan berdasarkan ketentuan hukum PENGGUGAT REKONVENSİ berhak untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL:

Bahwa tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSİ tersebut telah mengganggu kinerja Penggugat Rekonvensi karena selalu mengganggu ketika PENGGUGAT REKONVENSİ akan melakukan pembangunan hotel, sehingga menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat Rekonvensi.

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh pihak Penggugat Rekonvensi adalah sebesar **Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)**, adapun mengenai perincian untuk lebih jelas secara rinci akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri yang memuat daftar kerugian yang diderita oleh



Penggugat Rekonvensi, daftar dan perincian tersebut merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini.

10. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti yang benar, sah dan bersifat otentik, dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun PARA TERGUGAT REKONVENSI naik Banding, Kasasi ataupun Verzet.

Bahwa berdasarkan semua dalil-dalil yang telah disampaikan tersebut diatas, maka PARA TERGUGAT KONVENSI / PARA PENGGUGAT REKONVENSI dengan hormat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menerima dalil-dalil dari PARA TERGUGAT untuk seluruhnya.
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari PARA PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena melakukan pencemaran nama baik dan telah merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa PENGGUGAT I REKONVENSI adalah pemilik sah dan satu-satunya atas bidang-bidang tanah yang terletak di Pantai Marosi, Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, berdasarkan bukti:
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 / Patiala Bawa tanggal 23 November 1995, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 23 November 1995, Nomor : 619/1995, seluas : 126.760M²;
4. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum otentik / mutlak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 / Patiala Bawa atas nama PT Sutera Marosi Kharisma dengan luas 126.760 M² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat tanggal 23 November 1995;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 379 / Patiala Bawa atas nama Lukas Lade Bora, luas 11.810 M², Surat Ukur Nomor 111/PTB/2015 tanggal 25 Juni 2015;
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT REKONVENSI untuk melakukan pencoretan sertipikat dan/atau penghapusan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 379 / Patiala Bawa atas nama Lukas Lade Bora, luas 11.810 M², Surat Ukur Nomor 111/PTB/2015 tanggal 25 Juni 2015;
7. Memerintahkan TERGUGAT I REKONVENSI dan TERGUGAT II REKONVENSI atau siapa saja yang menguasai dan/atau menempati tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3 / Patiala Bawa atas nama PT Sutera Morosi Kharisma dengan tanda dan batas sesuai dengan Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 23 November 1995, Nomor : 619/1995 untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada PENGUGAT REKONVENSI dan apabila perlu dengan bantuan alat Negara;
8. Menghukum PARA TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah Putusan dalam perkara ini dibacakan;
9. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk mematuhi putusan ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun PARA TERGUGAT REKONVENSI mengajukan Banding, Kasasi ataupun Verzet;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa, Turut Tergugat tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat diluar konteks, wewenang, dan tanggung jawab Turut Tergugat;



3. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa/lewat waktu berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“ 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 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 secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

4. Eksepsi Domini (Penggugat Tidak Berhak atas Objek Sengketa)

Bahwa, Para penggugat tidak berhak mengajukan gugatan ini karena dalam gugatan penggugat tidak menjelaskan alas hak / bukti kepemilikan tanah obyek sengketa dan berdasarkan data yang ada pada kantor pertanahan kabupaten sumba barat, tanah objek sengketa sudah tercatat atas nama PT. Sutera Marosi Kharisma berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 3 / Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya), Kabupaten Sumba Barat, Nusa Tenggara Timur sejak tahun 1995.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas sudah sepatutnya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (NO) .

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
3. Bahwa, sesuai gugatan Para Penggugat pada posita 4 dan 5, yang menjadi obyek gugatan / obyek sengketa *a quo* adalah :
 - a. Sebidang tanah yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, Nusa Tenggara Timur seluas 1.500 M2 dengan batas – batas sebagai berikut :



Utara : Jalan, Tanah Hak Guna Bangunan No.3 / Desa Patiala
Bawa atas nama PT.

Sutera Marosi Kharisma

Timur : Tanah Hak Guna Bangunan No.3 / Desa Patiala Bawa
atas nama PT. Sutera

Marosi Kharisma

Selatan : Tanah Hak Milik No. 379 / Desa Patiala Bawa atas nama
Lukas Lade Bora

Barat : Tanah Milik Albertinus Dapa Tona

Yang selanjutnya disebut sebagai *Obyek Sengketa I* ;

- b. Sertipikat Hak Milik No. 379 / Desa Patiala Bawa, Kecamatan
Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, Nusa Tenggara Timur seluas
11.810 M2 dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Oktavianus Poro Lete, Tanah Hak Guna
Bangunan No. 3 / Desa Patiala

Bawa atas nama PT. Sutera Marosi Kharisma

Timur : Tanah Milik Kedu Leba Toro

Selatan : Sempadan Pantai

Barat : Tanah Milik Albertinus Dapa Tona

Yang selanjutnya disebut sebagai *Obyek Sengketa II*.

4. Bahwa, berdasarkan data yang ada pada Kantor Petanahan
Kabupaten Sumba Barat, Tanah yang menjadi *Obyek Sengketa* antara
lain :

- a. Tanah yang menjadi *Obyek Sengketa I* adalah tanah yang sudah
tercatat atas nama PT. Sutera Marosi Kharisma dengan Sertipikat
Hak Guna Bangunan No. 3 / Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka
(Sekarang Lamboya) dengan luas 126.760 M2 pada Tanggal 23
November 1995;

- b. Tanah milik Lukas Lade Bora dengan Sertipikat Hak Milik No. 379 /
Patiala Bawa yang menjadi *Obyek Sengketa II* belum dapat
dipastikan bahwa tanah tersebut terletak di atas tanah / Tumpang
tindih dengan Hak Guna Bangunan No.3 / Patiala Bawa sampai
petugas ukur melakukan pengukuran Rekonstruksi Batas.

5. Bahwa, dalam hal gugatan para penggugat pada Posita 7 yang
menyatakan bahwa “para penggugat tidak pernah menyerahkan /
menjual / melepaskan hak ke-2 (dua) tanah obyek sengketa kepada



Tergugat I (satu), dan/atau Tergugat II (dua)", adalah tidak benar karena sebenarnya Para Penggugat telah menyerahkan Tanah Obyek Perkara tersebut berdasarkan :

- a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580.1/59/SPMH/1995, Oktovianus Poro Lete alias Poro Lete Tange dan keluarga telah menyerahkan tanah seluas 9.310 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya);
 - b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580.1/60/SPMH/1995, Oktovianus Poro Lete alias Poro Lete Tange dan keluarga telah menyerahkan tanah seluas 3.930 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya);
 - c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580.1/61/SPMH/1995, Oktovianus Poro Lete alias Poro Lete Tange dan keluarga telah menyerahkan tanah seluas 11.195 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya);
6. Bahwa, dalam hal gugatan penggugat pada posita 10 yang menyatakan :
- "Para Penggugat tidak pernah menyerahkan / menjual / melepaskan hak ke 2 (dua) tanah obyek sengketa kepada Tergugat I (satu) dan/atau Tergugat II (dua) sehingga Para Penggugat mohon agar Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3/Patiala Bawa atas nama Tergugat I (satu) yang memasukan ke 2 (dua) tanah sengketa kedalam Hak Guna Bangunan No.3 tersebut, patut dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan demi hukum".

Adalah tidak benar karena Turut Tergugat dalam melaksanakan tugas Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan No.3 / Patiala bawa telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang terdapat dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dalam prosesnya tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Penggugat, sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk menolak proses terhadap obyek sengketa II dalam perkara a quo., dimana Kronologi penerbitan obyek sengketa a quo adalah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur No.



552/63/06/SB/95, Tanggal 30 Oktober 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sutera Marosi Kharisma seluas 126.760 M2 terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya), Kabupaten Sumba Barat;

7. Bahwa, yang menjadi dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur No. 552/63/06/SB/95, Tanggal 30 Oktober 1995 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sutera Marosi Kharisma seluas 126.760 M2 terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya), Kabupaten Sumba Barat adalah Surat Permohonan dari Tergugat I dan Pernyataan pelepasan hak dari Oktavianus Poro Lete (Penggugat I), yaitu :

- a. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580.1/59/SPMH/1995, Oktavianus Poro Lete alias Poro Lete Tange dan keluarga telah menyerahkan tanah seluas 9.310 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya);
- b. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580.1/60/SPMH/1995, Oktavianus Poro Lete alias Poro Lete Tange dan keluarga telah menyerahkan tanah seluas 3.930 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya);
- c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 580.1/61/SPMH/1995, Oktavianus Poro Lete alias Poro Lete Tange dan keluarga telah menyerahkan tanah seluas 11.195 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Walakaka (sekarang Lamboya).

Bahwa berdasarkan dalil – dalil yang kami kemukakan di atas, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :



1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3 / Patiala Bawa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat) pada tahun 1995 dengan luas 126.760 M2 atas nama PT. Sutera Marosi Kharisma adalah Sah dan Mengikat ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, serta jawaban Turut Tergugat Konvensi, Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi mengajukan tanggapan (replik) tanggal 20 Agustus 2019, selanjutnya Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, serta Turut Tergugat Konvensi mengajukan Duplik tanggal 3 September 2019;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dipersidangan telah mengajukan alat bukti Tulisan berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 379, tanggal 15 Juli 2015 atas nama Lukas Lade Bora, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1;
2. Surat cetak (print out) pesan tanggal 28 Mei 2019 dan tanggal 11 Juli 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.2;
3. Fotokopi surat permohonan pemblokiran sertifikat hak guna bangunan nomor 3/Desa Patiala Bawa atas nama PT.Sutera Morosi Kharisma, tanggal 26 April 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.3;
4. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2001 atas nama Poro Lete Tange, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.4;



5. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 atas nama Poro Lete Tange, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.5;
6. Surat cetak (print out) tentang peta tanah, selanjutnya pada Print Out bukti surat tersebut diberi tanda P.6;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa Fotocopy surat-surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.2 dan P.6, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dipersidangan telah mengajukan bukti Tulisan yang terdiri dari :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, tanggal 23 Nopember 1995 atas nama Perseroan Terbatas Sutera Marosi Kharisma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1;
2. Fotokopi surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, Nomor 580.1/59/SPMH/1995, tanggal 17 April 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2;
3. Fotokopi surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, Nomor 580.1/61/SPMH/1995, tanggal 17 April 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3;
4. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2019 dan surat tanda terima setoran tahun 2019 atas nama PT. Sutera Morosi Kharisma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.4;
5. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2018 dan surat tanda terima setoran tahun 2018 atas nama PT. Sutera Morosi Kharisma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.5;
6. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2017 dan surat tanda terima setoran tahun 2017 atas nama PT. Sutera Morosi Kharisma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.6;



Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.2 dan T.3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi dipersidangan telah pula mengajukan bukti Tulisan yang terdiri dari :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, tanggal 23 Nopember 1995 atas nama Perseroan Terbatas Sutera Marosi Kharisma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1;
2. Fotokopi surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, Nomor 580.1/59/SPMH/1995, tanggal 17 April 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.2.1;
3. Fotokopi surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, Nomor 580.1/60/SPMH/1995, tanggal 17 April 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.2.2;
4. Fotokopi surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, Nomor 580.1/61/SPMH/1995, tanggal 17 April 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.2.3;
5. Fotokopi surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 552/63/06/SB/95, tanggal 30 Oktober 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.3;
6. Fotokopi surat Gambar situasi Nomor:586/1995, tanggal 11 Oktober 1995, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.4;
7. Fotokopi surat Peta Bidang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.5;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.2.1,TT.2.2, TT.2.3 dan TT.3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;



Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai dengan agama dan kepercayaannya masing-masing dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Albertinus Dapa Tona;

- Bahwa saksi tahu masalah antara Para Penggugat dan Para Tergugat yaitu masalah tentang tanah;
- Bahwa saksi tahu tempat atau lokasi objek sengketa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat;
- Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) objek sengketa yang disengketakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa luas objek sengketa untuk bidang 1 (satu) milik Oktovianus Poro Lete saksi sudah lupa berapa luasnya sedangkan objek sengketa untuk bidang 2 (dua) milik Lukas Lade Bora ± 1 (satu) Hektar;
- Bahwa batas objek sengketa bidang 1 (satu) milik Oktovianus Poro Lete yaitu:
Utara: berbatasan dengan jalan;
Timur: tanah Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat;
Selatan: berbatasan dengan bidang Lukas Lade Bora;
Barat: berbatasan dengan tanah milik saksi sendiri;
- Bahwa batas objek sengketa bidang 2 (dua) milik Lukas Lade Bora yaitu:
Utara: berbatasan dengan tanah Oktovianus Poro Lete;
Timur: berbatasan dengan tanah Kedu Leba Tora;
Selatan: berbatasan dengan Sempadan Pantai;
Barat: berbatasan dengan tanah milik saksi sendiri;
- Bahwa bidang 2 telah bersertifikat atas nama Lukas Lade Bora sedangkan bidang 1 belum bersertifikat;
- Bahwa sertifikat atas bidang 2 berdasarkan pengukuran oleh Badan Pertanahan pada tahun 2015;
- Bahwa pada saat pengukuran tahun 2015 objek sengketa untuk bidang 2 (dua) milik Lukas Lade Bora sudah ada 7 (tujuh) buah rumah milik Oktovianus Poro Lete dan Lukas Lade Bora;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi saat ini yang menguasai tanah objek sengketa untuk bidang 1 (satu) adalah Oktovianus Poro Lete;
- Bahwa pada tahun 1995, Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) datang ke Patialabawa untuk membeli tanah-tanah masyarakat dan hendak dipakai untuk membangun Hotel;
- Bahwa Oktovianus Poro Lete juga sebagai salah satu masyarakat yang menjual tanah kepada Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa tanah yang dijual oleh Oktovianus Poro Lete ada di sebelah utara dari objek sengketa saat ini, sedangkan objek sengketa tidak dijual oleh Oktovianus Poro Lete;
- Bahwa saksi tahu tahun 1995 ada Pengukuran oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional atas tanah-tanah yang telah dijual kepada Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa setahu saksi Oktovianus Poro Lete tidak mau jual tanah ke Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang karena ada tanaman umur panjang berupa pohon Kelapa;
- Bahwa PT. Sutera Morosi Kharisma tidak pernah menguasai ataupun menggarap objek sengketa baik bidang 1 (satu) maupun objek sengketa bidang 2 (dua);
- Bahwa pada tahun 2015 saat pengukuran oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat II, Badan Pertanahan ada membuat patok;
- Bahwa kedua tanah objek sengketa saat ini tidak termasuk yang diukur pada tahun 1995 karena tidak termasuk tanah yang dijual kepada Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa setahu saksi dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2015 tidak ada orang yang kerja di Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 3;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa adalah milik Oktovianus Poro Lete yang didapatkannya secara turun temurun secara adat tanah dari Bapaknya;
- Bahwa setahu saksi saat ini yang tinggal di kedua objek sengketa tersebut adalah Lukas Lade Bora dan Oktovianus Poro Lete;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak lain yang tinggal diatas kedua objek sengketa tersebut;

Halaman 30 dari 62 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/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)



Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Luter Laku Nija;

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persdangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1995, Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) datang ke desa Patiala Bawa untuk membeli tanah-tanah masyarakat untuk membangun Hotel;
- Bahwa Oktovianus Poro Lete (Penggugat II) adalah salah satu masyarakat yang menjual tanah kepada Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa tanah yang dijual oleh Oktovianus Poro Lete (Penggugat II) terletak di sebelah utara objek sengketa saat ini, sedangkan kedua objek sengketa tidak pernah dijual kepada Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa pada tahun 1995 itu pula terjadi pengukuran tanah atas tanah yang telah dijual masyarakat kepada Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang dan objek sengketa tidak termasuk yang diukur;
- Bahwa saksi mengikuti jalannya pengukuran pada tahun 1995 tersebut;
- Bahwa setelah tahun 1995 Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) tidak membangun Hotel hingga saat ini;
- Bahwa saksi tahu diatas tanah objek sengketa bidang II ada bangunan rumah;
- Bahwa mendengar cerita bahwa yang membangun rumah diatas tanah objek sengketa bidang II adalah Para Penggugat;
- Bahwa pada tahun 1995 Kantor Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran pada saat itu yang menanam patok pada batas tanah tersebut adalah masyarakat yang mempunyai tanah;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Martinus Mati Nunu;

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persdangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;



- Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) bidang tanah yang disengketakan oleh para penggugat dan para tergugat;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa tersebut yaitu:
 - Tanah objek sengketa untuk bidang I batas-batasnya yaitu:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik OKTOVIANUS PORO LETE;
 - Timur saksi sudah lupa;
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik LUKAS LADE BORA;
 - Barat berbatasan dengan tanah milik ALBERTUS DAPA TONA;
 - Tanah Objek sengketa untuk bidang II batas-batasnya yaitu:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik ALBERTUS DAPA TONA;
 - Timur berbatasan dengan tanah milik KEDU LEBA TONA;
 - Selatan berbatasan dengan Laut;
 - Barat berbatasan dengan ALBERTUS DAPA TONA;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa untuk bidang II yang sudah bersertifikat Hak Milik, sedangkan tanah objek sengketa untuk bidang I belum bersertifikat;
- Bahwa pada tahun 1995, Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) datang ke desa Patiawa Bawa untuk membeli tanah masyarakat untuk membangun Hotel;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) ternyata bertidak untuk PT. Marosi (Tergugat I);
- Bahwa pada tahun 1995 ada masyarakat yang mau menjual tanah dan ada sebagian masyarakat yang tidak mau menjual tanahnya ke Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1995 ada 7 (tujuh) Hak Guna Bangunan dihasilkan dari pembelian yang dilakukan oleh Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II);
- Bahwa objek sengketa saat ini menurut PT. Marosi (Tergugat I) masuk dalam Hak Guna Bangunan 3;
- Bahwa diatas tanah objek sengketa ada 7 (tujuh) buah bangunan rumah;
- Bahwa setahu saksi PT. Sutera Marosi Kharisma membangun pagar beton/batu diatas tanah Hak Guna Bangunan 3 pada tahun 2018;
- Bahwa setahu saksi yang membangun 7 (tujuh) buah bangunan rumah diatas tanah objek sengketa adalah Lukas Lede Bora;



- Bahwa saksi baru mendengar nama PT. Sutera Marosi Kharisma pada Februari 2019;
- Bahwa pada saat Kantor Badan Pertanahan Nasional mengukur di bidang tanah Hak Guna Bangunan 3 saya hadir pada saat itu;
- Bahwa dari 7 objek Hak Guna Bangunan yang dibeli Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) pada tahun 1995, tidak ada satupun yang dibangun hotel, dan bahkan ada yang telah dinyatakan terlantar;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai dengan agama dan kepercayaannya masing-masing dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Nasrudin Mustakim;

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persdangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi adalah Pensiunan pegawai Badan Pertanahan;
- Bahwa pada saat saksi masih aktif sebagai pegawai Negeri Sipil di Kantor Badan Pertanahan Nasional saksi menjabat sebagai staf Bidang Pengukuran;
- Bahwa Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) pernah meminta Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk pengukuran tanah di Desa Patiala Bawa;
- Bahwa pada bulan Desember tahun 1994 Umbu S. Samapati alias Umbu Kupang (Tergugat II) mengajukan permohonan pengukuran tanah dan pada bulan Januari tahun 1995 Kantor Badan Pertanahan Nasional turun untuk mengukur tanah tersebut;
- Bahwa saksi yang melakukan pengukuran atas Hak Guna Bangunan 3;
- Bahwa pada saat saksi turun untuk melakukan pengukuran tidak ada keberatan dari masyarakat setempat;
- Bahwa Pada saat PT. Sutera Morosi Kharisma meminta untuk pengukuran pada saat itu bidang tanahnya banyak sehingga harus diukur satu persatu baru digabungkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi melakukan pengukuran tanah objek sengketa bidang I dan tanah objek sengketa bidang II pada saat itu juga termasuk dalam pengukuran;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah atas nama Lukas Lade Bora;
- Bahwa luas tanah yang tertera pada Peta Bidang dan sertifikat tanah atas nama Lukas Lade Bora tidak sama karena ada penambahan;
- Bahwa tanah yang saksi ukur pada saat itu statusnya adalah tanah perorangan atau tanah adat;
- Bahwa pada tahun 1995 ketika saksi melakukan pengukuran yang ada pada saat itu adalah hanya pemohon saja;
- Bahwa setahu saksi pemohon pengukuran pada saat itu adalah PT. Sutera Morosi Kharisma;
- Bahwa saksi tidak terbitkan Gambar Situasi namun tugas saya adalah hanya mengukur tanah serta membuat Gambar Situasi sedangkan yang menerbitkan Gambar Situasi adalah kepala Bidang Kantor Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa pada saat saksi mengukur tanah yang dimintakan oleh PT. Sutera Morosi Kharisma ada yang dalam bentuk kebun, dan sebagian tanah ditanami kelapa;
- Bahwa pada saat saksi melakukan pengukuran belum ada jalan;
- Bahwa setahu saksi di antara tanah Hak Guna Bangunan 3 dan tanah tanah Hak Guna Bangunan 4 tidak ada jalan;
- Bahwa permohonan pengukuran yang diajukan oleh PT. Sutera Morosi Kharisma adalah untuk Hak Guna Bangunan dan ganti rugi karena diajukan bersamaan sehingga tidak dipisahkan;
- Bahwa pada saat pengukuran oleh tim dari Kantor Badan Pertanahan Nasional yang menentukan batas-batas adalah pemilik tanah tanah yang menunjukan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat pengukuran oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak ada pihak pemilik tanah yang berkeberatan untuk diukur;
- Bahwa setahu saksi pada saat itu PT. Sutera Morosi Kharisma ganti rugi berdasarkan luas tanah bidang masing-masing;
- Bahwa pada saat Kantor Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran tanah saksi bertemu dengan Poro Lete Tange;
- Bahwa pada saat pengukuran oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kepala Desa juga turut hadir dalam pengukuran tersebut;

Halaman 34 dari 62 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/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)

Halaman 34



- Bahwa pada saat saksi mengukur tanah disertai dengan berkas;
- Bahwa Peta Bidang yang ditunjukkan oleh Kuasa Hukum Turut Tergugat itu merupakan hasil setelah diukur baru dikeluarkan Peta Bidang;
- Bahwa setahu saksi setiap bidang tanah memiliki satu buku tanah;
- Bahwa Peta Bidang yang ditunjukkan oleh Kuasa Turut Tergugat tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Soi Emanuel;

- Bahwa setahu saksi tentang masalah ini adalah pada tahun 1995 tanah objek sengketa tersebut telah diukur oleh Pak Nasrudin;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam pengukuran tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi pada saat pengukuran yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut adalah pemilik tanah;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor badan Pertanahan Nasional sejak tahun 1980 dan saya ditempatkan di bagian pengukuran;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pada tahun 1995 ada dilakukan pengukuran di Desa Patiala Bawa atau tidak;
- Bahwa proses pengukuran sebidang tanah adalah pemohon mengajukan permohonan selanjutnya kalau kelengkapan berkas sudah lengkap maka Kantor Badan Pertanahan Nasional bersurat ke pemohon beserta pemilik tanah yang berbatasan dengan pemohon baru dilakukan pengukuran;
- Bahwa saksi hanya tahu tentang perbaikan Peta bidang yang diajukan sebagai bukti surat oleh Turut Tergugat sedangkan yang lain saya tidak tahu;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada kesempatan yang diberikan, Para pihak menyatakan tidak ada mengajukan bukti-bukti lagi dan pada tanggal 24 September 2019 telah mengajukan kesimpulannya



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dalam jawabannya atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam jawabannya atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yaitu bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat telah daluwarsa/lewat waktu berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi dari Turut Tergugat Konvensi tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Menurut Majelis, pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak secara tegas menyatakan bahwa sertifikat hak milik yang telah terbit 5 (lima) tahun lamanya otomatis tidak dapat digugat ke Pengadilan dengan alasan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebut bahwa“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 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 tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;



Menimbang, bahwa pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ternyata masih menyimpan celah untuk orang lain menggugat ke Pengadilan karena mensyaratkan bahwa tanah yang bersertifikat tidak dapat digugat ke Pengadilan jika perolehan tanahnya dilakukan dengan beriktikad baik dan pemegang sertifikat secara nyata menguasai tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi Negative sehingga meskipun pendaftaran sudah dilakukan dan sertifikat telah terbit lama, masih terbuka kemungkinan timbulnya gugatan jika pemegang hak yang sebenarnya dapat membuktikan haknya;

Menimbang, bahwa sistem publikasi negatif digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Pada sistem publikasi negatif sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, ini berarti semua keterangan yang terdapat di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan menggunakan alat pembuktian yang lain;

Menimbang, bahwa dalam sistem publikasi negatif negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, sehingga setiap saat dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk bisa mengerti maksud dari pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, harus membaca pula penjelasan pasal tersebut yang bunyinya sebagai berikut:

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan system publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan



mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang nama-nya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenal-nya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memper-olehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah”;

Menimbang, bahwa menurut Boedi Harsono, dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya, Ed. Rev., Cet. 10, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 477. Menyatakan bahwa mengacu kepada Penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP



Pendaftaran Tanah), sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang bersifat mutlak;
2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (registration of titles), bukan sistem pendaftaran akta (registration of deed) (sistem publikasi positif);
3. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat (sistem publikasi negatif);
4. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis (sistem publikasi positif);
5. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (sistem publikasi positif);
6. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah (sistem publikasi negatif);

Menimbang, bahwa dengan sistem publikasi Negative serta adanya syarat agar sertifikat tidak dapat digugat ke Pengadilan yaitu bahwa perolehan tanah harus dengan iktikad baik dan pemegang sertifikat secara nyata menguasai tanah tersebut, maka setiap orang yang merasa tanah yang telah bersertifikat atas nama orang lain tersebut haknya, maka dia masih bisa menggugat ke Pengadilan dengan syarat dia bisa membuktikan bahwa perolehan hak Tergugat tidak didasari iktikad baik;

Menimbang, bahwa jika nantinya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan bahwa perolehan hak Tergugat atas tanah yang digugat adalah tidak dengan iktikad baik, maka Pengadilan bisa menyatakan Sertifikat tidak berkekuatan hukum dan Badan Pertanahan nasional berwenang untuk merubah nama pemilik dalam sertifikat sesuai dengan putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, sifat dari Sertifikat hak atas tanah yang bersifat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang bersifat mutlak berarti sertifikat tersebut harus dianggap benar **sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya,**



yang berarti jika ternyata terbukti sebaliknya maka sertifikat tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Setelah Majelis mempelajari dengan seksama Gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maka Majelis mendapati bahwa dalil yang diutarakan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tanpa hak telah mensertifikatkan tanah milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sehingga Majelis berkesimpulan bahwa dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah memenuhi syarat untuk melakukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam Dupliknya kembali mengajukan keberatan perihal kompetensi absolut, namun oleh karena keberatan ini tidak diajukan bersamaan dengan Jawaban maka keberatan ini harus dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat Konvensi ditolak, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Surat gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa apa yang telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam eksepsi, secara mutatis mutandis juga merupakan pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah sengketa kepemilikan tanah dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menggugat Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan dalil bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah objek sengketa dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi secara melawan hukum mensertifikatkan objek sengketa atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi serta membuat pagar beton mengelilingi tanah dimana objek sengketa termasuk didalam pagar tersebut;



Menimbang, bahwa sebelum masuk ke pertimbangan pokok perkara, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan perihal permohonan dari Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagaimana termuat dalam jawabannya yaitu mengenai permintaan agar gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak beriktikad baik karena tidak pernah hadir dalam Mediasi;

Menimbang, bahwa pasal 7 ayat (2) Perma nomor 1 tahun 2016 menyatakan bahwa Mediator “dapat” menyatakan para pihak tidak beriktikad baik dengan alasan-alasan tertentu sebagaimana diatur dalam pasal tersebut;

Menimbang, bahwa kata “dapat” berarti bahwa kewenangan untuk menyatakan seseorang tidak beriktikad baik sepenuhnya ada di tangan Mediator;

Menimbang, bahwa Majelis pemeriksa tidak berwenang untuk menilai maupun mempertimbangkan proses Mediasi karena proses Mediasi adalah wewenang Mediator;

Menimbang, bahwa Majelis dalam perkara aquo telah menerima laporan dari Mediator yang menyatakan bahwa mediasi gagal, namun Mediator tidak menyatakan ada pihak yang tidak beriktikad baik;

Menimbang, bahwa laporan tersebut tentunya harus dipandang sebagai laporan yang telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Mediator sehingga Mediator hanya menyatakan mediasi gagal, dan Majelis pemeriksa tentunya tidak berwenang untuk mencampuri atau ikut mempertimbangkan kondisi-kondisi saat Mediasi lebih jauh karena apapun keputusan atas proses Mediasi ada ditangan Mediator;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediator setelah mempertimbangkan proses jalannya Mediasi tidak menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang tidak beriktikad baik, maka permohonan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebelum masuk ke pertimbangan mengenai pertimbangan sengketa kepemilikan objek sengketa, Majelis akan menguraikan terlebih dahulu kondisi tanah objek sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 5 September 2019;



Menimbang, bahwa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat, objek sengketa terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Menimbang, bahwa objek sengketa terdiri atas 2 (dua) objek yang lokasinya saling bersebelahan dimana objek pertama luasnya adalah $\pm 1500\text{m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan jalan, tanah bagian Hak Guna Bangunan 3 atas nama PT. Sutera Marosi;
- Selatan berbatasan dengan Tanah Lukas Lede Bora;
- Timur berbatasan dengan tanah bagian Hak Guna Bangunan 3 atas nama PT. Sutera Marosi;
- Barat berbatasan dengan tanah Albertinus Dapa Tona;

sedangkan objek kedua seluas $\pm 11810\text{m}^2$, telah bersertifikat Hak Milik atas nama Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah Oktavianus Poro Lete, tanah bagian Hak Guna Bangunan 3 atas nama PT. Sutera Marosi;
- Selatan berbatasan dengan Sempadan Pantai;
- Timur berbatasan dengan tanah Kedu Leba Toro;
- Barat berbatasan dengan tanah Albertinus Dapa Tona;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat Konvensi menyatakan bahwa objek sengketa masuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan batas-batas kedua tanah sengketa dibagian barat, timur dan utara semuanya masih tanah yang masuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, sedangkan sebelah selatan benar merupakan sempadan pantai;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat Konvensi menyatakan bahwa tanah yang berbatasan dengan objek sengketa yang menurut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah milik Albertinus Dapa Tona maupun Kedu Leba Toro, kesemuanya adalah milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi yang masuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;



Menimbang, bahwa perbedaan ini tentunya muncul karena kedua belah pihak saling mendaku tanah masing-masing;

Menimbang, bahwa namun demikian, Para pihak serta Majelis Hakim dalam Pemeriksaan setempat telah sama-sama mengetahui mana objek yang disengketakan sehingga tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai batas sebelah tanah sengketa lebih lanjut karena mengenai batas sebelah tanah sengketa apakah milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi ataukah milik Albertinus Dapa Tona maupun Kedu Leba Toro sebagaimana gugatan bukanlah materi dari perkara aquo;

Menimbang, bahwa diatas objek sengketa berdiri 7 (tujuh) buah bangunan terbuat dari kayu yang dibangun oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi membangun pagar beton mengelilingi tanah yang menurutnya masuk dalam sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang tentunya juga mengelilingi objek sengketa karena objek sengketa menurut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi juga merupakan bagian dari tanah yang telah terdaftar dalam sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa objek sengketa adalah miliknya yang dengan cara melawan hukum telah disertifikatkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi bersama Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sehingga terbitlah sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalil dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut tentunya disangkal oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi merasa sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa dengan alasan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah melepaskan haknya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pun telah



mendaftarkan tanah tersebut dan telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi meliputi tanah dengan luas 126.760m² dimana objek sengketa yang luas totalnya kurang dari 2Ha merupakan bagian dari tanah dengan luas 126.760m² yang telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengakui pernah melepaskan hak atas tanah kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, namun itu tanah bidang lain, bukan tanah yang saat ini disengketakan, sedangkan tanah yang disengketakan saat ini tidak pernah dilepaskan kepada siapapun dan terus dikuasai dan digarap oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam jawabannya menyatakan bahwa objek sengketa sebagaimana ditunjuk dalam Pemeriksaan setempat masuk dalam bidang tanah sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan pada poin ke 4 (empat) huruf b pokok perkara, Turut Tergugat menyatakan bahwa sertifikat hak milik nomor 379 yang di klaim oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi belum dapat dipastikan terletak diatas/tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan aquo, kedua belah pihak mendasarkan dalilnya atas bukti kepemilikan berupa sertifikat;

Menimbang, bahwa Sertifikat baik berupa Sertifikat Hak Milik ataupun Sertifikat Hak Guna Bangunan keduanya adalah akta otentik yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa **M. Yahya Harahap S.H.**, dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata** yang diterbitkan oleh percetakan **Sinar Grafika** pada cetakan pertama tahun 2005, pada halaman 566 sampai dengan halaman 570 menjelaskan secara gamblang tentang kekuatan pembuktian sebuah Akta Otentik yaitu pada pokoknya kekuatan pembuktian Akta Otentik adalah sempurna dan harus dianggap benar sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya, dengan kata lain meskipun kekuatan



pembuktiannya sempurna, namun tidak menentukan (dwingen) sehingga kekuatan pembuktiannya masih mungkin untuk dilumpuhkan oleh bukti dari lawan;

Menimbang, bahwa namun demikian, sebelum lawan dapat membuktikan sebaliknya, maka Akta autentik harus tetap dianggap benar;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi disangkal oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi maupun oleh Turut Tergugat Konvensi, maka kedua belah pihak harus membuktikan dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa objek sengketa adalah miliknya yang tidak pernah di lepaskan haknya, sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mendalilkan bahwa objek sengketa adalah benar milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi namun telah dilepaskan haknya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tahun 1995, maka menurut hemat Majelis beban pembuktian harus dibebankan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang mendalilkan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah melepaskan hak atas objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan prinsip pembuktian dimana yang harus dibuktikan adalah hal yang positif, karena hal yang sifatnya negatif tidak perlu dibuktikan;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang mendalilkan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah melepaskan hak atas objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tentunya merupakan dalil yang bersifat positif sehingga harus dibuktikan;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,



Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, Jakarta, Terbitan Pertama, April 2005 pada halaman 532-533 menjelaskan bahwa “jika kedua dalil yang saling berhadapan, tidak sama bobot berat pembuktian, beban pembuktian dipikulkan kepada yang lebih ringan bobot kesulitannya”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, M. Yahya Harahap pada halaman 533 memberikan contoh putusan MA Nomor: 3322K/Pdt/1991 yang isinya sebagai berikut:

“dalil bantahan yang diajukan tergugat dibarengi dengan pengakuan bahwa tanah berperkara semula adalah milik penggugat, tetapi sudah dibeli secara sah dari penggugat melalui kuasa penggugat, dalam kasus ini menurut pertimbangan peradilan kasasi maka:

- ☐ Titik berat wajib bukti jatuh kepada tergugat untuk membuktikan kebenaran jual beli tanah berperkara dari penggugat;
- ☐ Ternyata surat kuasa tersebut mengandung cacat;

Maka berdasarkan fakta-fakta tersebut, peradilan kasasi menyimpulkan jual beli yang timbul dari surat kuasa yang tidak sah, adalah jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pedoman tersebut, seharusnya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dibebankan untuk membuktikan apakah benar Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah membeli objek sengketa dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kemudian Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah melepaskan hak atas objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa namun demikian, agar lebih proporsional, Majelis harus mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi **meskipun** sebagaimana prinsip dasar pembuktian sebagaimana diuraikan oleh Majelis diatas, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak wajib dibebani pembuktian dalam perkara aquo karena yang harus dibebani pembuktian adalah Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hak miliknya atas objek sengketa bidang I, Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi mengajukan bukti P-4 dan P-5 dan bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi Albertinus Dapa Tona, Saksi Luter Laku Nija dan Saksi Martinus Mati Nunu;

Menimbang, bahwa bukti P-4 dan bukti P-5 berupa SPPT tahun 2001 dan tahun 2007 tentu saja tidak bisa dipergunakan untuk membuktikan hak milik, namun bisa dipergunakan untuk membuktikan bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi adalah benar menguasai, menikmati hasil dan membayar pajak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat bukti surat tersebut, Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi juga menghadirkan saksi-saksi yaitu Saksi Albertinus Dapa Tona, Saksi Luter Laku Nija dan Saksi Martinus Mati Nunu dimana semua saksi pada pokoknya membenarkan dan menyatakan bahwa benar objek sengketa bidang I adalah milik Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang merupakan tanah adat turun temurun dari leluhurnya dan selama ini digarap oleh Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi hingga sekarang;

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut juga menerangkan perihal aktivitas Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai kuasa dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada tahun 1995 yang datang ke desa Patiala Bawa untuk membeli tanah warga dan hendak dipakai untuk membangun hotel;

Menimbang, bahwa lebih jauh, saksi-saksi menerangkan bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi juga salah satu pihak yang menyerahkan tanahnya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah menerima sejumlah uang dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa namun demikian, saksi-saksi menyatakan bahwa tanah yang diserahkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi bukanlah objek sengketa melainkan tanah bidang lain yang letaknya di utara objek sengketa I dan objek sengketa II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hak miliknya atas objek sengketa bidang II, Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi



mengajukan bukti P-1 dan P-5 dan bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Saksi Albertinus Dapa Tona, Saksi Luter Laku Nija dan Saksi Martinus Mati Nunu;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 379 atas nama Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi membuktikan bahwa objek II adalah milik Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut diperkuat dengan saksi-saksi yang sama dengan yang diajukan oleh Penggugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yaitu saksi Saksi Albertinus Dapa Tona, Saksi Luter Laku Nija dan Saksi Martinus Mati Nunu dimana saksi-saksi tersebut menerangkan perihal objek sengketa bidang II dengan menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi yang didapatnya dari bapaknya yaitu Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 merupakan akta otentik yang harus dianggap benar kecuali dibuktikan lain oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa sepanjang jalannya persidangan, mengenai bukti P-1 ini, baik pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi maupun pihak Turut Tergugat sama sekali tidak membuktikan sebaliknya mengenai kebenaran isi bukti P-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam jawabannya menyatakan bahwa sertifikat yang dimiliki Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi belum tentu benar lokasinya adalah di bidang II dan belum tentu tumpang tindih dengan sertifikat Hak Guna Bangunan 3 milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, namun selama proses persidangan tidak membuktikan apapun mengenai dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun Badan Pertanahan Sumba Barat dalam perkara aquo hanya sebagai Turut Tergugat, namun perannya dalam perkara aquo sangatlah vital karena Badan Pertanahan Sumba Barat lah yang seharusnya membuat terang mengenai permasalahan tumpang tindih sertifikat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat seharusnya melakukan pembuktian untuk kedua belah pihak dan untuk kedua sertifikat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa ternyata selama persidangan, Turut Tergugat hanya mengajukan bukti-bukti untuk menguatkan sertifikat yang dimiliki



Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, namun tidak membuktikan sebaliknya pada bukti P-1;

Menimbang, bahwa jika Turut Tergugat menyatakan bahwa yang sah adalah sertifikat yang dimiliki Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, maka Turut Tergugat seharusnya bisa membuktikan misalnya bahwa sertifikat yang dimiliki Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah palsu, atau bisa membuktikan bahwa lokasi yang terdaftar dalam bukti P-1 tersebut bukanlah objek sengketa II melainkan objek lain dan seterusnya dengan cara membuka data Register maupun warkah tentang sertifikat hak milik nomor 379 tersebut;

Menimbang, bahwa namun demikian, karena Turut Tergugat Konvensi tidak melakukan hal tersebut, maka Majelis berkeyakinan bahwa P-1 adalah benar dan membuktikan bahwa objek bidang II adalah milik Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berkesimpulan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil kepemilikannya atas kedua objek sengketa;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai pula dengan pengakuan dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa benar objek sengketa adalah milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi namun telah dilepaskan haknya kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melalui Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka berikutnya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi harus membuktikan dalilnya bahwa benar telah ada peralihan hak dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-6 dan saksi yaitu Saksi Nasrudin Mustakim dan Saksi Soi Emanuel dimana baik T-1 sampai T-6 dan keterangan saksi-saksi telah termuat lengkap dalam bagian lain putusan ini;



Menimbang, bahwa mengenai pelapasan hak dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi ini, Turut Tergugat juga mengajukan bukti berupa TT.1 sampai dengan TT.5 dimana semua bukti surat tersebut telah termuat lengkap dalam bagian lain putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1, bukti TT-1, bukti TT-4 dan bukti TT-5 jelas bahwa objek sengketa merupakan bagian dari tanah yang telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa namun demikian, yang harus dibuktikan adalah apakah benar objek sengketa telah dilepaskan haknya dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa untuk itu, Majelis telah mempelajari dengan seksama bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3 yang pada pokoknya berupa fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang setelah Majelis cermati, ternyata isinya adalah pernyataan pelepasan hak atas tanah dari dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi ini atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Patialabawa, Kecamatan Walakaka, Kabupaten Sumba Barat, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan luas masing-masing adalah 11.195m² dan 9.310m²;

Menimbang, bahwa atas pelepasan hak tersebut, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menerima uang dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sejumlah Rp2.767.500,00 (dua juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan Rp2.798.750,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh tupiah);

Menimbang, bahwa namun demikian, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, maupun Turut Tergugat Konvensi tidak dapat menunjukkan dokumen asli dari bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3 ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi menyatakan bahwa



dokumen asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut disimpan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, sebagaimana tercantum pula dalam Fotocopy bukti tersebut dimana terdapat legalisir yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat yang menyatakan bahwa Fotocopy yang di copy ulang dan menjadi bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3 ini sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut, Majelis berpendapat bahwa seharusnya untuk keperluan pembuktian dipersidangan Pengadilan, para pihak mengupayakan untuk meminjam dokumen aslinya jika memang ada dokumen aslinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat untuk diperlihatkan kepada Majelis;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, dalam perkara aquo, Badan Pertanahan Sumba Barat yang menurut stempel legalisir bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3 menyimpan dokumen asli dari bukti bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3 juga dilibatkan sebagai pihak Turut Tergugat, sehingga menurut hemat Majelis, seharusnya dapat menunjukkan dokumen asli kepada Majelis di depan persidangan;

Menimbang, bahwa selama proses pembuktian, Majelis juga telah memberikan kesempatan yang luas untuk mengajukan bukti tambahan maupun untuk memperlihatkan dokumen asli dari Fotocopy bukti surat yang diajukan, namun baik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi maupun Turut Tergugat Konvensi tidak dapat memperlihatkan dokumen asli dari surat bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, Jakarta, Terbitan Pertama, April 2005 pada halaman 622 menjelaskan mengenai daya kekuatan pembuktian Fotocopy dimana dijelaskan bahwa secara umum, pengakuan keabsahan identiknya fotocopy dengan aslinya, yaitu apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan, selama tidak dapat menunjukkan aslinya, fotocopy tidak bernilai sebagai salinan, sehingga tidak sah sebagai alat bukti, pendirian yang demikian dinyatakan secara tegas dan gamblang antara lain dalam Putusan MA Nomor 7011K/Sip/1974, Putusan MA Nomor 3609K/Pdt/1985 dan Putusan MA Nomor 112K/Pdt/1996;



Menimbang, bahwa oleh karena sampai pada kesempatan terakhir pembuktian, baik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi maupun Turut Tergugat Konvensi tidak menunjukkan dokumen asli dari bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3, maka bukti T-2 dan T-3 serta bukti TT-2.1, TT2.2 dan TT.2.3, maka Majelis berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut haruslah dinyatakan tidak bernilai sebagai alat bukti dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-1, bukti TT.1, bukti TT.4 dan bukti TT.5 tidak membuktikan soal pelepasan hak dan hanya membuktikan bahwa objek sengketa merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bukti T-4 sampai dengan T-6 juga tidak membuktikan adanya pelepasan hak dan hanya membuktikan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi membayar pajak atas tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berikutnya Majelis akan mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas saksi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yaitu saksi Nasrudin Mustakim dan saksi Soi Emanuel, pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan keberatan karena kedua orang saksi tersebut mantan pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 tentunya adalah produk dari pada saksi sehingga Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi merasa saksi tidak akan objektif dalam memberikan keterangan karena tentu saja akan mempertahankan produk mereka yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan 3;

Menimbang, bahwa atas saksi Nasrudin Mustakim dan saksi Soi Emanuel tersebut, Majelis berpendapat bahwa orang yang ada hubungan pekerjaan bukanlah orang yang dilarang untuk menjadi saksi sebagaimana pasal 172 Rbg, dan tidak pula sebagai saksi yang berhak mengundurkan diri sebagai saksi sebagaimana pasal 174 Rbg sehingga boleh saja saksi Nasrudin Mustakim dan saksi Soi Emanuel memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan;



Menimbang, bahwa namun demikian, jika ada keberatan dari pihak lawan, maka Majelis harus mempertimbangkannya sebagaimana pasal 309 Rbg yaitu “dalam menimbang kesaksian Hakim harus memperhatikan kesesuaian kesaksian saksi yg satu dengan lainnya, alasan atau sebab mengapa saksi-saksi memberikan keterangan tersebut, cara hidup, adat dan martabat saksi dan segala ihwal yg dapat mempengaruhi saksi sehingga saksi itu dapat dipercaya atau kurang dipercayai”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis berpendapat bahwa keterangan saksi Nasrudin Mustakim dan saksi Soi Emanuel dapat dijadikan alat bukti sepanjang nantinya diperkuat dengan alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa saksi-saksi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi kesemuanya adalah mantan Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Barat dimana saksi Nasrudin Mustakim hanya bertugas melakukan pengukuran untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi Saksi Soi Emanuel malah tidak mengetahui sama sekali proses pengukuran tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 3;

Menimbang, bahwa saksi Nasrudin Mustakim menerangkan bahwa selama pengukuran, dirinya bertemu dengan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi lah yang menunjukkan batas tanah yang harus diukur dan dimasukkan ke tanah Hak Guna Bangunan 3;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, saksi Nasrudin Mustakim berprasangka dan menyimpulkan bahwa Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi tidak berkeberatan tanahnya masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan 3;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Nasrudin Mustakim ini ternyata tidak diperkuat dengan alat bukti lain dan tidak bersesuaian dengan alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membenarkan bahwa pada tahun 1995 terjadi pengukuran yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi benar menunjuk batas dalam pengukuran, namun yang ditunjuk bukanlah objek sengketa karena objek sengketa tidak pernah dilepaskan haknya oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, melainkan tanah yang letaknya di



sebelah utara objek sengketa yang dulunya juga milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempelajari semua bukti-bukti baik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi maupun Turut Tergugat, namun tidak menemukan bukti yang dapat memperkuat dalil mengenai adanya peralihan hak dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis juga tidak melihat tanda-tanda penguasaan objek sengketa yang dilakukan secara beriktikad baik oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa penguasaan yang dimaksud tentunya bukan hanya dengan membangun pagar keliling namun penguasaan yang beriktikad baik harus sesuai dengan ketentuan karena penguasaan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berdasarkan Hak Guna Bangunan yang tentunya memiliki banyak persyaratan;

Menimbang, bahwa pemegang Hak Guna Bangunan harus memanfaatkan tanah yang telah diberikan kepadanya melalui pemberian Hak Guna Bangunan dengan cara segera mengolahnya sehingga akan bermanfaat, bukan malah membiarkannya kosong tanpa diolah atau dimanfaatkan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi menerangkan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi meminta hak Guna Bangunan atas tanah adalah untuk membangun Hotel yang nantinya akan menggerakkan ekonomi masyarakat sekitar;

Menimbang, bahwa hal tersebut bersesuaian dengan bukti TT-3 dimana pada halaman 4 bukti tersebut, disebutkan pada kolom "Penggunaan Tanah", bahwa tanah Hak Guna Bangunan yang diperoleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dipergunakan untuk "Bangunan Chadi Hotel Sumba";

Menimbang, bahwa dengan demikian, jika benar Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi benar menguasai objek sengketa dengan iktikad baik, maka seharusnya di atas objek sengketa yang menurut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ada dalam Sertifikat Hak Guna



Bangunan 3 harusnya telah berdiri Hotel sebagaimana tujuan penggunaan tanah dalam halaman 4 bukti TT-3, dan bukan hanya dengan cara membuat pagar sebagaimana ditemukan dalam Pemeriksaan Setempat, apalagi berdasarkan keterangan saksi, pagar tersebut baru dibuat sekitar tahun 2018;

Menimbang, bahwa Majelis memandang perlu pula untuk mempertimbangkan Hak Guna Bangunan yang dimiliki Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mendasarkan haknya pada Hak Guna Bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 3 agar dalam perkara aquo Majelis bisa memberikan putusan yang tidak hanya adil secara normatif namun juga berkeadilan sosial bagi masyarakat;

Menimbang, bahwa menurut pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960), Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dalam pasal 6 menyatakan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga hak apapun atas tanah yang diberikan Negara ke perorangan atau Badan Hukum harus memiliki sifat sosial yaitu bermanfaat bagi masyarakat;

Menimbang, bahwa secara filosofis Hak Guna Bangunan sendiri ada agar tanah yang ada bisa berguna baik bagi yang menguasai maupun bagi masyarakat sekitar;

Menimbang, bahwa Pemerintah melalui Kepres Nomor 97 Tahun 1993, mengatur mengenai tata cara penanaman modal dengan tujuan untuk memperlancar penanaman modal yang pada jangka panjang akan dapat menggerakkan ekonomi masyarakat dan mensejahterakan masyarakat;

Menimbang, bahwa untuk menindaklanjuti Kepres tersebut, kemudian Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang tata Cara Memperoleh Ijin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan dalam Rangka Penanaman Modal;

Menimbang, bahwa peraturan-peraturan tersebutlah yang menjadi dasar bagi terbitnya Sertifikat Hak Bangunan bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;



Menimbang, bahwa dari peraturan-peraturan tersebut, jelas bahwa tujuan diberikannya Hak Guna Bangunan adalah agar tanah yang diberikan Hak Guna Bangunan dapat dipergunakan dengan baik sehingga dapat memberikan manfaat bagi pemegang hak serta masyarakat sekitar dengan cara menggerakkan ekonomi dan mensejahterakan masyarakat;

Menimbang, bahwa hal tersebut pula yang menjadi alasan masyarakat desa Patiala Bawa akhirnya mau melepas tanahnya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dimana masyarakat dijanjikan tanah tersebut akan dibangun hotel dan dengan demikian akan menggerakkan ekonomi di sekitar lokasi hotel tersebut;

Menimbang, bahwa tujuan akan membangun hotel juga tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 552/63/06/SB/95, tanggal 30 Oktober 1995 yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagai bukti TT.3 dimana Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan untuk membangun Hotel;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat hapus salah satunya karena ditelantarkan (pasal 35 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)

Menimbang, bahwa berdasarkan tujuan diberikannya Hak Guna Bangunan sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 552/63/06/SB/95, tanggal 30 Oktober 1995, maka dengan tidak dibangunnya Hotel oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejak tahun 1995 hingga saat ini tentu harus diterjemahkan sebagai penelantaran karena ternyata secara faktual, tanah Hak Guna Bangunan yang telah diberikan ternyata tidak dipergunakan sebagaimana tujuan pemberiannya;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, pada pasal 2 mengamanatkan bahwa "Obyek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan Hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atau atas dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya;



Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah tersebut, diatur pula mengenai mekanisme identifikasi dan penelitian atas tanah yang terindikasi terlantar dimana dalam pasal 6 ayat (1) huruf a disebutkan bahwa “terhitung 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai, harus dilakukan penelitian dan identifikasi atas tanah yang terindikasi terlantar;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, seharusnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2010 sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar segera melakukan Identifikasi dan penelitian atas Hak Guna Bangunan 3 yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa ternyata sebagaimana bukti TT.1, Majelis menemukan fakta bahwa penelitian baru dilakukan pada tahun 2016 dan hasilnya menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan 3 terindikasi terlantar;

Menimbang, bahwa pada saat perkara aquo berjalan dan Majelis melakukan Pemeriksaan Setempat pun, Majelis mendapti bahwa tanah yang diklaim oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan 3 tersebut belum ada bangunan sebagaimana tujuan pemberian Hak Guna Bangunan 3 yaitu untuk digunakan membangun Hotel padahal Hak Guna Bangunan tersebut telah diberikan sejak tahun 1995 yang artinya sejak 24 (dua puluh empat) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa jika berdasarkan penelitian, ternyata tanah Hak Guna Bangunan tersebut sengaja ditelantarkan maka diharapkan segera menetapkannya sebagai tanah terlantar dan mencabut Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk diberikan kepada pihak yang benar-benar ingin mempergunakan tanah tersebut agar lebih bermanfaat atau Negara bisa mengembalikannya kepada pemilik sebelumnya untuk dimanfaatkan oleh masyarakat untuk bertani dan berkebun agar lebih bermanfaat secara sosial sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa dengan tidak terlalu jauh mencampuri kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk menentukan status tanah terlantar maupun untuk menetapkan status tanah terlantar, Majelis berharap agar tanah yang tidak dimanfaatkan sebagaimana tujuan pemberian haknya



dapat di tinjau ulang dan diberikan kepada pihak yang berkeinginan dan beriktikad baik untuk memanfaatkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mengenai pembuktian kepemilikan maupun berdasarkan pertimbangan mengenai status alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yaitu Hak Guna Bangunan 3 diatas, Majelis mendapatkan 2 (dua) kesimpulan yaitu pertama Majelis tidak menemukan fakta adanya peralihak hak atas objek sengketa dari Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melalui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang mensertifikatkan objek sengketa masuk dalam Hak Guna Bangunan 3 adalah perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa kesimpulan kedua adalah bahwa Hak Guna Bangunan 3 yang dijadikan alas hak untuk menyatakan bahwa objek sengketa adalah haknya Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pun ternyata tidak dikuasai dan dimanfaatkan sebagaimana tujuan diberikannya hak tersebut oleh Negara sehingga dalam bukti TT.1 pun dinyatakan bahwa tanah Hak Guna Bangunan 3 ini terindikasi terlantar;

Menimbang, bahwa dengan demikian, cukup alasan bagi Majelis untuk mengabulkan petitum ke 2 (dua), ke 3 (tiga), ke 4 (empat) dan ke 6 (enam) gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan menyatakan bahwa kedua objek sengketa adalah milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa perihal petitum ke 5 (lima), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang berhak membatalkan sebuah produk hukum tentunya adalah instansi yang mengeluarkan produk tersebut, sehingga yang berhak membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan 3 adalah Badan Pertanahan Nasional, yang dalam perkara aquo adalah Kantor Pertanahan Sumba Barat;

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan dalam hal sengketa kepemilikan dan berhubungan dengan sertifikat hanyalah menyatakan bahwa sertifikat yang ternyata dasar haknya tidak dapat dibuktikan tersebut sebagai sertifikat yang tidak berkekuatan hukum, dan nantinya bisa



dimohonkan perbaikan oleh orang yang dinyatakan berhak menurut Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka petitum ke 5 (lima) ini bisa dikabulkan dengan perbaikan yaitu hanya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan 3 tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa perihal petitum ke 7 (tujuh), oleh karena Majelis telah mengabulkan petitum ke 2 (dua) dan menyatakan bahwa objek sengketa I adalah milik Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi maka dengan sendirinya petitum ke 7 (tujuh) ini harus dikabulkan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena perkara aquo adalah sengketa kepemilikan tanah, maka dengan dikabulkannya gugatan Konvensi, dengan demikian gugatan Rekonvensi harus ditolak karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalilnya sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai gugatan Konvensi

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal-pasal dalam Rbg, Rv (*Reglement Op De Rechtsvordering*), Kitab Undang-undang Hukum Perdata BW), Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tanah Sengketa 1 (satu) adalah Tanah Hak Milik Penggugat 1 (satu) sehingga Penggugat 1 (satu) berhak atas Tanah



sengketa 1 (satu), yaitu 1 (satu) bidang tanah seluas $\pm 1500\text{m}^2$ tercatat atas nama Oktavianus Poro Lete (penggugat 1) yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, Dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Jalan, Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma;

Timur : Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma;

Selatan : Tanah Lukas Lade Bora /Tanah Sengketa 2(dua);

Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona;

3. Menyatakan hukum Tanah Sengketa 2 (dua) adalah tanah hak milik Penggugat 2 (dua), sehingga Penggugat 2 (dua) berhak atas Tanah Sengketa 2 (dua), yaitu 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa luas 11810 M2 yang terletak di Desa Patiala Bawa, Kecamatan Lamboya, Kabupaten Sumba Barat, NTT, Dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Tanah Oktavianus Poro Lete /Tanah Sengketa 1(satu), Tanah bagian Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma;

Timur : Tanah Kedu Leba Toro;

Selatan : Sempadan Pantai;

Barat : Tanah Albertinus Dapa Tona;

4. Menyatakan Hukum sertifikat Hak Milik No. 379/Desa Patiala Bawa, Luas 11810 M2 tercatat atas nama Lukas Lade Bora (Penggugat 2) adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
5. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3 /Desa Patiala Bawa PT. Sutera Morosi Kharisma adalah tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak berhak atas ke 2 (dua) Tanah Sengketa;
7. Menyatakan Penggugat 1 (satu) berhak memproses permohonan Sertifikat atas Tanah Sengketa 1 (satu) menjadi atas nama Oktavianus Poro Lete/Penggugat 1 pada Kantor Turut Tergugat;
8. Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

DALAM REKONVENSI



1. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.669.500,00 (dua juta enam ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waikabubak pada hari Kamis tanggal 3 Oktober 2019 oleh Made Adicandra Purnawan, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Sonny Eko Andrianto, S.H., dan Wahyu Eko Suryowati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Yoppy Omri Darius Nesimnasi, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Waikabubak, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Kuasa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi serta Kuasa Turut Tergugat Konvensi.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sonny Eko Andrianto, S.H.,

Made Adicandra Purnawan, S.H.,

Wahyu Eko Suryowati, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Yoppy Omri Darius Nesimnasi, S.H.,

PERINCIAN BIAYA :

- | | | |
|------------|-----|----------|
| 1. Materai | Rp. | 6.000,00 |
|------------|-----|----------|



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

2.	Redaksi putusan	Rp.	10.000,00
3.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
4.	Pemberkasas/ATK	Rp.	235.000,00
5.	Panggilan	Rp.	1.688.500,00
6.	Pemeriksaan setempat	Rp.	700.000,00

7. J u m l a h Rp. 2.669.500,00
(dua juta enam ratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)