



PUTUSAN
Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANTONIUS FERNADEZ, Laki-laki, umur ± 64 tahun, tempat/ tanggal lahir, Ruteng, 05 Maret 1956, NIK.5310120503560001, Warga Negara Indonesia, agama Katolik, pekerjaan Swasta, beralamat di Ruteng, RT.012/ RW.005, Kelurahan/ Desa Lawir, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Plasisdus Asis Deornay, S.H., Frederikus Vitra Kasir, S.H., Yohanes Babtista Kou, S.H., M.Hum., Advokat dan Konsultan Hukum pada *Law Office Eddy Kasir, S.H, Asis Deornay, S.H. & PARTNERS*, Advokat dan Konsultan Hukum, yang beralamat di Puncak Waringin, RT.015/ RW.007, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor A.05/LO.GKP/ Ks/XII/ 2019, tanggal 27 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

- 1. LUSIA IDHA FITRIANI** (istri/ ahli waris dari Toni Fernandez dan sebagai wali dari anak-anak bernama Ester Adriana Fernandez umur ±15 tahun dan Skolastika Ratna Fernandez umur ±14 tahun, yang belum dewasa), perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Sudirman, RT.011/ RW.005, Kelurahan Lawir, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. ZUZANA J.V. FERNANDES** (anak/ ahli waris dari Yohanes Fernandez), perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jl. Kambaniru No. 92, Kelurahan Naikoten, Kecamatan Kota Raja, Kota

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. NINI SAMPULAWA (istri/ ahli waris dari Lexi Fernandez, dan sebagai wali dari anak Putra Fernandez yang belum dewasa), perempuan, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Perumahan Pesona Khayangan, Jl. Ir. Juanda, Mekarjaya Depok Jawa Barat, Kode Pos 16411, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

4. MARKUS MALIK, laki-laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Anggota Polri, beralamat di Polsek Lama, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

dalam hal ini TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV memberi kuasa kepada Hendrikus Rema, S.H. dan Indrakusuma Yulianto, S.H., M.Hum. para Advokat yang beralamat di Jalan Kelapa Gading, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan surat kuasa khusus nomor 14/SK/HR.A/VII/2020 tanggal 18 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;

5. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MANGGARAI BARAT DI LABUAN BAJO, beralamat di Jln. Gabriel Gampur, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Putu Eva Ardiana, S.H., NIP. 19960930 201903 1 001 Jabatan Analis Sengketa Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan surat kuasa khusus MP.02.02/1017/53.15/VII/2020 tanggal 9 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tanggal 22 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 22 Juni 2020, dalam Register Perkara Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj, telah mengajukan gugatan secara elektronik (*e-court*) sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah pertanian serta tanaman umur panjang yang ada di atasnya berupa Kelapa, Mangga, Pisang dan pohon bambu yang terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Almarhum Alo Tanis. BA/ Penjual, tanggal 26 September 1993 seharga Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) serta Surat Pernyataan Penjualan Tanah oleh isteri almarhum Alo Tanis, BA. yang dibenarkan oleh anak-anak/ ahli waris almarhum Alo Tanis, BA, tanggal 20 September 2019, yang disaksikan oleh [] mengetahui Kepala Desa Golo Bilas;
- Bahwa adapun tanah milik Penggugat yang terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, yang diperoleh berdasarkan transaksi Jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Alo Tanis, BA pada poin 1 posita gugatan diatas, berukuran/ luas ± 10.000 meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Berbatasan dengan tanah milik Yosep Riberu;
 - Selatan : Berbatasan dengan kali;
 - Timur : Dahulu dengan tanah Almarhum Alo Tanis,BA sekarang Jalan Raya;
 - Barat : berbatasan dengan tanah Konradus Agal dan Petrus Dis;Yang selanjutnya disebut "*tanah obyek sengketa*" dalam perkara ini;
- Bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Alo Tanis, BA. pada tanggal 29 September 1993, maka sejak itu tanah obyek sengketa langsung dikuasai dan dikerjakan oleh Penggugat sampai tahun 2003 dengan aman tanpa ada gangguan dari Pihak lain, termasuk Para Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 22 Desember 2003, Penggugat memberikan kuasa kepada sdr. Lambertus Laluk untuk menjaga dan mengerjakan sementara tanah obyek sengketa milik Penggugat karena tempat tinggal Penggugat jauh dengan tanah obyek sengketa yaitu di Ruteng, Kabupaten Manggarai, sedangkan tanah obyek sengketa terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (dahulu Kabupaten Manggarai);

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



- Bahwa pada bulan Desember 2019, Penggugat mengerjakan/ membuat pagar tanah obyek sengketa milik Penggugat dengan aman tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak lain termasuk Para Tergugat;
- Bahwa di luar dugaan Penggugat pada bulan Januari 2020, Tergugat I Lusida Ida Fitriani melaporkan Penggugat melakukan tindak pidana Penyerobotan atas tanah obyek sengketa kepada Polres Manggarai Barat di Labuan Bajo, dengan alasan tanah obyek sengketa adalah milik Para Tergugat dan telah memperoleh Sertipikat yaitu SHM No. 451 dengan Luas tanah 17.227 m²/ Desa Golo Bilas dan SHM No. 336 dengan Luas tanah 7.768 m²/ Desa Golo Bilas atas nama Almarhum Yohanes Fernandez, atas laporan Tergugat I tersebut Penggugat dipanggil oleh Polres Manggarai Barat untuk memberikan keterangan terkait laporan dari Tergugat I, namun proses pemeriksaan kasus penyerobotan tersebut tidak dilanjutkan karena Penggugat mau menyelesaikan status kepemilikan tanah obyek sengketa dengan menempuh jalur hukum yaitu mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan;
- Bahwa untuk mendapatkan data yang valid, maka Penggugat mempelajari data SHM No. 451 dengan Luas tanah 17.227 m²/ Desa Golo Bilas dan SHM No. 336 dengan Luas tanah 7.768 m²/ Desa Golo Bilas atas nama Almarhum Yohanes Fernandez, ternyata dari keterangan/ pernyataan dari Para Saksi menerangkan bahwa Para Saksi tidak pernah mengetahui asal usul dan/ atau alas hak almarhum Yohanes Fernandez atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat baru mengetahui kalau tanah obyek sengketa tersebut telah disertipikat atas nama almarhum Yohanes Fernandez yaitu SHM No. 451 dengan Luas tanah 17.227 m²/ Desa Golo Bilas dan SHM No. 336 dengan Luas tanah 7.768 m²/ Desa Golo Bilas, setelah adanya laporan pidana penyerobotan di Polres Manggarai Barat oleh Tergugat I;
- Bahwa proses penerbitan SHM No. 451 dengan Luas tanah 17.227 m²/ Desa Golo Bilas dan SHM No. 336 dengan Luas tanah 7.768 m²/ Desa Golo Bilas atas nama Alm. Yohanes Fernandez yang dilakukan oleh Kantor ATR/ BPN Kabupaten Manggarai Barat/ Turut Tergugat terhadap tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai Pemilik tanah obyek sengketa karena tidak pernah diumumkan untuk diketahui oleh masyarakat setempat/ kalayak ramai serta pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut, demikian juga terhadap hasil pemetaan/ pengukuran tidak pernah diumumkan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 18 jo pasal 26 peraturan Pemerintah nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Perbuatan

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Melawan Hukum yang merugikan Penggugat karena Penggugat menjadi kehilangan hak Yuridis atas tanah milik Penggugat tersebut;

- Bahwa secara hukum tindakan alm. Yohanes Fernandez (Mertua Tergugat I Lusia Idha Fitriani) yang mengajukan proses penerbitan SHM No. 451 dan SHM No. 336 adalah tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*) serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa oleh karena penerbitan SHM No. 451 dan SHM No. 336 atas nama alm. Yohanes Fernandez tidak prosedural dan atau tidak sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, maka secara hukum SHM No. 451 dan SHM No. 336 atas nama Yohanes Fernandez tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai Pemilik tanah obyek sengketa pada bulan Juni tahun 2006 sdr. Markus Mali/ Tergugat IV membuka jalan diatas tanah obyek sengketa milik Penggugat untuk mengambil/ mengangkut pasir di Kali Nanga Nae dengan alasan sebagian tanah obyek sengketa ic. tanah tempat jalan tersebut adalah milik Tergugat IV;
- Bahwa tindakan Tergugat IV sdr. Markus Mali yang mengklaim sebagai Pemilik dan menutupi jalan diatas sebagian tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai Pemilik tanah obyek sengketa secara hukum dapat dikualifisir sebagai tindakan tanpa Hak dan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa oleh karena Para Tergugat secara hukum bukan sebagai Pemilik dan tidak berhak atas tanah obyek sengketa milik Penggugat dalam perkara ini, maka Para Tergugat harus mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut termasuk orang-orang yang mendapat hak dari Para Tergugat, selanjutnya menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong atau bebas seperti sediakala kepada Penggugat, kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat Negara atau Polisi;
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekuatiran kalau Para Tergugat ic. Tergugat I sampai dengan Tergugat IV akan mengalihkan seluruh atau sebagian tanah obyek sengketa milik Penggugat kepada pihak lain (Pihak ketiga), maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang menjadi dasar dan alasan-alasan sebagaimana yang diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Labuan Bajo cq. Majelis hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan hukum kwitansi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Antonius Fernadez dengan alm. Alo Tanis,BA, tanggal 29 September 1993 serta Surat Pernyataan Penjualan Tanah tanggal 20 September 2019, yang disaksikan oleh Kepala Desa Golo Bilas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan hukum surat-surat atau dokumen-dokumen berupa:
 - a. Kwitansi jual beli tanggal 29 September 1993;
 - b. Surat Pernyataan Penjualan Tanah tanggal 20 September 2019 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan sertifikat Hak Milik SHM No. 451 dengan Luas tanah 17.227 m2/ Desa Golo Bilas dan SHM No. 336 dengan Luas tanah 7.768 m2/ Desa Golo Bilas atas nama alm. Yohanes Fernandez adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan tanah obyek sengketa yang terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berukuran/ luas ± 10.000 meter persegi, dengan batas-batas:

Utara : Berbatasan dengan tanah milik Yosep Riberu;

Selatan : Berbatasan dengan kali;

Timur : Dahulu dengan tanah Alm. Alo Tanis,BA sekarang Jalan Raya;

Barat : Berbatasan dengan tanah Konradus Agal dan Petrus Dis;

adalah sah milik Penggugat;
6. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*on recht matige daad*);
7. Menyatakan hukum Tindakan Turut Tergugat melakukan pengukuran dan menerbitkan sertifikat Hak Milik No. 451/ Desa Golo Bilas dan sertifikat hak milik No. 336/ Desa Golo Bilas terhadap tanah obyek sengketa atas nama alm.Yohanes Fernandez (mertua dari Tergugat I) adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) dan/ atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan Tanah obyek sengketa sebagaimana diuraikan pada poin 2 Posita

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



gugatan ini kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau bebas seperti sediakala kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat Negara atau Polisi;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi putusan perkara ini;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis hakim berpendapat lain;

SUBSIDER:

Dalam Peradilan yang baik, Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka setelah disampaikan Penjelasan Mediasi, dan para pihak menandatangani formulir Penjelasan Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk sdr. **Putu Gde Nuraharja Adi Partha, S.H. M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo untuk bertindak selaku mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator, tanggal 12 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan persetujuannya untuk beracara secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam perkara ini, sebab:

- a. "Transaksi jual beli antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Alm. Alo Tanis, BA/ Penjual tanggal 26 September 1993 seharga Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)" sebagaimana diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman ke 2 (dua);

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



- b. angka 01, belum memenuhi syarat sahnya jual beli atas tanah yang harus memenuhi asas “Terang” dan “ Tunai”; sehingga harus dibuktikan lebih jauh dalam persidangan ini tentang : apakah ada Surat Keterangan dari Kepala Desa Golo Bilas tahun 1993 yang membenarkan adanya jual beli tanah tersebut, dalam rangka memenuhi asas “terang”?
- c. Berkaitan dengan harga tanah sebesar Rp.1.250.000,00 maka harus dibuktikan juga tentang: apakah benar setelah tahun 1993 terjadi lagi transaksi antara Penggugat (sebagai Pembeli) dengan Alm. Alo Tanis, BA (sebagai Penjual) yakni tanggal 28-7-1994?
- d. Surat Pernyataan Penjualan Tanah oleh istri Alm. Alo Tanis, BA yang dibenarkan anak-anak/ ahli waris Alm Alo Tanis, BA tanggal 20 September 2019 bukan merupakan bukti hak Penggugat atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini;
2. Obyek sengketa dalam perkara ini tidak jelas, sehingga harus dibuktikan dengan jelas dalam sidang Pemeriksaan Setempat (PS), sebab: batas-batas tanah obyek sengketa dibagian Utara, Selatan, dengan baik sebagaimana yang tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat tidak sama dengan batas-batas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik nomor 00366/Desa Golo Bilas maupun Sertipikat Hak Milik nomor 00451/ Desa Golo Bilas yang tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ, Almarhum selaku Pewaris dari Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat III.
- Tidak jelasnya batas-batas tanah obyek sengketa dibagian Utara, Selatan dan Barat tersebut adalah sebagai berikut :
- a. Batas di Utara :
- Menurut Penggugat adalah: Berbatasan dengan tanah milik Yosep Riberu, sedangkan;
 - Menurut Tergugat I s/d Tergugat IV berdasarkan Surat Ukur Nomor: 118/ Desa Golo Bilas/ 2019 tanggal 5-10-2009 sebagai Lampiran Sertipikat Hak Milik Nomor 00366/ Desa Golo Bilas maupun Surat Ukur Nomor 203/ Desa Golo Bilas 2009 tanggal 5-10-2009 sebagai Lampiran Sertepikat Hak Milik Nomor 00451/Desa Golo Bilas yang tercantum atas nama: YOHANES FERNANDEZ (Pewaris dari Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat III), adalah berbatasan dengan Petrus Dis, Konradus Agal;
- b. Batas di Selatan :
- Menurut Penggugat, adalah berbatasan dengan Kali; sedangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut Tergugat I s/d Tergugat IV, adalah berbatasan dengan Jalan Nanganae- Labuan Bajo;

c. Batas di Barat :

- Menurut Penggugat, adalah berbatasan dengan Konradus Agal dan Petrus Dis; sedangkan

- Menurut Tergugat I s/d Tergugat IV, adalah berbatasan dengan Kali.

3. Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah kabur, sebab:

Yang diuraikan Penggugat pada angka 15 halaman 5 tentang "Meletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)", tidak diajukan Penggugat dalam Petitum gugatan Penggugat.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala uraian yang telah dikemukakan dibagian Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan uraian dalam Pokok Perkara ini;

2. Terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 11, halaman 2, 3 dan 4 kami menyatakan menolak seluruhnya, sebab:

1) Tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, adalah tanah milik Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) yang diwariskan kepada: Tergugat II sebagai Ahli Waris, Tergugat I dan Tergugat III sebagai Ahli Waris Pengganti, yang telah dikuasai dengan itikad baik dan terus menerus oleh Bapak YOHANES FERNANDEZ sejak tahun 1993 atas dasar jual beli dengan Bapak ALO TANIS, B.A (Almarhum), sampai Bapak YOHANES FERNANDEZ meninggal dunia tahun 2017 dan dilanjutkan oleh para Ahli Waris Pengganti hingga sekarang;

2) Bahwa sejak dilakukannya jual beli dengan bapak ALO TANIS B.A (Almarhum) pada tahun 1993, maka Bapak YOHANES FERNANDEZ bersama dengan kerabatnya yang tinggal tidak jauh dari tanah tersebut langsung menguasai dan mengolah tanah tersebut menjadi sawah dan membangun rumah sederhana di atasnya sebagai gudang dan tempat beristirahat; sedangkan dibagian Selatan yang berdekatan dengan kali, bapak YOHANES FERNANDEZ menanam: sayur, wortel, tomat, sawi, buncis dan bambu pering; dibagian Timur ditanami kelapa oleh Bapak MARKUS MALIK (Tergugat IV), yang tidak dianggap oleh Bapak YOHANES FERNANDEZ sebagai anaknya;

3) Selama bapak YOHANES FERNANDES (Almarhum) menguasai tanah tersebut sejak tahun 1993 sampai beliau meninggal dunia pada tanggal 29 Juni 2017, tanah tersebut tidak pernah bermasalah dengan pihak lain

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



(termasuk dengan Pengugat) baik mengenai batas-batas maupun status Hak/ Pemilikannya;

4) Bahwa pada saat adanya kegiatan pensertipikatan masal oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat pada tahun 2009, maka Bapak YOHANES FERNANDEZ mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat menjadi dua (2) bidang dengan melampirkan: bukti identitas diri (*fotocopy* Kartu Tanda Penduduk), kwintasi jual beli/ alas hak dan Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala Desa Golo Bilas, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), selanjutnya dilakukan proses hak/ pengukuran bidang tanah dan diterbitkan sertipikat hak milik, yaitu :

5) Sertipikat Hak Milik Nomor 366/ Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 7768 M² tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ;

6) Sertipikat Hak Milik Nomor 451/ Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 1727 M² tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ;

7) Bahwa proses permohonan hak milik sampai dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas 2 (dua) bidang tanah tersebut yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dan tidak melanggar hukum/ tidak melawan hukum;

8) Tidak benar dan mengada-ngada jika Penggugat menyatakan pernah mengelola tanah sengketa karena selain Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) dan kerabatnya tidak pernah ada orang lain (termasuk Penggugat) juga tidak pernah mengolah/ tidak pernah menguasai tanah tersebut dan baru pada bulan Desember 2019 Penggugat secara melawan hukum menancapkan plang yang bertuliskan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang berujung pada laporan polisi nomor: STPL/179/XII/2019/NTT/Res Mabar oleh Tergugat I sebagai salah satu ahli waris dari Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) pada bulan dan tahun yang sama yaitu bulan Desember 2019;

9) Bahwa Penggugat juga tidak pernah membuat pagar di atas tanah sengketa.



3. Terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 12 dan angka 13, halaman 4, kami menyatakan menolak seluruhnya, karena Bapak Markus Malik (Tergugat IV) tidak pernah melakukan tindakan membuka jalan di atas tanah obyek sengketa; pembukaan jalan tersebut sudah dilakukan sekitar tahun 1994 oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai dalam rangka proyek pencetakan sawah;

4. Terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 15 yang memohon Pengadilan Negeri Labuan Bajo agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas tanah obyek sengketa adalah cacat hukum baik formil maupun materil sebab:

- a. Tanah obyek sengketa adalah hak milik yang sah dari Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) yang diwariskan kepada Tergugat II sebagai Ahli Waris, Tergugat I dan Tergugat III sebagai Ahli Waris Pengganti dari Bapak YOHANES FERNANDEZ, Almarhum;
- b. Permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir Beslag*), tidak dicantumkan/ tidak ada di dalam Petitum gugatan Penggugat;

Majelis Hakim yang kami hormati,

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dengan kerendahan hati kami mohon agar Majelis Hakim berkenan mempertimbangkannya dan selanjutnya berkenan pula memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang telah diterbitkan sertifikat-sertipikat, yakni:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 366/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 7768 M² tercantum atas nama YOHANES FERNANDES;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 451/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 1727 M² tercantum atas nama YOHANES FERNANDES;

adalah milik dari Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) yang diwariskan kepada Tergugat II sebagai Ahli Waris, Tergugat I dan Tergugat III sebagai Ahli Waris Pengganti;

3. Menyatakan hukum bahwa:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 366/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 7768 M² tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ;



2) Sertipikat Hak Milik Nomor 451/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 1727 M² tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ;

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*)

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya tertanggal 30 Juli 2020, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa gugatan PENGGUGAT telah lampau waktu (*Verjaring*)
 - Bahwa terhadap objek gugatan PENGGUGAT yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Labuan Bajo dengan Register Perkara Nomor: 21/PDT.G/2020/PN.LBJ, tanggal 30 Juni 2020, telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 451/Golo Bilas dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 336/Golo Bilas, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat tanggal 7 Oktober 2009;
 - Bahwa dalam menjamin kepastian hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah perlu memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur "*dalam hal atas suatu bidang tanah sudah 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 diterbitkan sertifikat itu tidak dapat 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*";
 - Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut gugatan PENGGUGAT menjadi lampau waktu (*Verjaring*), dengan ini kami mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet on vanklijk veerklard*);

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang TURUT TERGUGAT kemukakan pada bagian eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak menanggapi dalil-dalil PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan objek perkara;

4. Bahwa menanggapi posita gugatan PENGUGAT pada angka 09 yang pada intinya menyatakan "...Penerbitan SHM No: 451 dengan Luas tanah 17.227 m² Desa Golo Bilas dan SHM NO: 336 dengan Luas tanah 7.768 m² /Desa Golo Bilas atas nama alm. Yohanes Fernandes yang dilakukan oleh Kantor ATR/ BPN Kabupaten Manggarai Barat/Turut Tergugat terhadap tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa karena tidak pernah diumumkan untuk diketahui oleh masyarakat setempat/kalayak ramai serta pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut...";

Bahwa dalil-dalil gugatan PENGUGAT tersebut hanya didasarkan pada asumsi-asumsi tanpa adanya fakta hukum. Penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor: 451/Golo Bilas dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 336/Golo Bilas telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bahwa proses penerbitan sertifikat tersebut dilaksanakan secara sistematis, dimana sertifikat tersebut diterbitkan berbarengan dengan sertifikat yang lain di Desa Golo Bilas. Jika memang PENGUGAT sebagai pemilik yang sah tanah obyek sengketa dan menjalankan kewajibannya untuk menjaga dan memanfaatkan tanahnya, tentu PENGUGAT harusnya mengetahui proses penerbitan sertifikat tersebut karena dilakukan secara serentak untuk masyarakat Desa Golo Bilas;

5. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak menanggapi dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan objek perkara;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas maka TURUT TERGUGAT memohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan dengan A M A R putusan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT seluruhnya;



2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;
Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 09 September 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan Duplik pada tanggal 16 September 2020 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 21 Mei 1993 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran panjar I (pertama) atas sebidang calon tanah sawah seluas 1 (satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas, yang menerima Alo Tanis, B.A, diberi tanda P.1-1;
2. Asli dan fotokopi kwitansi sementara tanggal 18-6-1993 dari Bapak Anton fernandez untuk pembayaran panjar ke II harga 1 Ha bidang calon tanah sawah di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, B.A, yang menerima Alo.Tanis, B.A, diberi tanda P.1-2;
3. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 17-7-1993 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran harga 1 HA calon tanah sawah di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, bayaran ke III yang menerima Alo Tanis, B.A, diberi tanda P.1-3;
4. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 11-9-1993 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran panjar harga tanah ke IV untuk calon sawah 1 (satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, BA, yang menerima Alo Tanis, B.A, diberi tanda P.1-4;
5. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 21-9-1993 dari Bapak Anton Fernandez di Ruteng untuk pembayaran lanjutan harga sebidang tanah calon sawah di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, BA (panjar ke V), yang menerima Alo Tanis, B.A, diberi tanda P.1-5;
6. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 26-9-1993 dari Bapak Anton Fernandez di Ruteng untuk pembayaran panjar ke VI atas sebidang calon sawah seluas 1



(satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas, yang menerima Alo Tanis, B.A, diberi tanda P.1-6;

7. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 28-7-1994 dari Bapak Anton Fernandez yang menerima Alo Tanis, B.A, diberi tanda P.1-7;

8. Asli dan fotokopi kwitansi tanggal 30-9-1993 dari Yoseph Riberu di Jakarta untuk pembayaran pelunasan harga 1 (satu) bidang tanah calon sawah di Tompong Desa Golo Bilas Tanah Milik Alo Tanis, B.A, seluas 1 (satu) HA, diberi tanda P.1-8;

9. Printout foto pondok Bapak Anton Fernandes, diberi tanda P.1-9;

10. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Penjualan Tanah tanggal dua puluh bulan Setember tahun dua ribu sembilan belas (20-09-2019), diberi tanda P.2;

11. Asli dan fotokopi surat kuasa tanggal 22 Desember 2019 dari Antrius Fernandez kepada Labertus Laluk, diberi tanda P.3;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali bukti surat P.1-9 yang merupakan hasil *printout* dari foto dalam *handphone* Kuasa Penggugat yang diperlihatkan kepada Majelis Hakim di sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi MONIKA RUFINA FINAS, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa itu milik suami saya tetapi sudah dibeli oleh Penggugat Antonius Fernandez;
- Bahwa Penggugat adalah sopir dari suami saya sejak tahun 1973 sampai dengan tahun 1980;
- Bahwa luas tanah sengketa 1 hektar dengan batas-batas:
 - Timur : berbatasan dengan jalan raya;
 - Barat : berbatasan dengan tanah Pit Dis;
 - Selatan : berbatasan dengan kali Nanga Nae;
 - Utara : berbatasan dengan tanah Yosep Riberu;
- Bahwa tanah sengketa dibeli oleh Penggugat dari suami saya alo tanis dengan cara dicicil dan dilunasi pada tahun 1993;
- Bahwa Antonius Fernandez beli secara mencicil dan Saksi menyaksikan langsung saat Antonius Fernandez membayar;

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



- Bahwa awalnya tanah sengketa diperoleh oleh suami saksi dari jual beli dengan Bapak Tua orang Sape yang mau pulang ke Sape tetapi karena tidak uang maka dia jual tanah itu kepada Suami saya seluas 6 hektar;
- Bahwa tanah 6 hektar tersebut masih ada yang belum terjual habis, karena setelah Alo Tanis waktu pindah ke Lembor dan setelah kembali dari Lembor dia menjadi Pembantu Bupati Wilayah Manggarai Barat sehingga tidak jual tanah yang sisa itu;
- Bahwa Saksi pernah menjual tanah kepada stef badung pada tahun 2006 setelah alo tanis meninggal dunia dengan harga Rp.23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa tanah yang Saksi jual kepada stef badung merupakan bagian dari tanah yang 6 hektar tersebut;
- Bahwa lokasinya saya tidak tahu karena tidak pernah lihat, saya bilang kepada Stef Badung "tanah itu saya tidak lihat lagi" tetapi Stef Badung bilang "saya tahu tanahnya dimana" sehingga waktu itu Stef Badung ukur sendiri tanah itu, dan harga tanah itu selama 4 tahun baru dia bayar lunas;
- Bahwa letak tanah Alo tanis yang dijual kepada Antonius Fernandes di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa bukti jual beli antara Alo tanis dan Antonius Fernandez adalah kwitansi saja;
- Bahwa tanah 1 hektar yang dibeli oleh Antonius Fernandez merupakan bagian dari keseluruhan tanah 6 hektar yang letaknya di pinggir kali Nange Nae;
- Bahwa tanah sengketa tidak ditempati oleh Penggugat;

2. Saksi LAMBERTUS LALUK, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat milik Antonius Fernandez seluas 1 hektar;
- Bahwa tanah sengketa tersebut milik Penggugat dan saksi mengetahui hal tersebut dari alo tanis;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa:
 - Timur : berbatasan dengan jalan raya;
 - Barat : berbatasan dengan tanah Pit Dis;
 - Selatan : berbatasan dengan kali;
 - Utara : berbatasan dengan tanah Alo Tanis;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat kuasa untuk mengerjakan tanahnya Antonius Fernandez pada tanggal 22 Desember 2003;

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saya tidak mengerjakan tanah itu, saya hanya menyerahkan kepada cucu saya yaitu Alfons Neda;
 - Bahwa surat kuasa untuk mengerjakan tanah tersebut tidak ditandatangani secara bersama-sama, karena waktu Antonius Fernandez bawa surat kuasa itu sudah ditandatangani lebih dahulu oleh Antonius Fernandez serta markus malik dan alo tanis sebagai saksi;
 - Bahwa Saksi tanda tangan disurat kuasa tersebut bukan pada tahun 2003, tetapi seingat saksi diatas tahun 2003;
 - Bahwa Penggugat pernah memperlihatkan kepada saksi bukti pembayaran cicilan berupa fotokopi yang ada 6 atau 7 surat;
3. **Saksi FABIANUS DON BONCO PANIS**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi memiliki tanah dilokasi tanah sengketa bersampingan di bagian Barat, jadi tanah Bapak Antonius Fernandez itu ada di bagian Timur berbatasan langsung dengan tanah saya;
 - Bahwa letaknya dekat tanah saya di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
 - Bahwa yang lebih dahulu punya tanah disitu adalah Bapak Alo Tanis, setelah kita mau minta jalan untuk lewat masuk ke kebun kami pada tahun 2003, Bapak Alo Tanis menyampaikan bahwa "tanah itu sudah bukan saya punya lagi, itu tanah sudah milik Antonius Fernandez";
 - Bahwa saya ada aktifitas muat galian material pasir dari lokasi tanah saya jadi harus melalui tanahnya Bapak Antonius Fernandez;
 - Bahwa saksi pernah dihadang pada saat lewat dijalan yang saksi buka dari tanah Antonius Fernandez bahkan sementara saya masih berada di lokasi saya jalan itu dipagar oleh Markus Malik;
 - Bahwa setelah Bapak Antonius Fernandez menunjukan kepada saya semua kwitansi jual-belinya tanah itu, setelah saya tahu dan baru saya berani hari omong tidak ada lagi yang pagar-agar, dan sampai detik ini tidak ada yang berani pagar jalan itu;
 - Bahwa tanah sengketa tidak ada yang pernah mengelolah;
 - Bahwa tanah saksi telah bersertifikat secara grup dan saya tidak tahu siapa yang urus tetapi saya dengan sekitar tahun 2009 ada Prona;
 - Bahwa luas tanah saya yang disertifikat dengan yang seharusnya kurang sekali;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah:

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



- Barat : berbatasan dengan tanah Bapak saya almarhum Petrus Dis;
- Selatan : dengan kali Nanga Nae;
- Timur : berbatasan dengan jalan raya;
- Utara : berbatasan dengan tanah Yosep Riberu;

4. Saksi KAROLUS MENCIK, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah tinggal sementara di tanah sengketa;
- Bahwa awal mulanya saya tidak tahu, dan saya datang ke Labuan Bajo tahun 2014 dapat kerja di Om Bosco lalu saya pikir-pikir kalau saya kos di Labuan Bajo kehidupannya terlalu mahal dan daripada saya pulang pergi ke tempat kerja dengan perhasilan saya sehari tidak mencukupi, makanya saya mau tinggal disitu, akhirnya saya minta di Om Bosco untuk tinggal ditanahnya, tetapi Om Bosco bilang tidak ada sisa karena sudah pakai untuk sawah, yang ada di sebelah atasnya tapi orang Ruteng punya yaitu Antonius Fernandez;
- Bahwa saya yang ke Ruteng dan kebetulan disana ketemu teman lalu teman saya tanya "darimana saja" saya bilang "saya dari Labuan" dan teman saya bilang "datang main sini". Lalu setelah bicara-bicara, teman saya tanya "kamu perlu dengan siapa" "saya bilang "minta bantuan, mungkin kamu kenal Om Antonius Fernandez" lalu teman saya tanya "mau buat apa", saya bilang "mau minta tempat sedikit saja mau pakai sementara" lalu dia antar karena katanya kebetulan dia keponakan Antonius Fernandez;
- Bahwa selama satu tahun setengah itu saya tinggal aman-aman saja di tanah sengketa sampai saya pulang tidak ada yang keberatan;
- Bahwa secara keseluruhan saya diberitahu oleh Antonius Fernandez bahwa tanah Antonius Fernandez seluas 1,5 Hektar;
- Bahwa saya datang dari Ruteng dan barusan 3 hari yang lalu dsampaikan bahwa tanah itu sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotokopi Silsilah Keturunan Bpk. Johannes Andreas Fernandez tanggal 8 Juli 2020, diberi tanda T.I s/d T.IV-1;
2. Asli dan fotokopi Surat pernyataan ahli waris dari Bapak Johannes A.Fernandez tanggal 08 Juli 2020, diberi tanda T.I s/d T.IV-2;
3. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 366 tanggal 7-10-2009 nama pemegang Hak Yohanes Fernandez, diberi tanda T.I s/d T.IV-3;

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



4. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 tanggal 01 Feb 2019 untuk luas tanah 17.227 M2 atas nama Johanes Andreas Fernandez, diberi tanda T.I s/d T.IV-4;
5. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 tanggal 01 Feb 2019 untuk luas tanah 7.768 M2 atas nama Johanes Andreas Fernandes, diberi tanda T.I s/d T.IV-5;
6. Fotokopi kwitansi tanggal 10-2-1993 dari Bapak Yohanes Fernandes untuk pembayaran cicilan ke III atas harga sebidang taanah sawah di Tompong Desa Golo Bilas milik Alo Tanis, diberi tanda T.I–T.IV.6;
7. Fotokopi kwitansi tanggal 31-3-1993 dari Bapak Yohanes Fernandes untuk pembayaran Lanjutan ke IV (keempat) atas sebidang calon tanah sawah di Tompong, Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, B.A, dan sisa Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah,) diberi tanda T.I–T.IV.7;
8. Fotokopi kwitansi tanggal 22-4-1993 dari Bapak Yohanes Fernandes di Ruteng untuk pembayaran Lanjutan ke V (kelima) atas sebidang calon tanah sawah seluas 1 (satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, B.A. dan sisa Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah,) diberi tanda T.I–T.IV.8;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali bukti surat T.I–T.IV.6, bukti surat T.I–T.IV.7 dan bukti surat T.I–T.IV.8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi AWE AMI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu:
- Uara : berbatasan dengan tanah Yance Fernandez;
- Selatan: berbatasan dengan kali Nanga Nae;
- Barat : berbatasan dengan tanahnya Pit Dis dan Konrad Agal;
- Timur : berbatasan dengan jalan raya Labuan Bajo-Golo Mori;

Bahwa saksi kenal dengan Yance Fernandez sejak 1994;

Bahwa saksi selalu ke tanah sengketa bertemu, jadi biasanya kita bertemu kalau ada orang baru yang kami lihat;



Bahwa saksi bertamu di pondok yang ada di tanah sengketa yang dibuat oleh Yance Fernandez;

Bahwa pada tahun 1995 saya pergi ke Pak Yance Fernandez, lalu Yance Fernandez bilang "bantu Raden", sekaligus jaga tanah itu;

Bahwa saya kerja pagar di sebelah barat, sesudah itu bersih-bersih tanaman yang sudah Yance Fernandez tanam;

Bahwa Saksi mengerjakan tanah Yance Fernandez itu dari tahun 1995 sampai dengan tahun 2012;

Bahwa setelah saksi mengerjakan tanah yang kerja tanah selanjutnya adalah Abdul Aco;

Bahwa yang membuat jalan di sebelah utara itu adalah orang yang mengerjakan pasir, namanya Pak Bosco;

Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan orang yang bernama Lambertus Laluk maupun Alfons Nenda saat menjaga tanah sengketa;

Bahwa tanah sefanus badung berada di depan tanah sengketa;

Bahwa Bosco pernah menghadap saksi untuk buka jalan tetapi Saya jawab "itu bukan saya punya, kalau minta ijin sama pemiliknya";

Bahwa memang Bosco pergi menghadap Yance Fernandez yang punya tanah itu;

Bahwa saksi menyebutkan batas-batas tanah sengketa karena ditunjuk oleh Yance Fernandez pada tahun 1995;

2. Saksi ANDI MAKARAU, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dekat kali besar Nanga Nae;
- Bahwa saksi mengenal Yance Fernandez sejak bulan oktober 1994 pada saat itu kebetulan Yance Fernandez turun dari Ruteng ke lokasi lalu sore itu sebelum magrib dia pergi beli rokok ke Nanga Nae, dan antara obyek sengketa dengan rumah saya jaraknya kurang lebih 100 meter hanya dibatasi oleh kali;
- Bahwa Markus Malik adalah anak angkat Yance Fernandez dan apapun kegiatan Yance Fernandez disini, dia semua yang membantu mulai dari Ruteng, sehingga Yance Fernandez anggap sebagai anak;
- Bahwa Pak Yance Fernandez juga tanam mangga pada hari yang sama dengan tanam belimbing dan bambu itu;
- Bahwa yang disuruh buat pagar itu oleh Pak Yance Fernandez adalah Awe Ami pada tahun 1995;

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah:
 - Utara : berbatasan dengan kali mati;
 - Selatan: berbatasan dengan Nguru Landa dan Hadi sama Harto Kadi;
 - Timur : dengan jalan raya;
 - Barat: berbatasan dengan tanahnya Konradus Agal, Petrus Dis dan Harto Kadi;
- Bahwa setiap Yohanes Fernandez turun dari Ruteng mulai tahun 1994 sampai tahun 2010, saya bertemu dengannya di Nanga Nae;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan sertifikat oleh Yohanes Fernandez atas nama Yohanes Yance Fernandez setahun yang lalu;

3. Saksi ABDUL AZIZ ADONG, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Yohanes Fernandez sekitar tahun 1993;
- Bahwa kebetulan rumah saya dengan pinggir kali Nanga Nae yang jauhnya sekitar 100 meter dari lokasi Yance Fernandez;
- Bahwa kepentingan yance sering ke Tompong waktu saya tanya "kenapa tinggal begini Pak", lalu Yance Fernandez bilang "saya ada beli tanah dari Camat Alo Tanis sehingga sekarang kerja disini dan banyak anak-anak yang bantu kerja";
- Bahwa Alo Tanis menjabat Camat Kecamatan Komodo tahun 1969;
- Bahwa sebelumnya tanah itu bekas Kampungnya orang Nanga Nae dari Kedaluan Nggorang, lalu karena banjir besar tahun 1969 sebagian dari mereka ada yang pindah ke Lobohusu dan ada yang ke Desa Gorontalo dan tanahnya itu ditinggal kosong, kemudian lama sesudah itu yaitu sekitar tahun 10 tahun baru ada informasi tanah itu sudah dibeli oleh Pak Alo Tanis;
- Bahwa tahun 1995 tanah itu sudah dipagari oleh anak buah atau pekerjanya Pak Yance Fernandez;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai kepala desa dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2008;
- Bahwa Saksi buka kepala desa di Tompong tetapi wilayah desa saya adalah macang tanggar di desa golo bilas, tetapi karena dibatasi kali sehingga saya tahu tanah itu;
- Bahwa tidak ada yang keberatan Yance Fernandez menggarap tanah itu dan kami baru tahu ada persoalan tanah itu pada waktu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo datang kesitu;

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



- Bahwa sebelum diurug Yance Fernandez tahu Tanahnya digunakan untuk jalan mengambil pasir karena dia pernah tutup jalan itu karena disana biasanya untuk mengambil pasir harus ada kontribusi untuk jalan, tetapi waktu itu entah bagaimana-bagaimana tidak gunakan lagi tutup jalan, karena mereka bicara baik-baik lalu Yance Fernandez panggil pekerjanya yang bernama Awe Ami dari Nanga Nae bongkar pagar itu supaya bisa lewat;
- Bahwa Monika Rufinas Finas adalah istri dari Bapak Alo Tanis;
- Bahwa Yanve Fernandez mengerjakan tanah sengketa dari tahun 1993 sampai meninggal dunia tahun 2017;
- Bahwa Awe Ami adalah orang yang kerja tanahnya Pak Yance Fernandez;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun baik berupa bukti surat maupun saksi untuk didengar keterangannya dalam sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa tentang tanah, sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka pada tanggal 19 Oktober 2020, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas Objek Sengketa sebagaimana Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 13 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 13 Januari 2021 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan menyatakan tetap tidak dapat berdamai oleh karenanya masing-masing mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, oleh karena Tergugat I,II,III dan IV dan Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I,II,III,IV dan Turut Tergugat tersebut;

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Menimbang, bahwa Tergugat I,II,III dan IV telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam perkara ini;
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini tidak jelas, sehingga harus dibuktikan dengan jelas dalam sidang Pemeriksaan Setempat (PS), sebab: batas-batas tanah obyek sengketa di bagian Utara, Selatan, dengan baik sebagaimana yang tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat tidak sama dengan batas-batas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik nomor 00366/Desa Golo Bilas maupun Sertipikat Hak Milik nomor 00451/Desa Golo Bilas yang tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ, Almarhum selaku Pewaris dari Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat III;
3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah kabur;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat telah lampau waktu (verjaring);

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan atau dapat pula diartikan sebagai pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat terhadap hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak sah. Adapun konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*) dan dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa tentang eksepsi menurut Yahya Harahap, eksepsi yang diatur dalam Pasal 162 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (RBg)) secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi demi materi dalam Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat mengajukan eksepsi ini dengan alasan:

- a. "Transaksi jual beli antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Alm. Alo Tanis, BA/Penjual tanggal 26 September 1993 seharga Rp 1.250.000. (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)" sebagaimana diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman ke 2 (dua);
- b. angka 01, belum memenuhi syarat sahnya jual beli atas tanah yang harus memenuhi asas "**Terang**" dan "Tunai"; sehingga harus dibuktikan lebih jauh dalam persidangan ini tentang : apakah ada Surat Keterangan dari Kepala Desa Golo Bilas tahun 1993 yang membenarkan adanya jual beli tanah tersebut, dalam rangka memenuhi asa "terang"?
- c. Berkaitan dengan harga tanah sebesar Rp 1.250.000, maka harus dibuktikan juga tentang : apakah benar setelah tahun 1993 terjadi lagi transaksi antara Penggugat (sebagai Pembeli) dengan Alm. Alo Tanis, BA (sebagai Penjual) yakni tanggal 28-7-1994 ?
- d. Surat Pernyataan Penjualan Tanah oleh istri Alm. Alo Tanis, BA yang dibenarkan anak-anak/ahli waris Alm Alo Tanis, BA tanggal 20 September 2019 bukan merupakan bukti hak Penggugat atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III dan IV mendalilkan pada poin a bahwa transaksi jual beli yang terjadi adalah antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Alm. Alo Tanis, BA/Penjual sehingga Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan berkualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III dan IV;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I, II, III dan IV tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan Penggugat, ternyata Penggugat telah menjelaskan pada posita nomor 8 bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah disertipikat atas nama almarhum Yohanes Fernandez yaitu SHM No. : 451 dengan Luas tanah 17.227 m2/Desa Golo Bilas dan SHM No : 336 dengan Luas tanah 7.768 m2/Desa Golo Bilas dimana Tergugat I,II, dan III merupakan Ahli Waris dari Yohanes Fernandes, sedangkan terhadap Tergugat IV Penggugat menguraikan alasannya pada posita nomor 13 gugatan Penggugat dimana tindakan Tergugat IV sdr.Markus Mali yang mengklaim sebagai Pemilik dan menutupi jalan diatas sebagian

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai Pemilik tanah obyek sengketa secara hukum dapat dikualifisir sebagai tindakan tanpa Hak dan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki dasar hukum dan kualitas dalam mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sehingga alasan Poin a pada eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I, II, III dan IV pada poin b,c dan d karena berkaitan dengan materi pokok perkara dan Majelis Hakim harus mencermati pembuktian yang diajukan oleh para pihak baik Penggugat, Para Tergugat maupun Turut Tergugat, maka menurut Majelis Hakim sangat beralasan hukum menyatakan dalil Tergugat I, II, III dan IV pada poin b,c dan d ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh alasan eksepsi terkait Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak berkualitas untuk menggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dalam perkara ini ditolak maka sangat beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Para Tergugat ini ditolak;

2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini tidak jelas, sehingga harus dibuktikan dengan jelas dalam sidang Pemeriksaan Setempat (PS), sebab : batas-batas tanah obyek sengketa dibagian Utara, Selatan, dengan baik sebagaimana yang tercantum dalam Surat Gugatan Penggugat tidak sama dengan batas-batas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik nomor 00366/Desa Golo Bilas maupun Sertipikat Hak Milik nomor 00451/Desa Golo Bilas yang tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ, Almarhum selaku Pewaris dari Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Oktober 2020 ditemukan fakta bahwa batas-batas tanah sengketa adalah:

- Bagian selatan : Menurut Penggugat dan Tergugat berbatasan Kali Nanga Nae;
- Bagian Barat : Menurut Penggugat dan Tergugat berbatasan dengan tanah Pit Dis dan Konradus Agal;
- Bagian utara : Menurut Penggugat berbatasan dengan tanah Yoseph Riberu sedangkan menurut Tergugat berbatasan dengan tanah Almarhum Yohanes Fernandez;
- Bagian Timur : Menurut Penggugat dan Tergugat berbatasan Jalan raya;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat dapat menunjukkan batas-batas tanah objek sengketa sesuai dalam posita gugatan Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim objek sengketa dalam perkara ini jelas

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



maka eksepsi Para Tergugat mengenai objek sengketa yang tidak jelas haruslah dinyatakan ditolak;

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah kabur;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan dalam eksepsinya bahwa Penggugat telah menguraikan pada posita Gugatan angka 15 halaman 5 tentang “Meletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)”, namun selanjutnya hal tersebut tidak diajukan Penggugat dalam Petitum gugatannya, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, yang dimaksud dengan gugatan kabur (*obscuur libel*) adalah surat gugat Penggugat tidak terang;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 142 ayat (1), Pasal 144 dan Pasal 145 RBg, tidak terdapat penegasan perumusan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktik dengan menjadikan ketentuan Pasal 8 Reglemen Acara Perdata (*Reglement op de Rechtsvordering/ Rv.*) sebagai pedoman, pokok-pokok Gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpandangan pada dasarnya petitum gugatan merupakan hak dari Penggugat karena berisi permintaan Penggugat kepada Pengadilan untuk menetapkan atau menghukum sesuatu yang menurut Penggugat telah melanggar haknya;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim petitum mengandung cacat formil ketika:

1. Tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum;
2. Petitum tuntutan ganti rugi tetapi tidak dirinci dalam gugatan;
3. Petitum bersifat negatif; dan
4. Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan.

Menimbang, bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat I, II, III dan IV hanyalah berkaitan dengan tidak dicantumkannya petitum untuk “Meletakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)” dalam gugatan Penggugat yang sekiranya telah ada dalam posita gugatannya, lebih lanjut setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim petitum gugatan Penggugat telah secara tegas menyebutkan apa yang diminta, tidak bersifat negatif jelas obyek sengketa dan dasar hukumnya serta sejalan dengan dalil gugatan (karena antara posita dan petitum tidak saling bertentangan);



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum terhadap eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat telah lampau waktu (verjaring);

Menimbang, bahwa daluwarsa (lewat waktu) sebagaimana ketentuan Pasal 1946 KUHPerdata adalah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang;

Menimbang, bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagaimana ketentuan Pasal 1963 dan Pasal 1967 terkait dengan hak kebendaan mengenal dua bentuk daluwarsa yakni daluwarsa memperoleh (*verjaring*) dan daluwarsa melepaskan hak (*rechtsverwerking*);

Menimbang, bahwa dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peraturan tentang kebendaan sebagaimana diatur dalam Buku Ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya termasuk tanah telah dinyatakan dicabut;

Menimbang, bahwa walaupun pada bagian konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tersebut yang dinyatakan dicabut dan menjadi tidak berlaku adalah Buku II KUHPerdata saja, namun menurut Majelis Hakim ketentuan pasal-pasal diluar Buku II KUHPerdata yang berkaitan dengan pasal-pasal dalam Buku II KUHPerdata juga menjadi tidak berlaku;

Menimbang, bahwa terkait dengan hak kebendaan berupa tanah, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pada pokoknya menentukan bahwa hukum yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat;

Menimbang, bahwa dalam hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat tidak dikenal lembaga lampaunya waktu sebagai sarana untuk memperoleh hak atas tanah sebagaimana yang dikenal sebagai *acquisitive verjaring* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan yang berlaku adalah lembaga *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya, yang mana lembaga ini dapat dilihat pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan: "*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik*

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan tersebut maka sertifikat hak milik bukanlah bukti yang mutlak atas hak milik atas tanah, sertifikat hak milik hanya merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar;

Menimbang, bahwa pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak menggunakan sistem publikasi positif yang kebenaran datanya dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif dimana negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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;

Menimbang, bahwa penjelasan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur 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;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut diatas menitikberatkan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik menguasai sebidang tanah sehingga untuk pihak yang tidak beritikad baik tentunya masih dapat diajukan gugatan ke Pengadilan terhadap sertifikat yang telah terbit lewat waktu 5 (lima) tahun;

Menimbang, bahwa itikad baik adalah penguasaan yang berlandaskan norma kepatutan dan keadilan, tidak menyerobot hak orang lain, tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain, membayar lunas beban-beban yang diwajibkan ketika

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

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)



menguasai tanah dan/atau bangunan, senantiasa bertindak penuh kehati-hatian sesuai nalar dan akal sehat, serta memenuhi ukuran standar tingkah laku yang dikehendaki oleh masyarakat;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik Tanah sengketa berdasarkan transaksi jual beli antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Alm. Alo Tanis. BA/ Penjual, tanggal 26 September 1993 seharga Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tetapi tanah sengketa tersebut diterbitkan sertifikat atas nama Alm. Yohanes Fernandez dimana Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan ahli waris Yohanes Fernandez;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terlalu prematur untuk dapat menilai Penggugat tidak memiliki hak atas tanah *a quo* karena daluwarnya gugatan Penggugat sebelum menilai alat bukti baik dari Penggugat maupun Para Tergugat dan dalam hal ini tentunya Penggugat masih memiliki hak untuk menuntut sertifikat yang telah terbit berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dan Para Tergugat dapat pula membuktikan perolehan sertifikatnya masing-masing adalah didasarkan pada adanya itikad baik sehingga dengan demikian eksepsi Turut Tergugat tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah untuk menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh ~~terhadap~~ Tergugat I, II, dan III yang saat ini menguasai tanah milik Penggugat karena masing-masing merupakan Ahli waris dari Alm. Yohanes Fernandez yang semasa hidupnya diduga telah melakukan ~~perbuatan melawan hukum dengan~~ mensertifikatkan tanah milik Penggugat yang terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, yang diperoleh berdasarkan transaksi Jual beli antara Penggugat dengan alm. Alo Tanis berukuran/luas ± 10.000 meter persegi, dengan batas-batas:

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Berbatasan dengan tanah milik Yosep Riberu;
Selatan : Berbatasan dengan kali;
Timur : Dahulu dengan tanah Alm. Alo Tanis, BA sekarang Jalan Raya;
Barat : berbatasan dengan tanah Konradus Agal dan Petrus Dis.

dan perbuatan Tergugat IV yang mengklaim sebagai Pemilik dan menutupi jalan di atas sebagian tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat sebagai Pemilik tanah obyek sengketa dan perbuatan serta perbuatan Turut Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat terhadap tanah obyek sengketa milik Penggugat yang tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 18 jo Pasal 26 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seluruhnya adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) (RBg) mengatur bahwa "*Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka dengan demikian Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa beban pembuktian tersebut hanyalah terhadap hal-hal yang disangkal saja, akan tetapi terhadap hal-hal yang diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal oleh Tergugat, maka tidak perlu lagi dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab para pihak karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pemilik awal tanah sengketa adalah Bapak Alm. Alo Tanis;
2. Bahwa pada tanah sengketa telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 366/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 7768 M2 tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ dan Sertipikat Hak Milik Nomor 451/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009, Surat Ukur Nomor 118/Golo Bilas/2009 tanggal 5-10-2009, Luas Tanah 1727 M2 tercantum atas nama YOHANES FERNANDEZ;
3. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah ahli waris dari bapak Alm. Yohanes Fernandez;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Alm. Alo Tanis. BA tanggal 26 September 1993 seharga Rp 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat I,II, dan III yang didapatkan dari warisan Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) atas dasar jual beli dengan Bapak ALO TANIS, B.A (Almarhum) tahun 1993;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 366/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 451/Desa Golo Bilas tanggal 7-10-2009 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil Gugatan Penggugat dan dalil Jawaban Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas dapat diketahui jika pokok persengketaan antara kedua belah pihak yaitu mengenai sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa sehingga yang menjadi pertanyaan atau pokok permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. "Siapakah sebenarnya yang menjadi pemilik atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo?"
2. "Apakah perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ataukah tidak?"

Menimbang, bahwa oleh karena ada hal-hal yang dibantah oleh Para Tergugat, maka terhadap hal-hal yang dibantah tersebut harus terlebih dahulu dibuktikan oleh Penggugat (*vide* Pasal 163 H.I.R/ 283 R.Bg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 272/K/SIP/1973 tanggal 27 Nopember 1975);

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini, dan terhadap bukti-bukti yang tidak relevan tidak akan dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai seluruh pokok sengketa dalam perkara a quo sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan yang pertama, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai asal usul dari tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dan setelah

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



mengetahui asal usul atas tanah obyek sengketa, barulah dipertimbangkan mengenai siapakah yang sebenarnya berhak atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P.1-1 sampai dengan P.1-9, P-2 dan P-3 serta 4 (empat) orang Saksi yaitu Monika Rufina Finas, Lambertus Laluk, Fabianus Don Bonco Panis dan Karolus Mencik;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya telah sesuai dengan aslinya dan dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat kecuali bukti P.1-9 yang hanya merupakan *Printout* foto tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa bukti P.1-9 berupa *printout* foto pondok Bapak Anton Fernandes oleh karena menurut Majelis Hakim bukti tersebut tidak ada relevansinya untuk membuktikan dalil Penggugat maka bukti tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I s/d T.IV-1 sampai dengan T.I s/d T.IV-8 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Awe Ami, Andi Makarau dan Abdul Aziz Adong;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat seluruhnya telah sesuai dengan aslinya dan dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat kecuali bukti surat T.I–T.IV.6, bukti surat T.I–T.IV.7 dan bukti surat T.I–T.IV.8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa bukti surat berupa bukti surat T.I–T.IV.6, bukti surat T.I–T.IV.7 dan bukti surat T.I–T.IV.8 merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sehingga bukti tersebut akan tetap Majelis Hakim pertimbangkan selama bukti surat tersebut bersesuaian dengan alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I–T.IV.4 dan T.I–T.IV.5 yang menurut Majelis Hakim tidak ada relevansinya dengan perkara maka patut agar surat tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguraikan persengketaan ini, yang akan Majelis Hakim mulai dari perolehan tanah obyek sengketa oleh Penggugat berdasarkan transaksi jual beli antara Penggugat (Antonius Fernandez) dengan Alm. Alo Tanis. BA;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 32 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat berupa:

1. Bukti P.1-1 berupa Kwitansi tanggal 21 Mei 1993 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran panjar I (pertama) atas sebidang calon tanah sawah seluas 1 (satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas, yang menerima Alo Tanis, B.A;
 2. Bukti P.1-2 berupa Kwitansi sementara tanggal 18 Juni 1993 dari Bapak Anton fernandez untuk pembayaran panjar ke II harga 1 Ha bidang calon tanah sawah di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, B.A, yang menerima Alo.Tanis, B.A;
 3. Bukti P.1-3 berupa Kwitansi tanggal 17 Juli 1993 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran harga 1 HA calon tanah sawah di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, bayaran ke III yang menerima Alo Tanis, B.A;
 4. Bukti P.1-4 berupa Kwitansi tanggal 11 September 1993 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran panjar harga tanah ke IV untuk calon sawah 1 (satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, BA, yang menerima Alo Tanis, B.A;
 5. Bukti P.1-5 berupa Kwitansi tanggal 21 September 1993 dari Bapak Anton Fernandez di Ruteng untuk pembayaran lanjutan harga sebidang tanah calon sawah di Tompong Desa Golo Bilas tanah milik Alo Tanis, BA (panjar ke V), yang menerima Alo Tanis, B.A;
 6. Bukti P.1-6 berupa Kwitansi tanggal 26 September 1993 dari Bapak Anton Fernandez di Ruteng untuk pembayaran panjar ke VI atas sebidang calon sawah seluas 1 (satu) HA di Tompong Desa Golo Bilas, yang menerima Alo Tanis, B.A;
 7. Bukti P.1-7 berupa Kwitansi tanggal 28 Juli 1994 dari Bapak Anton Fernandez untuk pembayaran lunas harga 1 (satu) HA Tanah kering di Tompong milik Alo Tanis,B.A desa golo bilas kecamatan komodo, yang menerima Alo Tanis, B.A;
- adalah bukti surat-surat yang menunjukkan bahwa adanya pembayaran sejumlah uang dari Anton Fernandez kepada Alo Tanis,B.A atas 1 (satu) Ha tanah kering di Tompong desa Golo bilas kecamatan komodo milik Alo Tanis,B.A yang dicicil mulai tanggal 21 Mei 1993 dan dilunasi pada tanggal 28 Juli 1994;

Menimbang, bahwa bukti tersebut karena hanya berupa kuitansi yang merupakan perintah pembayaran dan tidak menyebut secara rinci apakah lokasi objek tanah tersebut adalah objek sengketa pada perkara *aquo* karena hanya menyebutkan letak tanah yang berada di Tompong desa Golo bilas kecamatan komodo milik Alo Tanis,B.A tanpa menyebutkan batas-batas yang jelas sehingga bukti tersebut belum dapat membuktikan perolehan tanah oleh Penggugat;

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati bukti surat bertanda P.2 berupa Surat Pernyataan Penjualan Tanah yang dibuat oleh Monika Rufina Finas yang menyatakan pada pokoknya bahwa benar pada tahun 1993 Alm. Alo Tanis,BA telah menjual tanah kepada saudara Antonius Fernandez yang terletak di Tompong, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (dahulu kabupaten Manggarai) seluas ± 10.000 meter persegi dengan batas-batas:

Utara : Berbatasan dengan tanah milik Yosep Riberu;
Selatan : Berbatasan dengan kali;
Timur : Dahulu dengan tanah Alm. Alo Tanis,BA sekarang Jalan Raya;
Barat : Berbatasan dengan tanah Konradus Agal dan Petrus Dis.

yang dibeli dengan harga Rp.1.250.00,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa materi bukti P.2 tersebut merupakan pernyataan sepihak dari saksi Monica Rufina Finas yang walaupun dinyatakan secara tegas namun nilai pembuktian dari bukti surat ini bersifat tidak sempurna dan tidak mengikat karena dibuat sepihak. Namun, bukti semacam ini dapat memiliki nilai pembuktian yang sempurna, apabila isi dan keberadaannya tidak disangkal oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.2 ini, meskipun di persidangan saksi Monica Rufina Finas membenarkan isi dari bukti surat P.2 tersebut dan membenarkan tandatangannya namun oleh karena disangkal oleh Para Tergugat, maka bukti tersebut dapat dianggap tidak memiliki nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat, sehingga oleh karenanya bukti P.2 tersebut tidak cukup kuat untuk membuktikan perolehan tanah sengketa oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan perolehan tanah sengketa oleh Penggugat, Penggugat juga mengajukan bukti P.1-8 berupa kwitansi tanggal 30 September 1993 dari Yoseph Riberu di Jakarta untuk pembayaran pelunasan harga 1 (satu) bidang tanah calon sawah di Tompong Desa Golo Bilas Tanah Milik Alo Tanis, B.A, seluas 1 (satu) HA dengan batas-batas:

Timur : Rencana Jalan;
Barat : Kondradus Agal;
Utara : Kali Mati;
Selatan : Anton Fernandez

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang bukti surat P.1-8 tersebut hanya membuktikan adanya pembayaran pelunasan atau penerimaan uang atas penjualan 1 (satu) bidang tanah calon sawah di Tompong Desa Golo Bilas dari Yoseph Riberu kepada Alo Tanis dengan batas tersebut dan tidak terdapat bukti yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa mendukung bahwa tanah yang disebutkan pada bukti surat tersebut adalah berbatasan langsung dengan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa di persidangan juga telah didengarkan keterangan saksi Monica Rufina Finas yang menyatakan bahwa tanah sengketa itu Antonius Fernandez ic. Penggugat beli secara mencicil dan saksi menyaksikan langsung waktu Antonius Fernandez bayar;

Menimbang, bahwa keterangan tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Fabianus Don Bonco Panis yang memberikan keterangan di persidangan bahwa Penggugat memiliki tanah yang letaknya bersampingan di bagian barat, dari tanah Saksi, bahwa tanah tersebut dahulu milik Alo Tanis tetapi telah dibeli oleh Penggugat dan yang memberitahu saksi Fabianus Don Bonco Panis adalah bapak Alo Tanis sendiri yang mengatakan bahwa tanah itu sudah dibeli oleh Antonius Fernandez;

Menimbang, bahwa saksi Monica Rufina Finas juga memberikan keterangan di persidangan bahwa pada tahun 1993 tidak ada surat seperti jual beli antara Antonius Fernandez dengan suami Saksi tetapi yang ada hanya kwitansi saja;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hal tersebut, karena setelah mengkonstantir fakta-fakta yang telah dikemukakan oleh Penggugat melalui alat bukti di persidangan, maka karena Penggugat mendalilkan perolehan tanah tersebut terjadi pada tahun 1993, maka perlu bagi Majelis Hakim untuk mencermati peraturan yang berkaitan dengan jual beli tanah dan pendaftaran tanah yang berlaku pada saat itu dan setelah menelitinya, berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut diatas pada pokoknya sama dengan peraturan pendaftaran tanah yang saat ini berlaku yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang juga mengadopsi sistem hukum adat dengan menggunakan asas “terang dan tunai” dimana yang dimaksud dengan “terang” adalah perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan kepala desa atau pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tanah dan “tunai” adalah bahwa beralihnya hak atas tanah dalam jual beli tanah terjadi ketika pelunasan secara penuh pembayaran harga tanah oleh pembeli bidang tanah, sementara itu senyatanya Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa perolehan tanah tersebut telah dilakukan di hadapan kepala

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

desa setempat atau pejabat yang berwenang, serta Penggugat tidak dapat membuktikan berapa kesepakatan harga pembelian tanah tersebut, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengambil kesimpulan apakah Penggugat memang benar telah melunasi harga pembelian tanah tersebut, karena bukti yang diajukan oleh Penggugat hanya berupa kuitansi-kuitansi pembayaran saja;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan bukti surat P.3 berupa surat kuasa tanggal 22 Desember 2019 dari Antonius Fernandez kepada Labertus Laluk untuk mengerjakan sebidang tanah seluas 1 (satu) hektar di Tompong, Desa Golo Bilas, Labuan Bajo tidaklah mengungkapkan perolehan tanah sengketa oleh Penggugat karena adanya jual beli dengan Alo Tanis, B.A;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P.3 ini, meskipun di persidangan saksi Lambertus Laluk menyangkal pembuatan surat tersebut dan menerangkan bahwa tanda tangan disurat kuasa tersebut bukan pada tahun 2003, tetapi seingat saksi diatas tahun 2003 dan saat penandatanganan surat kuasa tersebut ditandatangani lebih dulu oleh Antonius Fernandez serta markus malik dan alo tanis sebagai saksi;

Menimbang, bahwa di persidangan saksi Lambertus Laluk memberikan keterangan bahwa Saksi saat menerima surat kuasa tanggal 22 Desember 2003 tidaklah mengerjakan tanah sengketa tersebut tetapi hanya menyerahkan kepada cucu Saksi karena Saksi jarang ke lokasi tanah sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena orang yang bertanda tangan menganggap isi yang tercantum dalam Akta Bawah Tangan (ABT) ada kekeliruan dan orang yang bertanda tangan mengakui tidaklah mengerjakan tanah sengketa tersebut tetapi hanya menyerahkan kepada cucu Saksi karena Saksi jarang ke lokasi tanah sengketa sehingga terhadap bukti surat tersebut perlu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati keterangan yang disampaikan oleh saksi Karolus Mencik tidak ada satupun yang menjelaskan terkait perolehan tanah sengketa oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan perolehan tanah sengketa berdasarkan jual beli dengan bapak Alo Tanis;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perolehan hak tanah sengketa oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Tergugat I, II, dan III yang didapatkan dari warisan

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak YOHANES FERNANDEZ (Almarhum) atas dasar jual beli dengan Bapak ALO TANIS, B.A (Almarhum) tahun 1993;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan bukti T.I-T.IV-1 berupa silsilah keturunan Bapak Johanes Andreas Fernandez yang hanya merupakan Akta pernyataan sepihak oleh Zusana J.V Fernandez ic. Tergugat II;

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat tersebut hanyalah berbentuk surat keterangan yang bersifat bawah tangan sehingga menjadi pembuktian yang sepihak tetapi tidak dibantah dan diakui pula oleh Penggugat sehingga bukti tersebut sah sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-T.IV-2 berupa surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh Zusana J.V Fernandez ic. Tergugat II yang menerangkan pada pokoknya bahwa Zusana J.V Fernandez yang hingga kini masih hidup merupakan satu-satunya ahli waris yang sah dari Bapak Johanes A. Fernandez dan ibu Josephina A. Ruhupatty;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-T.IV-2 tersebut hanyalah berbentuk surat keterangan yang bersifat bawah tangan sehingga menjadi pembuktian yang sepihak sehingga nilai pembuktiannya tidak mampu melampaui nilai pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bertanda T.I-T.IV-3 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 366 tanggal 7-10-2009 nama pemegang Hak Yohanes Fernandez yang telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa bukti tersebut merupakan Akta otentik sehingga terhadap bukti tersebut melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat memaksa (*dwingend*) atau menentukan (*beslissd*) dan terhadapnya dapat diajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti ini hanya diajukan bukti lawan berupa keterangan saksi Monica Rufina Finas dan saksi Fabianus Don Bonco Panis yang menyatakan dipersidangan bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik dari Antonius Fernandez (Penggugat);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tentunya dengan keterangan saksi dari Penggugat tidak cukup untuk membantah bukti surat otentik yang diajukan oleh Para Tergugat sehingga tidak merubah kualitas pembuktian dari Akta otentik tersebut;

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan bukti T.I-T.IV-3 pemilik tanah sengketa adalah Yohanes Fernandez serta dihubungkan dengan bukti T.I-T.IV-1 yang tidak dibantah dan diakui oleh Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat dapat membuktikan bahwa tanah sengketa diperoleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari warisan bapak Yohanes Fernandez;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mempersoalkan perolehan alm. Yohanes Fernandez atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat mendalilkan bahwa Bapak Yohanes Fernandez memperoleh tanah sengketa sejak tahun 1993 atas dasar jual beli dengan Bapak Alo Tani, B.A;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti surat dari Para Tergugat tidak ada satupun yang membuktikan perolehan tanah sengketa oleh Bapak Yohanes Fernandez;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Abdul Aziz Adong menerangkan bahwa tanah yang Alo tanis beli di Tompong termasuk tanah yang dibeli oleh Yance Fernandez;

Menimbang, bahwa saksi-saksi lain yang dihadirkan oleh Para Tergugat tidak pernah menjelaskan mengenai asal usul perolehan tanah sengketa yang disertifikatkan oleh Bapak Yohanes Fernandez;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1905 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur bahwa Keterangan seorang saksi saja, tanpa alat pembuktian lain, dalam pengadilan tidak boleh dipercaya;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dan Para Tergugat tidak mampu membuktikan dalil perolehan tanah sengketa, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan yang relevan untuk membuktikan kepemilikan tanah sengketa oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang pada pokoknya mengatur untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, disebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak memiliki bukti surat yang dapat membuktikan kepemilikan tanah sengketa oleh Penggugat sedangkan pada Para Tergugat memiliki bukti surat bertanda T.I-T.IV-3 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 366 tanggal 7-10-2009 nama pemegang Hak Yohanes Fernandez yang tidak dapat dibantah oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sehingga menurut Majelis Hakim dengan bukti tersebut Para Tergugat dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil-dalil pokoknya sehingga demikian tuntutan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat sebagaimana petitum angka 5 gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum sehingga patutlah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa tidak dapat dibuktikan sebagai hak Penggugat, maka tuntutan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan dan mengklaim tanah sengketa sebagaimana petitum angka 6, juga tidak berdasarkan atas hukum, sehingga patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dinyatakan ditolak maka terhadap tuntutan yang lainnya yang bersifat assesoir patut dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa pada Jawaban dari Turut Tergugat terdapat petitum yang meminta agar menyatakan sertifikat pada tanah sengketa mempunyai kekuatan hukum mengikat namun karena menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka walaupun tidak dinyatakan dalam putusan tetapi sertifikat tersebut tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka kedudukan Penggugat yang dinyatakan dikalahkan dalam perkara ini. Sebagai akibat hukumnya, Penggugat yang harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak baik berupa bukti surat maupun saksi, telah Majelis Hakim perhatikan dengan seksama, namun oleh Majelis Hakim dipandang tidak memiliki relevansi dengan persengketaan ini, maka dinyatakan untuk dikesampingkan;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.464.500,00 (tiga juta empat ratus enam puluh empat ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo, pada hari Rabu, tanggal 20 Januari 2021, oleh kami, Ni Made Dewi Sukrani, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Gede Susila Guna Yasa, S.H. dan Achmad Fauzi Tilameo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj tanggal 30 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Ruben Lawa, Panitera Pengganti serta Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, III dan IV serta Turut Tergugat melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim-hakim Anggota,

ttd

I Gede Susila Guna Yasa, S.H.

ttd

Achmad Fauzi Tilameo, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Ni Made Dewi Sukrani, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Ruben Lawa

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,00

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Lbj

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses	Rp. 150.000,00
3. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp. 905.500,00
5. Biaya sumpah	Rp. 150.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 2.210.000,00
7. Biaya Materai	Rp. 9.000,00

Jumlah	Rp.3.464.500,00 (tiga juta empat ratus enam puluh empat ribu lima ratus rupiah)
--------	---------------------------------------------------------------------------------