



**PUTUSAN**

**Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MIKAEL SOLO BILI**, bertempat tinggal di Kaper, RT. 012/ RW. 006, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FERDINANSA JUFANLO BUBA, S.H.,M.H.**, dan-kawan-kawan, Para Advokat pada **QULLA LAW FIRM** yang beralamat di Kompleks Bandara Komodo – Labuan Bajo – Jl. Yohanes Sahadun, RT. 004, RW. 019, Kel. Labuan Bajo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat – Flores / jempauario.law@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2024 dan Surat Kuasa Tambahan tanggal 28 Oktober 2024, sebagai **PENGGUGAT**;

**I a w a n :**

- 1. THERESIA PARWATI**, bertempat tinggal di Kelurahan Jombang. Blok C4, Nomor 19, RT.02/ RW. 014, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. EDUARDUS SUPARDI**, bertempat tinggal di Kompleks Bandara Komodo – Labuan Bajo – Jl. Yohanes Sahadun, RT. 004, RW. 019, Kel. Labuan Bajo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat – Flores, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- 3. RATNA MEGASARI**, bertempat tinggal di Kompleks Bandara Komodo – Labuan Bajo – Jl. Yohanes Sahadun, RT. 004, RW. 019, Kel. Labuan Bajo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat – Flores, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
- 4. ELISABETH WENY SUSANTI**, bertempat tinggal di Kaper, RT. 012/ RW. 006, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa

Hal. 1 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

**Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Yohanes Jinus, S.H.**, Advokat yang beralamat di Jln. Wisata Wae Sambi – Labuan Bajo, RT. 012, RW. 001, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat / yohanesjinus21@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2024, selanjutnya disebut **PARA TERGUGAT**;

**5. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat**, bertalamat di Jalan Frans Nala Nomor 13, Labuan Bajo, Kec. Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Max Melkianus Herewila, S.ST., dan kawan-kawan, yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Jalan Frans Nala Nomor 13, Desa Batu Cermin Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2024, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 8 Mei 2024 dengan Nomor Register 23Pdt.G/2024/PN Lbj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### DASAR HUKUM GUGATAN (RECHTELIJKE GROND)

Sebelum mengajukan dasar dan/atau alasan-alasan mengajukan gugatan *a quo*, terlebih dahulu Para Pengugat menguraikan dasar-dasar hukum dan kepentingan hukum Para Penggugat berikut ini:

Hal. 2 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



1. .... Bahwa perbuatan melawan hukum terjadi apabila siapa pun melakukan perbuatan melanggar hukum dan merugikan pihak lain;
2. .... Bahwa pihak yang merasa dirugikan dengan perbuatan melawan hukum dapat menuntut pemenuhan dan/atau penggantian kerugian kepada pihak yang bersangkutan melalui lembaga peradilan;
3. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* ke Pengadilan Negeri Labuan Bajo terhadap Para Tergugat melalui pertanggungjawaban perdata atas Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata);
4. Bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A. Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" adalah "*kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesucilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang*";
5. Bahwa alasan pengajuan Gugatan *a quo* berkenaan dengan **hak Penggugat** yang mengandung **sengketa dengan pihak lain**. Sengketa di antara para pihak dalam gugatan *a quo* telah berlangsung lama, oleh karena itu, Penggugat dengan memperhatikan asas peradilan yang cepat, singkat dan berbiaya ringan, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo untuk menyelesaikan sengketa antara Tergugat dan Para Tergugat tersebut dengan memberikan kepastian hukum sebagaimana menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**FAKTA HUKUM: PENGGUGAT MENJUAL TANAH DAN RUMAH KEPADA TERGUGAT I, MELALUI PERANTARA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III**

1. Bahwa Penggugat mendirikan bangunan rumah berukuran 7 meter x 9 meter di atas tanah miliknya yang berukuran 14,3 meter x 35 meter atau seluas 500 M<sup>2</sup> (*lima ratus meter persegi*) yang terletak di Kaper, RT. 012, RW.006, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sebagaimana berdasarkan bukti sertifikat Hak Milik Nomor; 998 atas nama Mikael Solo Bili (**Bukti P-1**) dengan dengan batas-batas sebagai berikut:

**Sebelah Timur** : berbatasan dengan jalan raya  
**Sebelah Barat** : berbatasan dengan kali  
**Sebelah Utara** : berbatasan dengan tanah milik Kasmir Mbombe.  
**Sebelah Selatan** : berbatasan dengan gang.  
**Selanjutnya disebut sebagai "Tanah Obyek Sengketa".**

Hal. 3 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



2. Bahwa pada tanggal 8 Desember 2011, Penggugat menjual tanah dengan ukuran 12 meter x 35 meter dan sekaligus menjual rumah yang berdiri di atas tanah tersebut kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II dan Tergugat III dengan kesepakatan harga Rp75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) berdasarkan bukti kuitansi tertanggal 8 Desember 2011, Kuitansi tertanggal 08 Februari 2012 dan Kuitansi tertanggal 24 Februari 2012 dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

**Sebelah Timur** : Tanah milik Elisabet Wally

**Sebelah Barat** : berbatasan dengan Mikael Solo Bili

**Sebelah Utara** : berbatasan dengan tanah milik Kasmir Mbombe

**Sebelah Selatan** : berbatasan dengan tanah milik Mikael Solo Bili.

3. Bahwa nilai jual-beli tanah beserta rumah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III pada saat itu adalah senilai Rp75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*);

4. Bahwa Tergugat I melalui perantara Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Pembayaran sebanyak tiga (3) kali kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Sejumlah Rp14.000.000,- (empat belas juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 8 Desember 2011; (vide **Bukti P-2**)

- Sejumlah Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 8 Februari 2012; (vide **Bukti P-3**)

- Sejumlah Rp36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 24 Februari 2012; (vide **Bukti P-4**)

5. Bahwa setelah pembayaran terakhir pada tanggal 24 Februari 2012, Tergugat I menjanjikan akan melunasi uang pembayaran harga tanah yaitu sejumlah Rp5.000.000,- (*lima juta rupiah*) yang akan dilakukan setelah proses pemecahan sertifikat tanah milik Penggugat selesai dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat.

6. Bahwa untuk kepentingan pemecahan sertifikat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III meminta sertifikat asli No.998 milik Penggugat untuk diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat. Namun, sejak saat itu, sertifikat asli No.998 milik Penggugat belum dikembalikan. Sementara itu sisa uang pembayaran tanah sejumlah Rp5.000.000,- (*lima juta rupiah*) juga belum dibayarkan sampai saat ini;

7. Bahwa selama bertahun-tahun sejak tahun 2012, Penggugat berusaha untuk menghubungi Para Tergugat melalui telepon namun tidak berhasil, sehingga Penggugat kesulitan menanyakan terkait kelanjutan pembayaran

Hal. 4 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



uang jual-beli tanah tersebut dan tidak mengetahui keberadaan sertifikat Hak Milik No. 999 yang asli atas nama Penggugat dan sertifikat hasil pemecahan yang dijanjikan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

8. Bahwa atas tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut maka pada bulan April 2023, Penggugat melaporkan ke Kantor Desa Golo Bilas. Atas laporan tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dipanggil oleh Pemerintah Desa Golo Bilas untuk menyelesaikan sisa pembayaran kepada Penggugat, namun Tergugat I tidak hadir hanya diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III;

9. Bahwa pada saat mediasi di Kantor Desa Golo Bilas pada 18 April April 2023, Tergugat II dan Tergugat III yang mewakili Tergugat I **telah mengakui** adanya sisa uang **pembayaran tanah yang belum lunas** dan berjanji akan dibayarkan pada bulan Mei 2023, sebagaimana dikutip dari Dokumen Berita Acara Hasil Mediasi Tanah No.140/GB/1920/VIII/2023 (*Vide Bukti P.5*) yang menyatakan "...untuk tunggakannya kami siap utk dibayar (membayar)...". Namun hingga Gugatan *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Negeri Labuan Bajo, Para Tergugat belum juga melakukan pembayaran.

10. Bahwa pada saat mediasi yang digelar di Kantor Desa Golo Bilas tersebut, Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III berjanji akan membayar sisa pelunasan uang beli rumah berukuran 7 meter x 9 meter dan tanah yang berukuran 12 meter x 35 meter yaitu pada bulan Mei 2023, namun sampai saat ini belum juga ada pembayaran dari Tergugat I;

#### TERGUGAT I MENJUAL KEMBALI TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT SECARA MELAWAN HUKUM KEPADA TERGUGAT IV

11. Bahwa tiba-tiba, sekitar tahun 2013-2024, di atas tanah dan bangunan rumah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II dan Tergugat III, dikuasai oleh Pihak lain yang dikenal bernama Elisabeth Weny Susanti (Tergugat IV);

12. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2018 Penggugat menerima surat dari BPN Manggarai Barat perihal pengukuran pengembalian batas bidang tanah Hak Milik nomor 00999 An. Elisabet Weny Susanti (*Vide Bukti P-6*), untuk menghadiri pengukuran pada 01 Agustus 2018;

13. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2018, Penggugat hadir pada saat pengukuran pengembalian batas bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam angka 12 di atas. Pada saat itu, Penggugat menyampaikan penolakan terhadap proses pengukuran tersebut kepada petugas BPN dengan alasan

Hal. 5 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



melakukan pengukuran terhadap bagian tanah yang tidak dijual kepada Tergugat I, **antara lain**: mengukur/mengambil tanah yang diperuntukan sebagai jalan masuk kendaraan roda empat dan tanah yang tidak dijual yang berbatasan langsung dengan kali. Meskipun hadir, Penggugat menolak menandatangani dokumen terkait pengukuran tanah tersebut;

**14.** Bahwa pada tanggal 20 Januari 2021, Penggugat kembali menerima surat dari BPN Manggarai Barat perihal pengukuran ulang dan pemetaan kadastral sertifikat Hak Milik No. 00998 an. Elisabet Weny Susanti (*Vide Bukti P-7*), untuk menghadiri pengukuran pada 03 Februari 2021;

**15.** Bahwa pada saat hari pengukuran di tanggal 03 Februari 2021 Penggugat tidak mengikuti pengukuran dengan alasan keberatan atas ukuran tanah milik Penggugat yang diambil secara melawan hukum oleh Tergugat IV dan juga pembayaran yang belum lunas dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT YANG MERUGIKAN PENGGUGAT

**16.** Bahwa selain itu, Penggugat baru mengetahui adanya Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2022 di kantor Kepolisian Resort Komodo di Nggorang, Manggarai Barat. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut dibuat tanggal 8 Desember 2011. (*Vide Bukti P-8*)

**17.** Bahwa pada tahun 2022, karena Pengugat dan istrinya sakit dan muak dengan Tindakan Tergugat IV, Penggugat dan istrinya memutuskan untuk pindah tempat tinggal ke Pasar Baru dengan menyewa tanah dan membuat rumah sederhana.

**18.** Bahwa setelah Penggugat pindah tempat tinggal ke Pasar Baru, Tergugat IV mulai membangun tembok pembatas di atas tanah milik Penggugat yang membentang dari Kali di sebelah Barat sampai di Pinggir jalan di sebelah Timur.

**19.** Bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut sehingga diduga kuat bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah itu adalah **palsu**. Dugaan pemalsuan tersebut diperkuat dengan fakta hukum bahwa waktu pembuatan dan penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut dibuat tanggal 8 Desember 2011.

**20.** Bahwa pada tanggal 8 Desember 2011 Penggugat hanya bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai perantara Tergugat I untuk

*Hal. 6 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj*



melakukan pembayaran pertama uang pembelian tanah sejumlah Rp14.000.000.- (*empat belas juta rupiah*) dan tidak menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah.

21. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang tidak diketahui oleh Penggugat itu, Tergugat I mengalihkan kepemilikan tanah ke Tergugat IV, padahal faktanya Tergugat I belum melunaskan sisa pembayaran sebesar Rp 5.000.000.- (*Lima Juta Rupiah*) kepada Penggugat;

22. Bahwa selain itu Tergugat I merekayasa luas tanah yang dibeli dari Penggugat yang semula berukuran 12 m x 35 m sebagaimana tercantum dalam kwitansi tertanggal 8 Desember 2011 menjadi seluas 520 m2 sebagai tercantum pada Surat Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 8 Desember 2011.

23. Bahwa setelah menguasai tanah obyek sengketa, Tergugat IV membongkar pagar sink dan pagar kayu yang dibuat oleh Tergugat I di atas tanah berukuran 12 meter x 35 meter (berdasarkan ukuran luas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I). Selain itu, Tergugat IV juga mencabut pilar batas antara tanah yang telah dijual dengan tanah yang masih menjadi milik Penggugat serta menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum;

24. Bahwa selanjutnya Tergugat IV membangun pagar tembok yang melampaui ukuran tanah yang telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I hingga mengambil dan menutupi akses gang menuju rumah Penggugat yang terletak di belakang obyek tanah sengketa.

25. Bahwa Penggugat pernah bersurat kepada BPN Manggarai Barat perihal permohonan informasi sertifikat tanah No. 000998 an. Penggugat yang ditanggapi secara lisan oleh BPN Manggarai Barat bahwa di atas tanah milik Penggugat telah terbit sertifikat No.000998 dan 000999 atas nama Elisabeth Weni Susanti.

26. Bahwa atas poin-poin pada Gugatan *a quo* diatas, maka pada tanggal 2 Agustus 2023, Penggugat mengirimkan Surat Somasi kepada Para Tergugat yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat I, II, dan III untuk menuntaskan kewajiban pembayaran yang belum lunas serta permintaan kepada Tergugat IV untuk memberikan penjelasan terhadap penguasaan tanah yang melampaui tanah milik Penggugat. (*Vide Bukti P-9 dan P-10*)

## UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Majelis Hakim Yang Kami Muliakan,

Hal. 7 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka perbuatan Para Tergugat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan hukum Penggugat, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi; “Tiap **perbuatan yang melanggar hukum**, dan **membawa kerugian kepada orang lain**, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya **untuk mengganti kerugian tersebut**”. Selanjutnya Pasal 1366 KUHPerdata menegaskan: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang **disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya**”.

27. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjual kembali tanah obyek sengketa sebelum melakukan Pelunasan sisa pembayaran senilai Rp 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*) adalah Perbuatan Melawan Hukum.

28. Bahwa tindakan Tergugat I yang membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 8 Desember 2011 tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum

29. Bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang meminta, membawa, dan menguasai sertifikat bernomor 00999 atas nama Penggugat dengan tidak mengembalikannya sampai saat ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

30. Bahwa tindakan Tergugat IV yang tetap memproses sertifikat tanah objek sengketa meski Penggugat telah menyampaikan keberatan yang nyata pada saat Pengukuran Tanah yang melibatkan BPN Kabupaten Manggarai Barat pada tanggal 1 Agustus 2018 merupakan tindakan yang “tidak cermat” dan “tanpa kehati-hatian” yang merugikan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

31. Bahwa tindakan Tergugat IV yang menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membongkar pagar yang dibuat oleh Penggugat serta membuat pagar tembok dengan menutup akses jalan untuk kendaraan roda empat menuju rumah milik penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

32. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan produk berupa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa merupakan tindakan tidak cermat yang menyebabkan Sertifikat Hak Milik *a quo* batal demi hukum.

#### PENGGANTIAN KERUGIAN

33. Merujuk Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata di atas, maka kualifikasi unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik materiil maupun immateriil;

Hal. 8 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



34. .... Bahwa bersandar pada Pasal 1365 KUHPerdara di atas juga, kerugian yang dialami Penggugat adalah akibat perbuatan melawan hukum para Tergugat, maka Para Tergugat wajib mengganti kerugian yang dialami Penggugat;

35. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil karena tanah obyek sengketa dialihkan secara diam-diam oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana uraian di atas yaitu sebesar Rp 600.000.000 (*enam ratus juta rupiah*) yaitu nilai dari luas tanah obyek sengketa yang tidak dijual seluas 100 M2 (*seratus meter persegi*) dikalikan dengan harga tanah sekarang Rp 600.000.- (*enam ratus juta rupiah*). = 100 M2 x Rp600.000.- (*enam ratus juta rupiah*).

36. .... Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, II dan III yang tidak membayar sisa pembayaran atas tanah tersebut sebesar Rp5.000.000, - (*lima juta rupiah*) sejak tahun 2012 telah menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat karena keterlambatan Tergugat memenuhi kewajibannya terhitung dari tahun 2012 sampai dengan saat gugatan ini berkekuatan hukum tetap yang diperkirakan selama 13 tahun dengan biaya berdasarkan kebiasaan/bunga bank yang berlaku yakni sebesar 2,5% (dua setengah persen) setiap bulan dari Rp5.000.000.- (*lima juta rupiah*) yakni sebesar Rp125.000 (*seratus dua puluh lima ribu rupiah*) x 156 bulan (13 tahun) yaitu 19.500.000 (*Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah*);

37. .... Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateril yaitu tidak bisa menikmati rasa nyaman di hari tua dan menciptakan rasa sakit hati yang berkepanjangan karena diperlakukan tidak adil oleh Para Tergugat yang tentunya kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika diperkirakan mencapai sebesar Rp1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*);

38. .... Kerugian Meterial lain: Penggugat harus pindah tempat tinggal dari belakang lokasi sengketa berpindah ke Pasar Baru dan harus menyewa tempat tinggal baru dengan biaya Rp270.00.- setiap bulan sejak bulan Februari tahun 2022 atau 15 bulan x Rp270.000.- (*dua ratus tujuh puluh ribu rupiah*) = 4.050.000 (*empat juta lima puluh ribu rupiah*).

## PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

39. .... Bahwa adapun yang menjadi dasar permohonan putusan serta merta Penggugat ini adalah ketentuan yang mengatakan sebagai berikut: "*Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah supaya keputusan itu dijalankan terlebih*

Hal. 9 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



dahulu biar ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah, atau surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, atau jika ada hukuman lebih dahulu, dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan keputusan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan lebih dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan;

Pasal 287 Reglement op de Rechtssyordering ("Rv") : "Ketua berwenang memerintah pelaksanaan putusan-putusannya dengan segera atau tanpa jaminan, meskipun ada perlawanan atau banding dalam perkara-perkara yang dimintakan banding."

40. .... Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas fakta hukum dan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, baik verzet, banding, maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);

## PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo cq. Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan tanah obyek sengketa yaitu rumah milik Penggugat berukuran 7 meter x 9 meter dan tanah milik Penggugat dengan ukuran 14,3 meter x 35 meter dan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan raya  
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Mikael Solo Bili  
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Kasmir Mbombe.  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan gang.

### Adalah sah milik Penggugat

- 3) Menyatakan tindakan Tergugat I yang menjual kembali tanah obyek sengketa sebelum melakukan Pelunasan sisa pembayaran senilai Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- 4) Menyatakan tindakan Tergugat I yang membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 8 Desember 2011 tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5) Menyatakan tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang meminta, membawa, dan menguasai sertifikat bernomor 00999 atas nama

Hal. 10 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



Penggugat dengan tidak mengembalikannya sampai saat ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

6) Menyatakan tindakan Tergugat IV yang tetap memproses sertifikat tanah objek sengketa meski Penggugat telah menyampaikan keberatan yang nyata pada saat Pengukuran Tanah yang melibatkan BPN Kabupaten Manggarai Barat pada tanggal 1 Agustus 2018 dan tanggal 3 Februari 2021 merupakan tindakan yang "tidak cermat" dan "tanpa kehati-hatian" yang merugikan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

7) Menyatakan tindakan Tergugat IV yang menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membongkar pagar yang dibuat oleh Penggugat serta membuat pagar tembok dengan menutup akses jalan untuk kendaraan roda empat menuju rumah milik penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

8) Menyatakan tindakan Turut Tergugat yang menerbitkan produk berupa Sertifikat Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa merupakan tindakan tidak cermat yang menyebabkan Sertifikat Hak Milik *a quo* batal demi hukum.

9) Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 00999 yang diterbitkan atas nama Elisabeth Weni Susanty di atas tanah obyek sengketa tidak berkekuatan hukum;

10) Menghukum para Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;

11) Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu kerugian materiil sebesar Rp623.550.000 (*enam ratus dua puluh tiga juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*) dengan tunai dan sekaligus;

12) Menetapkan agar putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

13) Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya  
**(Ex Aequo et Bono).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan untuk Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing hadir kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irawaty Julita Seran, SH., sebagai mediator pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juni 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (gagal);

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat yang hadir menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

### 1. Mengenai Obyek Sengketa.

Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 998 seluas 500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kaper, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan batas – batas:

- a. Timur : Jalan Raya  
Barat : Tanah Milik Mikael Solo Bili  
Utara : Tanah Milik Kasmir Bombe  
Selatan : Gang
- b. Timur : Jalan Raya  
Barat : Kali  
Utara : Tanah Milik Kasmir Bombe  
Selatan : Gang

- Timur : Jalan Raya
- Barat : Tanah Milik Theresia Parawati (yang dibeli dari Mikael Solo Bili tanggal 8 Desember 2011)

Hal. 12 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/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

- Utara : Tanah Milik Kasmir Bombe
  - Selatan : Gang
- Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.998 Tahun 2011 seluas 500 m<sup>2</sup> (obyek sengketa) terhitung tanggal 31 Agustus 2020 telah sah menjadi milik Elisabeth Weny Susanti ( Tergugat IV) yang dibeli dari Elisabeth Wally berdasarkan Akta Jual Beli No.107/2020 Tanggal 31 Agustus 2020 dengan batas – batas :

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka obyek sengketa dalam perkara ini kabur, tidak jelas karena Tanah Sertifikat Hak Milik No.998 Tahun 2011 menurut versi Penggugat: Batas sebelah Barat dengan tanah milik Mikael Solo Bili, yang benar adalah tanah milik Theresia Parwati Sertifikat Hak Milik No.999 Tahun 2011.

Pada halaman 2 surat gugatan Penggugat menyebutkan bahwa batas sebelah Barat dengan Kali, yang benar adalah dengan tanah milik Theresia Parwati sesuai Sertifikat Hak Milik No.999 Tahun 2011.

Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidak – tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena obyek sengketa tidak jelas, Kabur dan tidak sempurna.

## 2. Mengenai Subyek Tergugat

Bahwa subyek Tergugat dalam perkara ini tidak benar dan tidak sempurna karena Tanah Sertifikat Hak Milik No.998 Tahun 2011 atas nama Elisabeth Weny Susanti yang menjadi obyek sengketa, tidak ada sangkut paut dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Tanah obyek sengketa dalam perkara ini milik Elisabeth Weny Susanti yang dibeli dari Elisabeth Wally berdasarkan Akta Jual Beli No.107/2020 tanggal 31 Agustus 2020. Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah tidak benar, tidak tepat dan karena itu gugatan Penggugat patut ditolak atau setidak – tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena subyek Tergugat tidak benar, tidak tepat dan tidak sempurna.

## **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa hal – hal yang terurai dalam eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV di atas diambil alih dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.

Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas – tegas.

Bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat, dengan ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa dalil Penggugat pada butir 2 Surat Gugatan yang menyatakan ukuran tanah Penggugat yang dijual kepada Tergugat I pada tanggal 8 Desember 2011

Hal. 13 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



adalah 12 M X 35 m. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan patut ditolak karena luas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah 520 M<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik No.999 Tahun 2011 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Desember Tahun 2011 serta Akta Jual Beli No.4/JB/KK/IV/2012 Tanggal 4 April Tahun 2012 (Bukti TI.1, TI.2, dan TI.3)

2. Bahwa batas – batas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 8 Desember Tahun 2011 adalah:

- Timur : Elisabeth Wally
- Barat : Kali/Sugai ( Bukan dengan Mikael Solo Bili  
sebagaimana dalil Penggugat )
- Utara : Tanah Milik Kasmir Bombe
- Selatan : Gang (Bukan dengan Mikael Solo Bili  
sebagaimana dalil Penggugat )

Dengan demikian batas – batas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya adalah tidak benar, karena tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan karena itu patut ditolak (Bukti TI.1, TI.2, dan TI.3)

3. Bahwa dalil Penggugat pada butir 6 Surat Gugatan yang menyatakan Tergugat II dan Tergugat II meminta Sertifikat asli No.998 milik Penggugat dan belum dikembalikan adalah merupakan dalil yang tidak benar dan mengada – ada karena Sertifikat No.998 terhitung tanggal 11 Desember 2019 sudah menjadi hak milik sah dari Elisabeth Wally berdasarkan Akta Jual Beli No.110/2019 tanggal 11 November 2019 dan terhitung tanggal 31 Agustus Tahun 2020 beralih ke Elisabeth Weny Susanti (Tergugt IV) berdasarkan Akta Jual Beli no 107/2020 tanggal 31 Agustus 2020. (Bukti TIV.1 dan TIV.2).

Karena itu dalil Penggugat pada butir 6 Surat Gugatan patut ditolak karena merupakan dalil yang tidak benar dan mengada – ada.

4. Bahwa dalil Penggugat pada butir 7 s/d butir 10 Surat Gugatan mengenai sisa uang harga beli tanah sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) adalah merupakan dalil yang tidak benar dan patut ditolak, karena sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 8 Desember 2011 (Bukti TI.2) harga tanah sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) telah lunas dibayar seluruhnya.

5. Bahwa dalil Penggugat pada butir 11 s/d 15 Surat Gugatan mengenai ketidakhadiran Penggugat pada saat dilakukan pengukuran ulang tanah Sertifikat No.998 dan Sertifikat No.999 atas nama Elisabeth Weny Susanti adalah merupakan dalil yang tidak benar dan patut ditolak karena Penggugat tidak jujur dan tidak taat pada peraturan Perundang – undangan yang berlaku.



6. Bahwa dalil Penggugat pada butir 16 s/d butir 22 adalah merupakan dalil yang tidak benar dan patut ditolak karena Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 8 Desember 2011 merupakan bukti sah dimana Penggugat telah menjual tanah miliknya kepada Tergugat I seluas 520 M<sup>2</sup> dikuatkan oleh saksi – saksi dan mengetahui Kepala Desa Golo Bilas. (Bukti TI.2).

7. Bahwa dalil Penggugat pada butir 23 s/d butir 31 adalah merupakan dalil yang tidak benar dan patut ditolak Karena Tergugat I memperoleh tanah dari Penggugat (Sertifikat Hak Milik no.999) telah melalui proses yang benar dan sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan tidak melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat.

Demikian juga Tergugat IV memperoleh tanah Sertifikat No.998 dan Sertifikat no.999 telah melalui proses yang benar dan sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

8. Bahwa dalil Penggugat pada butir 33 s/d butir 35 mengenai ganti kerugian sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga patut ditolak. Bahwa Tergugat I, II, III, dan IV tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat. Karena itu tuntutan ganti kerugian materiil yang diajukan oleh Penggugat patut ditolak.

9. Bahwa dalil Penggugat pada butir 36 s/d butir 38 mengenai sisa uang harga tanah sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar. Bahwa uang harga beli tanah sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar lunas sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 8 Desember 2011. (Bukti TI.2). Karena itu dalil Penggugat pada butir 36 s/d 38 patut ditolak.

10. Bahwa dalil Penggugat pada butir 39 s/d butir 40 mengenai *Uitvoerbaar bij voorraad* adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar karena itu patut ditolak.

11. Bahwa permintaan Penggugat dalam Petitum butir 1, butir 2, butir 3, butir 4, butir 5, butir 6, butir 7, butir 8, butir 9, butir 10, butir 11, butir 12 dan butir 13 merupakan permintaan yang tidak benar dan patutlah ditolak atau dikesampingkan, karena selain hal – hal yang telah diuraikan diatas, juga karena perbuatan Penggugat yang mengklaim tanah milik sah dari Tergugat I yang telah dijual kepada Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena menghalang – halangi hak Tergugat IV yang merupakan pemilik sah atas tanah sertifikat No.998 dan No.999 tahun 2011. Karena itu permintaan Penggugat

Hal. 15 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Petikum butir 1 s/d butir 13 patutlah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya – setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menyatakan tanah sengketa merupakan tanah hak milik sah dari Elisabeth Weny Susanti (Tergugat IV) sesuai Sertifikat Hak Milik No.998 Tahun 2011 yang dibeli dari Elisabeth Wally pada tanggal 31 Agustus 2020 dan Elisabeth Wally dibeli dari Penggugat pada tanggal 11 November 2019, demikian pula tanah Sertifikat Hak Milik No.999 Tahun 2011 merupakan tanah milik sah dari Elisabeth Weny Susanti (Tergugat IV) yang dibeli dari Theresia Parwati (Tergugat I) dan Tergugat (I) dibeli dari Penggugat pada tanggal 8 Desember 2011.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat, Turut Tergugat menanggapi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT membantah dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap, sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi kabur (*Obscur Libel*).
  - Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak jelas karena, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tidak ada relevansinya dengan *petitum* gugatan. Dalil gugatan PENGGUGAT berkenan dengan obyek sengketa bahkan berbeda dengan *petitum* gugatan.
  - Bahwa gugatan PENGGUGAT yang gelap dan membingungkan dapat dilihat dari dalil-dalil gugatan tentang luas, riwayat, dan nama sertipikat yang dipermasalahkan yang saling bertentangan, bahkan saling membantah didalam gugatannya sendiri.
  - Bahwa karena gugatan PENGGUGAT yang kabur, sehingga tidak memenuhi syarat materil gugatan, mohon Kepada Yang Mulia

Hal. 16 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima.

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga tidak memenuhi syarat formil gugatan.

- Bahwa PENGGUGAT mempermasalahkan peralihan sertipikat yang menurut PENGGUGAT adalah perbuatan melawan hukum, tetapi PENGGUGAT tidak menarik Notaris/PPAT Billy Yohanes Ginta, S.H.,M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo* megakibatkan gugatan PENGGUGAT kurang pihak.

- Bahwa pencatatan peralihan hak terhadap tanah yang sudah bersertipikat dilakukan oleh Turut Tergugat berdasarkan Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Billy Yohanes Ginta, S.H.,M.Kn sehingga sudah sepatutnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## II. JAWABAN POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi diatas secara *mutatis mutadis* mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini.

2. Bahwa proses penerbitan dan peralihan sertipikat yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa Turut Tergugat tidak menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan pokok perkara.

## III. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidak menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan tindakan Turut Tergugat terhadap obyek perkara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

(*ex aequo et bono*).

Hal. 17 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. asli dan fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah, Nomor: Pem.014.4/109/VII/2007, tanggal 16 Juli 2007, atas nama Mikael Solo Bili, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-1;
2. asli dan fotokopi Berita Acara Hasil Mediasi Tanah, No. Pem.: 140/GB/1920/2023, tanggal 02 Agustus 2023, atas nama Mikael Solo Bili dan Ibu Teresia Perawati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-2;
3. asli dan fotokopi Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat, tanggal 25 Februari 2009, atas nama Stefanus Djurung dan Mikael Solo Bili, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-3;
4. fotokopi Kuitansi, No.: -, tanggal 8 Desember 2011, atas nama Theresia Parwati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-4;
5. fotokopi Kuitansi, No.: -, tanggal 8 Februari 2012, atas nama Theresia Parwati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-5;
6. fotokopi Kuitansi, No.: -, tanggal 24 Februari 2012, atas nama Theresia Parwati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-6;
7. fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 08 Desember 2011, atas nama Mikhael Solo Bili dan Theresia Parwati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-7;
8. fotokopi Sertipikat Hak Milik, No.: 998/Desa Golo Bilas, tanggal 02-2-2011, atas nama Mikhael Solo Bili, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-8;
9. fotokopi Foto Gang, dalam foto diberi 3 (tiga) anak panah berwarna hijau yang pada ujung anak panah diberi angka 1, 2 dan 3 berwarna putih, dan di luar diberi tulisan keterangan foto, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-10;

Hal. 18 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



10. fotokopi Foto Kegiatan Pengukuran, dalam foto diberi 3 (tiga) anak panah berwarna hijau yang pada ujung anak panah diberi angka 1, 2 dan 3 berwarna merah, dan di luar diberi tulisan keterangan foto, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-11;
11. fotokopi Foto Saluran Air, dalam foto diberi 3 (tiga) anak panah berwarna hijau yang pada ujung anak panah diberi angka 1, 2 dan 3 berwarna merah, dan di luar diberi tulisan keterangan foto, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-12;
12. fotokopi surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Mangarai Barat, tanggal 25 Juli 2018, Nomor: -/5.53.15.200/VII/2018, Perihal: Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah HM: 00999/Golo Bilas/2011 An. Elisabeth Weny Susanti, SS, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-13;
13. fotokopi surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Mangarai Barat, tanggal 20 Januari 2021, Nomor: IP.02.03/134.53.15./I/20201, Perihal: Pengukuran Ulang Dan Pemetaan Kadastral Sertipikat HM.00998/Golo Bilas An. Elisabeth Weny Susanti, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Penggugat diberi tanda P-14;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Fabianus Galgani** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan oleh Penggugat untuk memberikan keterangan pada sidang hari ini karena ada masalah tanah antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat II yaitu Eduardus Supardi dan Tergugat III yaitu Ratna Megasari yang pernah dimediasi di Kantor Desa Golo Bilas;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa mediasi antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III dilakukan di Kantor Desa Golo Bilas pada 18 April 2023;
- Bahwa Kepala Desa Golo Bilas yang memimpin mediasi pada saat itu, yang menjadi notulen dalam mediasi saat itu adalah sekretaris Desa Golo Bilas;
- Bahwa yang dimediasi pada saat itu tentang masalah gang ke rumah Penggugat tetapi kemudian membias ke proses jual beli tanah;
- Bahwa menurut Penggugat ada perbedaan harga tanah di kuitansi dan di surat jual beli;
- Bahwa harga tanah di kuitansi dan di surat jual beli tidak disebutkan;

Hal. 19 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Tergugat II menerangkan bahwa ada tunggakan pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Tergugat I siap untuk melunasi;
- Bahwa kapasitas Tergugat II dalam mediasi saat itu sebagai kuasa dari Tergugat I yaitu Theresia Parwati;
- Bahwa mediasi dilakukan di Kantor Desa Golo Bilas hanya 1 (satu) kali;
- Bahwa yang hadir pada saat mediasi tersebut ada Penggugat, anak Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Ketua RT, Kepala, Sekretaris dan Staf Desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat ini Tergugat I sudah melunasi tunggakan pembayaran kepada Penggugat atau belum;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Para Tergugat tetapi tidak secara mendetail karena Saksi tidak pernah ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa ada pembahasan dengan proses balik nama sertifikat tanah pada saat mediasi tersebut. Saat itu Penggugat menerangkan bahwa seharusnya sertifikat tanah miliknya dilakukan pemecahan tetapi yang terjadi adalah langsung dilakukan balik nama;
- Bahwa pada saat mediasi di Kantor Desa Golo Bilas, Tergugat II tidak menunjukkan surat kuasa dari Tergugat I, hanya menyampaikan secara lisan;
- Bahwa di dalam notulen mediasi ada tertulis tentang sisa pembayaran uang sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa ada daftar hadir yang dibuat pada saat mediasi di Kantor Desa Golo Bilas;
- Bahwa sebelum mediasi dilakukan ada peninjauan lokasi tanah terlebih dahulu yang dilakukan oleh Kepala Desa Golo Bilas didampingi Ketua RT setempat. Saksi tidak ikut dalam peninjauan lokasi tanah sebelum mediasi dilakukan;
- Bahwa tidak ada pembahasan mengenai gang ke rumah Penggugat pada saat mediasi;
- Bahwa Kesimpulan dari mediasi yang dilakukan di Kantor Desa Golo Bilas adalah tunggakan pembayaran harga tanah akan dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat dan gang ke rumah Penggugat tetap ada;
- Bahwa pokok permasalahan yang dimediasi pada saat itu adalah tidak adanya gang ke rumah Penggugat;
- Bahwa pada saat mediasi belum ada pagar tempok di lokasi gang yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu ukuran gang yang diminta oleh Penggugat;

Hal. 20 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/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

- Bahwa tidak ada batas waktu yang ditentukan oleh Penggugat untuk pelunasan tunggakan pembayaran uang oleh Tergugat I;
- Bahwa tidak ada mediasi lanjutan setelah itu;
- Bahwa Penggugat tidak menyampaikan riwayat jual beli tanah miliknya dengan Tergugat I pada saat mediasi;
- Bahwa gang yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah di bagian Selatan tanah milik Tergugat III yaitu dari jalan ke arah kali;
- Bahwa rumah Penggugat hanya dapat diakses melalui gang tersebut;
- Bahwa tidak ada dokumen yang dibawa oleh Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III pada saat mediasi;
- Bahwa Penggugat atau Tergugat II atau Tergugat III tidak sempat menceritakan riwayat jual beli tanah gang yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah Penggugat atau Tergugat II atau Tergugat III menyebutkan ukuran tanah gang yang dipermasalahkan;
- Bahwa tidak ada surat perjanjian jual beli tanah yang diperlihatkan pada saat mediasi;
- Bahwa Tergugat I tidak hadir pada saat mediasi di Kantor Desa Golo Bilas, menurut Tergugat II bahwa Tergugat I sedang berada di Jakarta;

**2. Tadeus Dadu** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan oleh Penggugat untuk memberikan keterangan pada sidang hari ini karena ada masalah tanah antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat II yaitu Eduardus Supardi;
- Bahwa Saksi pernah membuat pagar di atas tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II yang menyuruh Saksi untuk membuat pagar;
- Bahwa Saksi disuruh oleh Tergugat II untuk membuat pagar di sebelah Selatan tanah milik Tergugat II. Penggugat dan Tergugat II yang menarik tali untuk menandai tempat pagar yang akan Saksi buat;
- Bahwa pagar yang Saksi buat tidak menghalangi kendaraan berupa mobil untuk masuk ke rumah Penggugat, lokasinya di depan rumah yang ditinggali oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi sendiri yang membuat pagar;
- Bahwa pagar yang Saksi buat menggunakan kayu gamal. Saksi tidak tahu ukurannya karena tidak mengukur saat itu tetapi seingat Saksi luasnya dari depan rumah yang ditinggali oleh Tergugat II sampai ke kali;

Hal. 21 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa Penggugat tidak keberatan pada saat Saksi membuat pagar;
- Bahwa pagar yang Saksi buat adalah untuk menandai batas antara tanah milik Tergugat II dengan gang yang letaknya di bagian Selatan pagar yang Saksi buat;
- Bahwa
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana keadaan saat ini dari tanah yang Saksi buat pagar;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Saksi membuat pagar di atas tanah milik Tergugat II;
- Bahwa tidak ada pagar tembok di dekat tempat Saksi membuat pagar dari kayu gamal;

**3. Veronika Setia Nirmala** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan oleh Penggugat untuk memberikan keterangan pada sidang hari ini karena ada sengketa tanah berupa gang antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat IV yaitu Elisabeth Weny Susanti;
- Bahwa rumah Saksi berdekatan dengan gang yang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat IV, yang mana tanah milik Saksi berbatasan langsung di bagian Utara dengan gang yang disengketakan;
- Bahwa dahulu gang tersebut bisa dilalui oleh kendaraan roda 4 (empat) namun saat ini hanya bisa dilalui oleh sepeda motor dan pejalan kaki;
- Bahwa Saksi membangun rumah di atas tanah milik Saksi yang berbatasan dengan gang tersebut;
- Bahwa Saksi selesai membangun rumah di atas tanah milik Saksi pada bulan November 2012;
- Bahwa Saksi memperoleh tanah milik Saksi dengan membeli dari Penggugat kira-kira pada tahun 2009;
- Bahwa saat Saksi membeli tanah dari Penggugat sudah ada gang di sebelah Utara dan gang tersebut disebutkan dalam surat jual beli yaitu di bagian Utara dengan ukuran 2 (dua) meter;
- Bahwa ukuran tanah yang Saksi beli dari Penggugat adalah 12 x 50 (dua belas kali lima puluh) meter;
- Bahwa pada saat membangun rumah sudah ada pagar kayu di bagian Utara gang yang saat ini disengketakan;
- Bahwa ada rumah milik Penggugat di bagian Utara gang tersebut;
- Bahwa rumah yang ada di bagian Utara gang tersebut dahulu ditempati oleh Penggugat tetapi sekarang Saksi tidak tahu siapa yang menempati;

Hal. 22 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa saat ini sudah ada pagar tembok di bagian Utara gang yang saat ini disengketakan;
- Bahwa gang yang ada di sebelah Utara tanah milik Saksi terbentang dari jalan raya di bagian Timur ke kali di bagian Barat tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti surat fotokopi Sertipikat Hak Milik, No.: 998/Desa Golo Bilas, tanggal 02-2-2011, atas nama Mikhael Solo Bili, yang diberi tanda P-8;
- Bahwa Tergugat IV yang membangun tembok di bagian Utara dari gang yang saat ini disengketakan;
- Bahwa Saksi lupa kapan Tergugat IV membangun tembok di bagian Utara dari gang yang saat ini disengketakan;
- Bahwa Saksi lupa kapan gang yang saat ini disengketakan terakhir kali dapat dilalui oleh kendaraan roda 4 (empat);
- Bahwa gang yang ada di sebelah Utara tanah milik Saksi masih ada sampai sekarang;
- Bahwa Saksi tidak tahu ukuran gang tersebut saat ini;
- Bahwa Tergugat IV saat ini menempati tanah yang ada di bagian Utara gang yang saat ini disengketakan;
- Bahwa sampai saat ini Saksi masih melewati gang yang saat ini disengketakan;
- Bahwa gang yang saat ini disengketakan merupakan akses satu-satunya ke tanah milik Saksi;
- Bahwa akses yang digunakan oleh Penggugat untuk ke rumahnya yang terletak di bagian Utara gang yang saat ini disengketakan dahulu melalui gang yang ada di bagian Utara tanah milik Saksi tetapi sekarang tidak bisa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat memiliki kendaraan roda 4 (empat), Penggugat memiliki kendaraan roda 2 (dua);
- Bahwa Saksi tidak pernah protes terhadap Tergugat IV pada saat ia membangun tembok di bagian Utara gang;

**4. Kasmir Mbombe** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan oleh Penggugat untuk memberikan keterangan pada sidang hari ini karena ada masalah tanah antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat II yaitu Eduardus Supardi, Tergugat III yaitu Ratna Megasari dan Tergugat IV yaitu Elisabeth Weny Susanti;
- Bahwa tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat berupa gang;

Hal. 23 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah memiliki tanah yang terletak di bagian Utara gang yang disengketakan;
- Bahwa Saksi memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat yaitu di bagian Utara tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ukuran gang yang disengketakan;
- Bahwa Penggugat pernah menempati tanah yang berada di bagian Utara gang yang disengketakan;
- Bahwa ada rumah Penggugat di bagian Utara gang yang disengketakan;
- Bahwa dahulu rumah tersebut ditempati oleh Penggugat, kemudian oleh Tergugat II dan sekarang oleh Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tidak pernah dilibatkan oleh Penggugat dalam jual beli tanah miliknya. Saksi hanya dilibatkan pada saat rekonstruksi yang dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan dan Saksi menandatangani dokumen sebagai Saksi batas;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ukuran tanah milik Penggugat yang terletak di bagian Utara gang yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tahu bahwa saat ini Tergugat IV yang menempati rumah milik Penggugat ketika rekonstruksi dari kantor pertanahan;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa Penggugat menjual tanah miliknya kepada Tergugat I yang bernama Theresia Parwati;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah yang Penggugat jual kepada Tergugat I;
- Bahwa ada gang di bagian Selatan tanah milik Penggugat yang saat ini ditepati oleh Tergugat IV;
- Bahwa saat ini masih ada gang di bagian Selatan tanah milik Penggugat yang saat ini ditepati oleh Tergugat IV;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. asli dan fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, No.: 999/Desa Goo Bilas, tanggal 02-2-2011, atas nama Elisabeth Weny Susanti, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.I-1;
2. asli dan fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 08 Desember 2011, atas nama Mikhael Solo Bili dan Theresia Parwati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.I-2;

Hal. 24 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



3. asli dan fotokopi Akta Jual Beli, No.: 4/JB/KK/IV/2012, tanggal 04 April 2012, atas nama Tuan Mikael Solo Bili dan Nyonya Theresia Parwati, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.I-3;
4. fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 107/2020, tanggal 31 Agustus 2020, atas nama Nyonya Elisabeth Wally dan Nyonya Elisabeth Weny Susanti, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.IV-1;
5. asli dan fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, No.: 998/Desa Golo Bilas, tanggal 02-2-2011, atas nama Elisabeth Weny Susanti, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.IV-2;
6. asli dan fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 75/JB/KK/IV/2020, tanggal 28 April 2016, atas nama Nyonya Theresia Parwati dan Nyonya Elisabeth Weny Susanti, SS, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.IV-3;
7. fotokopi Surat Kesepakatan Bersama, tanggal 13 April 2021, atas nama Mikael Solo Bili dan Elisabeth Weny Susanti, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.IV-4;
8. asli dan fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 107/2020, Lembar Salinan, tanggal 31 Agustus 2020, antara Nyonya Elisabeth Wally dan Nyonya Elisabeth Weny Susanti, yang pada fotokopi bukti surat tersebut oleh Kuasa Para Tergugat diberi tanda T.IV-5;

Menimbang bahwa terhadap semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti surat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Sofia Poniam Porat** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan oleh Para Tergugat untuk memberikan keterangan pada sidang hari ini karena ada masalah jual beli tanah antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat I yaitu Theresia Parwati;
- Bahwa Saksi yang mengetik akta jual beli tersebut tetapi formatnya sudah ada dan disiapkan dari kantor pertanahan pusat;
- Bahwa Saksi juga menandatangani akta jual beli tersebut sebagai Saksi kedua;
- Bahwa dasar Saksi mengetik akta jual beli tersebut karena itu adalah tugas Saksi sebagai kepala seksi tata pemerintahan pada Kantor Kecamatan Komodo

Hal. 25 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



dan karena dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli sudah lengkap;

- Bahwa Tergugat II yaitu Eduardus Supardi yang mengajukan dokumen dalam pembuatan akta jual beli tersebut;
- Bahwa proses pengajuan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli tersebut oleh Tergugat II saat itu Tergugat II datang ke Kantor Camat Komodo untuk mengajukan permohonan balik nama atas dasar jual beli dengan membawa dokumen yang diperlukan. Setelah itu Saksi menyiapkan akta jual beli. Beberapa hari kemudian Saksi menyerahkan akta jual beli yang telah Saksi ketik kepada Tergugat II untuk ditanda tangani oleh para pihak yaitu Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, kemudian ditanda tangani oleh Kepala Desa Golo Bilas. Setelah akta jual beli ditanda tangani, Tergugat II mengembalikan kepada Saksi lalu Saksi tanda tangani di hadapan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan oleh Penggugat dan Tergugat I seingat Saksi seluas 520m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh) meter persegi, sesuai dengan sertifikat tanah sebagai salah satu dokumen yang diajukan;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi ada surat perjanjian jual beli yang diajukan oleh Tergugat II saat itu, tetapi yang pasti harus ada surat perjanjian jual beli atau kuitansi jual beli;
- Bahwa dokumen yang harus dilengkapi oleh seseorang dalam pembuatan akta jual beli yaitu asli sertifikat tanah, asli surat perjanjian jual beli yang telah ditanda tangani oleh kepala desa setempat, asli kuitansi jual beli, fotokopi bukti pembayaran pajak, fotokopi kartu tanda penduduk penjual dan pembeli, meterai 6000 sejumlah 6 (enam) lembar;
- Bahwa dokumen yang Saksi sebutkan di atas harus sudah dalam keadaan lengkap barulah Saksi mengetik suatu akta jual beli;
- Bahwa dokumen yang Saksi sebutkan di atas harus sudah dalam keadaan lengkap barulah Saksi mengetik suatu akta jual beli;
- Bahwa dalam pembuatan akta jual beli di hadapan Camat selaku PPAT harus ada pengecekan terhadap sertifikat tanah yang diperjualbelikan oleh kantor pertanahan;
- Bahwa luas tanah dalam sertifikat tidak bisa berbeda dengan luas tanah dalam akta jual beli. Jika ada perbedaan luas tanah maka penjual dan pembeli terlebih dahulu meminta kantor pertanahan untuk melakukan rekon terhadap sertifikat tanah yang akan diperjualbelikan;

Hal. 26 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Akta Jual Beli, No.: 4/JB/KK/IV/2012, tanggal 04 April 2012 dibuat pada tahun 2012;
- Bahwa Tergugat II yang datang ke Kantor Camat Komodo menemui Saksi dalam pengurusan akta jual beli tersebut;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I tidak hadir di kantor camat dalam pengurusan akta jual beli tersebut;
- Bahwa Tergugat II berkata kepada Saksi bahwa ia hendak mengajukan permohonan balik nama pada sertipikat tanah atas dasar jual beli;
- Bahwa Cornelia Patrika tidak hadir di kantor camat dalam pengurusan akta jual beli tersebut;
- Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Cornelia Patrika tidak menandatangani surat jual beli tersebut di kantor camat;
- Bahwa Tergugat II tidak membawa surat kuasa dari Penggugat, Tergugat I dan Cornelia Patrika dalam pengurusan akta jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi memperoses akta jual beli tersebut tanpa hadirnya Penggugat, Tergugat I dan Cornelia Patrika karena saat itu semua dokumen yang menjadi persyaratan pembuatan akta jual beli sudah dilengkapi oleh Tergugat II dan saat itu ada kebijakan dari Camat Komodo selaku PPAT bahwa jika dokumen sudah lengkap maka akta jual beli dapat diproses walaupun para pihak tidak hadir;
- Bahwa saat ini kebijakan dari Camat Komodo selaku PPAT tidak berlaku lagi;
- Bahwa saat itu Saksi sempat menanyakan kepada Tergugat II tentang dimana keberadaan Tergugat I dan Tergugat II mengatakan bahwa Tergugat I sedang berada di Jakarta;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 08 Desember 2011 yang menjadi alas hak dalam akta jual beli yang Saksi buat;
- Bahwa Saksi tidak ingat persis apa dokumennya yang menjadi dasar Saksi menyatakan dalam akta jual beli tersebut bahwa harga jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I adalah sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), yang pasti harga tersebut dari dokumen alas hak yang diajukan;
- Bahwa dokumen alas hak dari akta jual beli tersebut masih tersimpan di Kantor Camat Komodo;
- Bahwa dokumen yang menjadi dasar Saksi menyatakan dalam akta jual beli tersebut bahwa pekerjaan Penggugat adalah PNS adalah kartu tanda penduduk yang diajukan pada saat itu;
- Bahwa setahu Saksi aturan tidak membolehkan bahwa para pihak tidak perlu hadir di kantor camat dalam proses pembuatan akta jual beli;

Hal. 27 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa yang menjabat sebagai Camat Komodo selaku PPAT yang memperbolehkan bahwa para pihak tidak perlu hadir dalam proses pembuatan akta jual beli adalah Abdullah Nur, S.IP;
- Bahwa saat Tergugat II datang ke kantor camat menemui Saksi dalam pengurusan akta jual beli ia tidak membawa surat kuasa dari Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saat Saksi menandatangani akta jual beli yang Saksi buat, Penggugat, Tergugat I, orang yang bernama Cornelia Patrika dan Kepala Desa Golo Bilas sudah menandatangani akta tersebut;
- Bahwa Camat Komodo selaku PPAT menandatangani akta jual beli tersebut setelah para pihak, Saksi-Saksi dan Kepala Desa Golo Bilas tanda tangan;
- Bahwa Kepala Desa Golo Bilas tidak menandatangani akta jual beli tersebut di Kantor Camat Komodo;
- Bahwa pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2014 diberlakukan kebijakan bahwa para pihak tidak perlu hadir kantor camat dalam proses pembuatan akta jual beli;

**2. Fransiskus Sipat** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tempat tinggal Saksi terletak di bagian Selatan dari tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi memperoleh tanah tempat tinggal Saksi dari Penggugat dari hasil pembagian adat;
- Bahwa Saksi dihadirkan oleh Para Tergugat untuk memberikan keterangan pada sidang hari ini karena ada masalah antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat IV yaitu Elisabeth Weny Susanti yang mana Tergugat IV melaporkan Penggugat di Polsek Komodo;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Bhabinkamtibmas Desa Golo Bilas bahwa Tergugat IV melaporkan Penggugat di Polsek Komodo dan Saksi diminta untuk mengurus secara kekeluargaan. Saat itu Bhabinkamtibmas tidak menceritakan apa masalahnya, hanya Saksi diminta untuk mengurus secara kekeluargaan, tetapi pada hari yang sama Penggugat datang ke rumah Saksi dan meminta Saksi untuk mengukur tanah miliknya dan awalnya Saksi menolak tetapi akhirnya Saksi terima dengan syarat bahwa Penggugat memberitahu pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat. Setelah itu Saksi diceritakan oleh Penggugat bahwa Tergugat IV melaporkan Penggugat ke Polsek Komodo oleh karena Penggugat melakukan penyerobotan tanah milik Tergugat IV dan

Hal. 28 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat meminta Saksi untuk menyelesaikan secara kekeluargaan. Pada akhirnya ada perdamaian antara Penggugat dan Tergugat IV di tempat tinggal Tergugat IV melalui acara adat yaitu memotong ayam putih;

- Bahwa bukan Saksi yang menginisiasi maupun membuat surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana surat tersebut dibuat;
- Bahwa yang hadir saat perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat IV ada Saksi, Penggugat, isteri Penggugat, 3 (tiga) orang anak laki-laki Penggugat, 2 (dua) orang menantu Penggugat, juru bicara Penggugat, Tergugat IV, juru bicara Tergugat IV dan rekan-rekan Tergugat IV;
- Bahwa Tergugat IV mencabut laporannya di Polsek Komodo setelah perdamaian tersebut dilaksanakan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengetik surat kesepakatan bersama tanggal 13 April 2021;
- Bahwa saat ini masih ada gang di atas tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kronologi Penggugat melakukan ancaman pembunuhan kepada Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat IV melaporkan Penggugat ke Polsek Komodo karena masalah ancaman pembunuhan atau masalah penyerobotan;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Kaper sejak tahun 1998;
- Bahwa Penggugat pernah menjual tanah miliknya kepada orang lain namun Saksi tidak tahu kepada siapa;
- Bahwa Saat Saksi mengukur tanah milik Penggugat sudah ada fondasi yang sementara dibangun di bagian Utara gang, ukurannya tidak mencapai 2 (dua) meter;
- Bahwa Tergugat IV yang saat itu membangun fondasi di bagian Utara gang;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang mediasi yang dilakukan di Kantor Desa Golo Bilas antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Tergugat IV melaporkan Penggugat ke Polsek Komodo;
- Bahwa Saksi tidak ada pada saat Penggugat melakukan penyerobotan tanah dan merusak pilar di atas tanah milik Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertipikat tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak bisa memastikan permohonan maaf Penggugat kepada Tergugat IV karena Penggugat melakukan ancaman pembunuhan kepada Tergugat IV atau Tergugat melakukan penyerobotan tanah milik Tergugat IV;

Hal. 29 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa Bhabinkamtibmas hadir pada saat acara perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat IV tetapi tidak masuk ke tempat acara;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat Tergugat IV mencabut laporannya di Polsek Komodo;
- Bahwa Bhabinkamtibmas datang kepada Saksi setelah Tergugat IV melaporkan Penggugat di Polsek Komodo;
- Bahwa pada saat acara perdamaian tidak ada pembicaraan tentang laporan Tergugat IV terhadap Penggugat di Polsek Komodo;
- Bahwa pada saat acara perdamaian tidak ada pembicaraan tentang gang;
- Bahwa keseluruhan tanah milik Penggugat lebarnya 26 (dua puluh enam) meter;
- Bahwa sebelum ada fondasi yang dibangun oleh Tergugat IV, kendaraan roda empat bisa masuk ke dalam gang di atas tanah milik Penggugat;
- Bahwa saat ini gang di atas tanah milik Penggugat sudah dibangun pagar tembok;
- Bahwa saat ini kendaraan roda empat tidak bisa masuk ke dalam gang di atas tanah milik Penggugat;

**3. Servasius Wangga** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat yaitu Mikael Solo Bili pernah melaporkan Tergugat II yaitu Eduardus Supardi ke Kepolisian Resor Manggarai Barat;
- Bahwa Penggugat melaporkan Tergugat II ke polisi karena Tergugat II melakukan pencurian meteran Listrik;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal Tergugat II pada saat ia dilaporkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah Tergugat II pernah menunjukkan akta jual beli tersebut pada saat ia dilaporkan oleh Penggugat dan apakah laporan Penggugat terhadap Tergugat II tersebut diproses oleh polisi atau tidak;
- Bahwa seingat Saksi Tergugat IV yaitu Elisabeth Weny Susanti membayar sejumlah uang kepada Penggugat untuk proses penyelesaian laporan Penggugat terhadap Tergugat II tersebut;
- Bahwa saat itu Saksi yang menerima laporan dari Penggugat yang melaporkan Tergugat II ke polisi;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah Penggugat sempat menyinggung kekurangan pembayaran harga tanah pada saat ia melaporkan Tergugat II;

Hal. 30 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah Saksi ada di lokasi pada saat petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat melakukan rekonstruksi atas tanah sebagaimana Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik, No.: 999/Desa Goo Bilas, tanggal 02-2-2011, atas nama Elisabeth Weny Susanti;
- Bahwa Saksi sudah mengenal Tergugat II sebelum ia dilaporkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hubungan antara Tergugat II dengan Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi bentuk penyelesaian dari laporan Penggugat terhadap Tergugat II yang Saksi terima;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada surat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II dalam proses penyelesaian masalah yang dilaporkan;
- Bahwa Saksi lupa kapan Penggugat melaporkan Tergugat II ke polisi terkait pencurian meteran Listrik;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang dibayarkan oleh Tergugat IV kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV membayar sejumlah uang kepada Penggugat karena saat itu ada pembicaraan mengenai kekurangan pembayaran harga tanah milik Penggugat yang telah dijual oleh Penggugat dan saat itu ditinggali oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi pensiun dari polisi kira-kira sudah 5 (lima) tahun dengan jabatan terakhir sebagai Kasubag Ops di Polres Manggarai Barat;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana proses jual beli tanah milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat IV yang membeli tanah milik Penggugat;

**4. Damasus Bongkok** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat perjanjian jual beli tanah yang diantar oleh Tergugat I yaitu Theresia Parwati dan Tergugat II yaitu Eduardus Supardi di rumah Saksi;
- Bahwa Surat yang Saksi tanda tangani tersebut adalah perjanjian jual beli tanah antara Penggugat yaitu Mikael Solo Bili dengan Tergugat I;
- Bahwa Saat Saksi menandatangani surat tersebut di dalam surat tersebut sudah ada tanda tangan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menandatangani surat tersebut karena Saksi diminta oleh Tergugat I untuk menjadi Saksi dalam jual beli tersebut dan karena kapasitas Saksi sebagai ketua rukun tetangga (RT);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah 520 (lima ratus dua puluh) meter persegi;
- Bahwa Saksi tahu tentang luas tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I karena baca di dalam surat yang Saksi tanda tangani;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada tunggakan pembayaran dalam jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa tujuan dari surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam jual beli tersebut karena Saksi sebagai ketua rukun tetangga (RT) dan juga sebagai panitia pembagian tanah yang dijual oleh Penggugat;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I bahwa ia sudah bersepakat dengan Penggugat untuk menjadikan Saksi sebagai Saksi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat Penggugat dan Tergugat I menandatangani surat yang Saksi tanda tangani, hanya melihat tanda tangan Penggugat dan Tergugat I pada saat surat tersebut diantar kepada Saksi untuk Saksi tanda tangani;
- Bahwa Penggugat menjual tanah dan rumah miliknya kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi sempat membaca surat tersebut sebelum Saksi tanda tangani;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Saksi menandatangani surat tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi menandatangani surat tersebut Saksi tidak dalam keadaan tertekan;
- Bahwa tidak ada orang lain selain Tergugat I dan di rumah Saksi ketika Saksi menandatangani surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang negosiasi harga tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saat Saksi menandatangani surat tersebut, nama-nama di dalam surat tersebut sudah tanda tangan;
- Bahwa Saksi tidak tahu ukuran panjang dan lebar dari tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa sebelum Saksi menandatangani surat perjanjian jual beli tanah, Saksi tidak sempat bertanya kepada Tergugat I tentang ukuran panjang dan lebar dari tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa letak tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu di Kaper, dekat dengan Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Manggarai Barat;

Hal. 32 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 7 Januari 2025;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa dalam jawabannya Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tidak jelasnya objek sengketa;
2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas;
4. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa eksepsi merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan serta tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

#### 1. Tidak jelasnya objek sengketa;

Menimbang bahwa Kuasa Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya objek sengketa tidak jelas atau kabur karena batas sebelah barat menurut Penggugat adalah tanah milik Kali, sedangkan yang benar adalah tanah milik Theresia Parwati Sertipikat Hak Milik No. 999 Tahun 2011, kemudian terhadap eksepsi tersebut Kuasa Penggugat menanggapi yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat I kemudian oleh Tergugat IV di atas tanah tersebut dibangun pagar tembok pembatas yang menurut akses masuk ke rumah milik Penggugat yang terletak di belakang tanah objek sengketa dan tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Elisabet Wally;

#### 2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Hal. 33 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



Menimbang bahwa Kuasa Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya subjek dalam perkara ini tidak benar karena objek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 998 Tahun 2011 atas nama Elisabeth Weny Susanti tidak memiliki sangkut paut dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, kemudian terhadap eksepsi tersebut Kuasa Penggugat menanggapi yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat I kemudian oleh Tergugat IV di atas tanah tersebut dibangun pagar tembok pembatas yang menurut akses masuk ke rumah milik Penggugat yang terletak di belakang tanah objek sengketa dan tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Elisabet Wally;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Para Tergugat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan secara bersamaan, yang mana setelah mencermati dalil-dalil eksepsi Kuasa Para Tergugat dan tanggapan dari Kuasa Penggugat, Majelis Hakim menilai eksepsi tersebut didasarkan pada alasan-alasan yang sudah menyinggung pokok perkara sehingga harus melalui proses pembuktian, sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. Gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat tidak jelas karena dalil-dalil gugatan tidak memiliki relevansi dengan petitum gugatan, yang mana gugatan Penggugat mengenai luas, riwayat, dan nama sertipikat yang dipermasalahkan saling bertentangan, bahkan saling membantah di dalam gugatannya sendiri, kemudian terhadap eksepsi tersebut Kuasa Penggugat menanggapi yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat I kemudian oleh Tergugat IV di atas tanah tersebut dibangun pagar tembok pembatas yang menurut akses masuk ke rumah milik Penggugat yang terletak di belakang tanah objek sengketa dan tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Elisabet Wally;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) adalah tidak jelasnya dasar gugatan atau dalil gugatan, tidak jelasnya obyek sengketa, petitum gugatan tidak jelas karena tidak dirinci dan ada kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang bahwa dalam prakteknya dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur, masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang



mendasari gugatan. Bisa juga dasar hukum jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*);

b. Tidak jelasnya objek sengketa, kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah, kekaburan yang disebabkan karena batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti, dan ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

c. Petitum gugat tidak jelas, antara lain:

1. Petitum tidak rinci, yaitu petitum gugatan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono*;
2. Kontradiksi antara posita dengan petitum;

Menimbang bahwa dengan mencermati posita mengenai Dasar Hukum Gugatan (*Rechtelijke Grond*) angka 3 (tiga) gugatan Penggugat yang menyatakan "Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* ke Pengadilan Negeri Labuan Bajo terhadap Para Tergugat melalui pertanggungjawaban perdata atas Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)", kemudian posita mengenai Fakta Hukum: Penggugat Menjual Tanah dan Rumah Kepada Tergugat I, melalui Perantara Tergugat II dan Tergugat III angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang menyatakan "Bahwa Penggugat mendirikan bangunan rumah berukuran 7 meter x 9 meter di atas tanah miliknya yang berukuran 14,3 meter x 35 meter atau seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) yang terletak di Kaper, RT. 012, RW.006, Desa Golo Bilas, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sebagaimana berdasarkan bukti sertifikat Hak Milik Nomor; 998 atas nama Mikael Solo Bili (Bukti P-1) dengan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan raya

Sebelah Barat : berbatasan dengan kali

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Kasmir Mbombe.

Sebelah Selatan : berbatasan dengan gang.

Selanjutnya disebut sebagai "tanah obyek sengketa", kemudian pada angka 2 (dua) gugatan Penggugat yang menyatakan "Bahwa pada tanggal 8 Desember 2011, Penggugat menjual tanah dengan ukuran 12 meter x 35 meter dan sekaligus menjual rumah yang berdiri di atas tanah tersebut kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II dan Tergugat III dengan kesepakatan harga Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan bukti kuitansi tertanggal 8 Desember 2011, Kuitansi tertanggal 08 Februari 2012 dan Kuitansi tertanggal 24 Februari 2012 dengan batas-batas tanah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah milik Elisabet Wally  
Sebelah Barat : berbatasan dengan Mikael Solo Bili  
Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Kasmir Mbombe  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Mikael Solo Bili”

Kemudian pada posita angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang menyatakan ”Bahwa untuk kepentingan pemecahan sertifikat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III meminta sertifikat asli No.998 milik Penggugat untuk diserahkan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat. Namun, sejak saat itu, sertifikat asli No.998 milik Penggugat belum dikembalikan. Sementara itu sisa uang pembayaran tanah sejumlah Rp5.000.000.- (*lima juta rupiah*) juga belum dibayarkan sampai saat ini”, dan mencermati petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan tanah obyek sengketa yaitu rumah milik Penggugat berukuran 7 meter x 9 meter dan tanah milik Penggugat dengan ukuran 14,3 meter x 35 meter dan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan raya  
Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Mikael Solo Bili  
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Kasmir Mbombe.  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan gang.

Adalah sah milik Penggugat”;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum, akan tetapi pada posita lainnya didalilkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terikat dalam suatu jual beli berkaitan dengan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa, yang mana jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan sesuatu yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli, hal tersebut berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sehingga perbuatan Tergugat I yang didalilkan oleh Penggugat tidak melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) seharusnya ditunjukkan oleh Penggugat sebagai perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998 yang mengandung kaidah hukum “Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampur adukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat *obscur libel*”;

Hal. 36 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



Menimbang bahwa selain dari pada itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan, dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan telah menjual tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Tergugat I, akan tetapi pada petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat memohon supaya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang telah dijual kepada Tergugat I, sehingga Majelis Hakim menilai antara posita dengan petitum gugatan Penggugat terdapat kontradiksi, dimana posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung dan saling bertentangan satu dengan yang lainnya, apabila dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 yang mengandung kaidah hukum "Diklum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur", maka gugatan Penggugat tersebut menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi turut Tergugat mengenai gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) haruslah diterima;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Kuasa Turut Tergugat mengenai gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) telah diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi lainnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) telah dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa alat bukti lainnya, baik yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat yang belum atau tidak dipertimbangkan dalam perkara ini yang tidak dinilai atau tidak dipertimbangkan, menurut Majelis Hakim harus dikesampingkan, karena pemeriksaan perkara *a quo* belum sampai pada pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdara, Putusan Mahkamah Agung No. 194 K/Pdt/1996, Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

Hal. 37 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*)

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.849.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo, pada hari Senin, tanggal 3 Februari 2025, oleh kami, Ida Ayu Widyarini, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Sikharnidin, S.H., dan Nicko Anrealdo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Senin, tanggal 10 Februari 2025, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Yoksan A. Tahun, SH. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

ttd

Sikharnidin, S.H.

ttd

Nicko Anrealdo, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Ida Ayu Widyarini, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

ttd

Yoksan A. Tahun, SH.

## Perincian Biaya:

- |                                |   |                |
|--------------------------------|---|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran/PNBP..... | : | Rp30.000,00    |
| 2. Biaya                       | : | Rp150.000,00   |
| Pemberkasan/ATK.....           |   |                |
| 3. Biaya                       | : | Rp239.000,00   |
| Panggilan.....                 |   |                |
| 4. Biaya Pemeriksaan           | : | Rp2.210.000,00 |

Hal. 38 dari 39 hal. Putusan Nomor 23/Pdt.G/2024/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setempat.....	:	
5. Biaya	:	Rp200.000,00
Sumpah.....	:	
6. Materai	:	Rp10.000,00
.....	:	
7. Redaksi.....	:	<u>Rp10.000,00</u> +
.....	:	
Jumlah	:	Rp2.849.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah)