



**PUTUSAN**  
**Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Antonetha Bunga**, Tempat lahir di Kalala, Tanggal 14 November 1966, Umur 54 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di BR. Medahan RT.000/RW.000, kelurahan Medahan, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Elisabeth Bunga**, Tempat lahir di Kalala, Tanggal 09-09-1969, Umur 51 tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan Lainnya, beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 36, RT.004/RW.001, Kelurahan Kambaniru, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

**Penggugat I dan Penggugat II** untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Dalam perkara ini **Para Penggugat** memberikan kuasa kepada:

1. **Umbu Tonga Ndapa Erang, S.H.**;
2. **Andrias Amu Tama, S.H.**;
3. **Hardyanto, S.H., M. Hum.**;

Para Advokat/Pengacara yang beralamat di Jalan Perdamaian, Kelurahan Wangga, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 11/SKK/PH.UT/VII/2021 tertanggal 06 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dalam Register Nomor: 51/HK.02/Pdt.SK/VII/2021/PN Wgp, tanggal 14 Juli 2021;

**Melawan:**

1. **Tamar Nanda**, Tempat tanggal lahir di Kataka, 31-12-1960, jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Petani, beralamat di Baing, RT.001/RW.001, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulawajelu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Dalam hal ini Tergugat I memberikan Kuasa Insidentil kepada Pdt. Ester Kahi Timba, berdasarkan Surat Keterangan Ijin Memberikan Kuasa Insidentil Wakil Ketua Pengadilan Negeri Waingapu tertanggal 29 September 2021;

2. **Jon Domu Wulang**, Tempat tanggal lahir di Baing, 30 Mei 1988, Jenis

kelamin Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Petani, beralamat di Baing, RT.001/RW.001, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulawajelu, Kab. Sumba Timur, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II**

Dalam hal ini Tergugat II memberikan kuasa kepada **Reffendi Purwanto, S.H., M.H dan Arie C. Siswawira Dirgantara, S.H.** Para Advokat/Pengacara yang beralamat di Jalan Sri Kuncoro II nomor 49 RT.007/RW.003, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 004/SKK/ADV-REFFENDI/VII/SMG/2021 tertanggal 27 Juli 2021 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dalam register nomor: 57/HK.02/Pdt.SK/VII/2021/PN Wgp tanggal 28 Juli 2021;

3. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur,**

beralamat di Jalan Soeharto, Kelurahan Hambala, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat III**

Dalam hal ini Tergugat III memberikan kuasa kepada **Simon Ot Kopung, S.H., Wahyu Hendra Purnama, S.H., dan Angela Leronita Putri Silado, S.H** berdasarkan surat Kuasa Khusus nomor 1176/SKu-53.11.MP.01.02/VII/2021, tanggal 16 Juli 2021;

4. **John Amir Daniel Johnson**, Jenis kelamin Laki-laki, Kewarganeraan Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, **dahulu**

*Halaman 2 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



berdomisili di Kalala, RT.12/RW.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, sebagai

**Tergugat IV**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Raka Gani Pissani, S.H., Zulham Effendi, S.H., Mansur Parulian, S.H., dan Elsa Aurora Permata Dewi, S.H. Para Advokat/Pengacara yang beralamat di gedung AXA Tower, lantai 45, Kuningang City, Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav. 18, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Juli 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dalam register nomor: 58/HK.02/Pdt.SK/VII/2021/PN Wgp tanggal 28 Juli 2021;

5. **Notaris/PPAT Pau Djara Liwe, S.H.**, beralamat di Ruko Matawai, Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Waingapu Nomor: 24/Pdt.G/2021/PN Wgp tertanggal 09 Juli 2021 tentang penunjukan Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 24/PdtG/2021/PN Wgp tertanggal 09 Juli 2021 tentang penetapan hari sidang;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 08 Juli 2021, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama B. H. BUNGA (*almarhum*) dan istrinya yang bernama MARIA R. BANNI (*almarhumah*) sejak dahulu bertempat tinggal di wilayah Dusun Kalala, Desa Hadakamali, membangun rumah di lokasi tersebut, berkebun dan berternak serta menjadi nelayan;

Halaman 3 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat I mengajukan Pengukuran Hak Milik atas Tanah sehingga terbitlah BUKU TANAH (Sertifikat Hak Milik) Nomor: 597 Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ANTHONETHA BUNGA** (PENGGUGAT I), PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4225/1996, LUAS 19.780 Meter persegi (*sembilan belas ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi*), dengan batas-batas: *Timur: Tanah E. Bunga, Barat: Tanah Negara, Selatan: Tanah Negara, dan Utara: Jalan Tanah Negera*, yang terletak di RT. 012/ RW. 006, Dusun Kalala, Desa Hadakamali, *dahulu* Kecamatan Pahunga Lodu *dan sekarang* Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
3. Bahwa Penggugat II juga mengajukan Pengukuran Hak Milik atas Tanah sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 598 Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ELISABETH BUNGA** (PENGGUGAT II), PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4226/1996, LUAS 18.070 Meter persegi (*delapan belas ribu tujuh puluh meter persegi*), dengan batas-batas: *Timur: Tanah D. Ch. Bunga, Barat: Tanah A. Bunga, Selatan: Tanah Negara, dan Utara: Jalan*, yang terletak di RT. 12/RW. 06 di Desa Hadakamali, *dahulu* Kecamatan Pahunga Lodu *dan sekarang* Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
4. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat I (TAMAR NANDA) dan Tergugat II (JON DOMU WULANG) mengajukan permohonan pengukuran hak atas tanah kepada Tergugat III, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00887/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20. 000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas nama Tergugat I (TAMAR NANDA) dan terbit pula Sertifikat Hak Milik Nomor: 00888/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20. 000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas nama Tergugat II (JON DOMU WULANG) diatas tanah milik Para Penggugat tersebut yang telah memiliki sertifikat hak milik terlebih dahulu atas nama Para Penggugat;
5. Bahwa tanah milik Para Penggugat yang dikuasai dan dimiliki secara tanpa hak dengan cara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut terdiri dari 2 (dua) bidang Tanah Obyek Sengketa, yaitu:

**a. BIDANG I**

Halaman 4 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I dengan panjang 124 meter dan lebar 24 meter atau **seluas kurang lebih 2.976 meter persegi** (*dua ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi*) yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari BUKU TANAH (Sertifikat Hak Milik) Nomor: 597 Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ANTHONETHA BUNGA** (PENGGUGAT I), PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4225/1996, yang terletak di Kalala, RT. 012 / RW. 006, Desa Hadakamali, *dahulu* Kecamatan Pahunga Lodu, *dan sekarang* Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur : Tanah E. Bunga.
- Barat : Tanah milik Antonetha Bunga (SHM 597).
- Selatan : Tanah negara.
- Utara : Jalan Raya.

Selanjutnya tanah dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana tersebut diatas disebut TANAH OBYEK SENGKETA BIDANG I.

## b. **BIDANG II**

Tanah milik Penggugat II yang kuasai dan miliki serta terbit sertifikat Hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II **seluas kurang lebih 18.070 meter persegi** (*delapan belas ribu tujuh puluh meter persegi*), berdasarkan BUKU TANAH (Sertifikat Hak Milik) Nomor: 598 Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ELISABETH BUNGA** (PENGGUGAT II), PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4226/1996, yang terletak di Kalala, RT. 012 / RW. 006, Desa Hadakamali, *dahulu* Kecamatan Pahunga Lodu dan *sekarang* Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur : Tanah D. Ch. Bunga.
- Barat : Tanah A. Bunga.
- Selatan : Tanah negara.
- Utara : Jalan Raya.

Selanjutnya tanah dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana tersebut diatas disebut TANAH OBYEK SENGKETA BIDANG II.



6. Bahwa tanah milik Penggugat I pada Tanah Obyek Sengketa BIDANG I tersebut telah dialihkan dengan cara Jual-Beli oleh Tergugat I (**TAMAR NANDA**) kepada Tergugat IV (**JOHN AMIR DANIEL JOHNSON**) di hadapan TURUT TERGUGAT, sehingga sekarang ini Tanah Obyek Sengketa Bidang I berada dalam penguasaan Tergugat IV;
7. Bahwa Tanah Milik Penggugat II pada Tanah Obyek Sengketa Bidang II tersebut sekarang ini dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II serta telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 00887/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20.000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas tanah atas nama Tergugat I (TAMAR NANDA) yang telah dijual kepada Tergugat IV dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00888/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20.000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas nama Tergugat II (JON DOMU WULANG) diatas tanah milik Penggugat II tersebut;
8. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah atas kedua bidang Tanah Obyek Sengketa, meminta Tergugat III melakukan pengukuran tanah milik Para Penggugat dan tindakan Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan tindakan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa Bidang I kepada Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memiliki serta terbit Sertifikat Hak Milik atas Tanah Obyek Sengketa Bidang II atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara "**tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut**", yang telah membawa kerugian kepada Para Penggugat;
9. Bahwa segala produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I (TAMAR NANDA) dan Tergugat II (JON DOMU WULANG) yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 00887/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20.000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas nama Tergugat I (TAMAR NANDA) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00888/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20.000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas nama

Halaman 6 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Tergugat II (JON DOMU WULANG) diatas tanah milik Para Penggugat yang telah terlebih dahulu memiliki Sertifikat Hak Milik adalah CACAT HUKUM dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun, demikian pula Transaksi jual beli tanah obyek sengketa Bidang I antara Tergugat I dengan Tergugat IV dihadapan Turut Tergugat adalah juga CACAT HUKUM dengan segala akibat hukumnya;

10. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang akurat maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan dalam perkara ini Para Penggugat, memohon putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terjadi Verzet, Banding maupun Kasasi;

11. Bahwa untuk menjamin TANAH OBYEK SENGKETA dalam perkara ini tidak dipindah tangankan dalam bentuk dan dengan cara apapun baik sebagian

dan atau keseluruhannya, mohon Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II meletakkan Sita Jaminan diatas Tanah Obyek Sengketa;

12. Bahwa agar Para Tergugat secara suka rela melaksanakan isi putusan pengadilan ini nantinya, maka Para Penggugat memohon Pengadilan Negeri Waingapu yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini nantinya terhitung 14 (*empat belas*) hari sejak isi putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan.

13. Bahwa atas permasalahan tanah milik Para Penggugat ini telah di Laporkan kepada Kepala Desa Hadakamali, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, Pemerintah Kabupaten Sumba Timur dan Kepada Ketua DPRD Kabupaten Sumba Timur guna dilakukan mediasi, namun upaya-upaya perdamaian yang dilaksanakan tidak membuahkan hasil yang baik bagi Para Penggugat, sehingga jalan satu-satunya adalah mengajukan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, dengan ini Para Penggugat melalui kuasanya memohon kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri

*Halaman 7 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waingapu Kelas II untuk menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak yang berperkara serta memohon putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Sah Tanah Obyek Sengketa:

a. **BIDANG I.**

Tanah dengan panjang 124 meter dan lebar 24 meter atau **seluas kurang lebih 2.976 meter persegi** (*dua ribuh sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi*) yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari BUKU TANAH (Sertifikat Hak Milik) Nomor: 597 Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ANTHONETHA BUNGA** (PENGGUGAT I), PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4225/1996, yang terletak di Kalala, RT. 012 / RW. 006, Desa Hadakamali, *dahulu* Kecamatan Pahunga Lodu, *dan sekarang* Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur : Tanah E. Bunga.
- Barat : Tanah Antonetha Bunga (SHM 597).
- Selatan : Tanah negara.
- Utara : Jalan Raya.

Yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari BUKU TANAH (Sertifikat Hak Milik) Nomor: 597, PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4225/1996, Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT I (**ANTHONETHA BUNGA**).

b. **BIDANG II.**

**Tanah seluas kurang lebih 18.070 meter persegi** (*delapan belas ribuh tujuh puluh meter persegi*), berdasarkan BUKU TANAH (Sertifikat Hak Milik) Nomor: 598 Desa Hadakamali, Kecamatan Pahunga Lodu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ELISABETH BUNGA** (PENGGUGAT II), PEMBUKUAN Tanggal 10-9-1997, GAMBAR SITUASI, Tanggal 26-6-1996, Nomor: 4226/1996, yang terletak di Kalala, RT. 012 / RW. 006, Desa Hadakamali, *dahulu*

Halaman 8 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp

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)



Kecamatan Pahunga Lodu dan *sekarang* Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Timur : Tanah D. Ch. Bunga.
- Barat : Tanah A. Bunga.
- Selatan : Tanah negara.
- Utara : Jalan Raya.

adalah SAH MILIK PENGGUGAT II (**ELISABETH BUNGA**);

3. Menyatakan hukum tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, meminta Tergugat III melakukan pengukuran tanah milik Para Penggugat dan tindakan Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan tindakan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa Bidang I kepada Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memiliki serta terbit Sertifikat hak Milik tanah obyek sengketa Bidang II atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara "***tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut***", yang telah membawa kerugian kepada Para Penggugat;
4. Menyatakan hukum segala produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I (TAMAR NANDA) yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 00887/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20. 000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00888/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20. 000 meter persegi (*dua puluh ribu meter persegi*) atas nama Tergugat II (JON DOMU WULANG) diatas tanah milik Para Penggugat yang telah terlebih dahulu memiliki sertifikat adalah CACAT HUKUM dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun;
5. Menyatakan tidak sah atau cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun Transaksi Jual Beli Tanah Obyek Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat IV dihadapan Turut Tergugat;

Halaman 9 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



6. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kedua bidang Tanah Obyek Sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan aman, utuh dan lengkap, bila perlu dengan bantuan pihak keamanan dari Kepolisian Resor Sumba Timur;
7. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat serta melaksanakan isi putusan nantinya;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terjadi Verzet, Banding maupun Kasasi;
9. Menyatakan sah dan tetap berharga "Sita Jaminan" yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini nantinya terhitung 14 (*empat belas*) hari sejak isi putusan iniucapkan sampai dilaksanakan;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir diwakili oleh Kuasanya, sedangkan Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV hadir diwakili oleh kuasanya masing-masing dan Turut Tergugat tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan walaupun telah di panggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 13 Juli 2021, 21 Juli 2021, dan 30 Juli 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Agustus 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena upaya Mediasi tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Kuasa hukum Para Penggugat;

Menimbang, bahwa pada agenda sidang pembacaan gugatan oleh Para Penggugat ternyata Tergugat I hadir diwakili oleh Kuasa insidentilnya yang telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat tanpa adanya perubahan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi dan jawabannya masing-masing dibacakan pada tanggal 23 Agustus 2021 melalui *e-court*, yaitu sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT I**

### **I. DALAM EKSEPSI**

#### **A. Eksepsi Kompetensi Absolut**

##### **Pengadilan Negeri Waingapu Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo***

Bahwa dalil Para Penggugat dalam perkara *a quo* mempersoalkan mengenai perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ), Surat Ukur Nomor 00039 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ), Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup>, keduanya terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) sudah menyangkut mengenai produk yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara ( Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur / Tergugat III ) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 11 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, sehingga Pengadilan Negeri Waingapu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

**B. Gugatan Para Penggugat dalam Perkara *a quo* merupakan Penggabungan / Kumulasi Gugatan ( *samenvoeging van vordering* )**

Bahwa perkara *a quo* merupakan penggabungan gugatan Penggugat I dan Penggugat II melawan Para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum dengan tanah obyek sengketa bidang I dan tanah obyek sengketa bidang II;

Bahwa Penggugat I mendalilkan tanah milik Penggugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996, Nomor : 4225/1996, luas 19.780 m<sup>2</sup> terletak di Kalala, RT.012 / RW.006, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah E. Bunga
- Sebelah Barat : Tanah Negara
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Utara : Jalan Tanah Negara

telah **tumpang tindih ( *overlapping* ) sebagian seluas  $\pm$  2.976 m<sup>2</sup> ( Dua Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi )** dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I );

**( Tanah Obyek Sengketa Bidang I )**

Bahwa selanjutnya Tanah Obyek Sengketa Bidang I tersebut telah dialihkan dengan cara jual beli oleh Tergugat I kepada Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat dan sekarang Tanah Obyek Sengketa Bidang I dikuasai oleh Tergugat IV;

Bahwa sedangkan Penggugat II mendalilkan tanah milik Penggugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ), pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi



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

tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) terletak di Kalala, RT.012 / RW.006, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah D. Ch. Bunga
- Sebelah Barat : Tanah A. Bunga
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Utara : Jalan

telah tumpang tindih ( *overlapping* ) seluas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) dan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II );

**( Tanah Obyek Sengketa Bidang II );**

Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat mengajukan gugatan penggabungan / kumulasi gugatan ( *samenvoeging van vordering* ), namun kumulasi gugatan Para Penggugat tersebut tidak menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Penggugat I melawan Tergugat II dan hubungan hukum antara Tergugat II dengan perbuatan hukum jual beli Tanah Obyek Sengketa Bidang I antara Tergugat I dengan Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 415 K /Sip/1975, tanggal 20 Juni 1975 menyatakan “ *bahwa gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat sendiri atau terpisah satu dengan yang lain.* ”

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan bentuk penggabungan gugatan yang dilakukan terhadap beberapa pihak, yang masing-masing pihak tersebut sebagai pemilik obyek sengketa yang berbeda, maka gugatan Para Penggugat harus diajukan secara terpisah dan tersendiri, sehingga gugatan Para Penggugat perkara *a quo* sudah sepatutnya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima ( *Niet Onvankelijke verklaard* );

**I. DALAM KONPENSI**

Halaman 13 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi tersebut secara mutatis mutandis Tergugat II, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Kompensi ini.;
2. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 1 yang menerangkan bahwa orang tua Para Penggugat bernama B.H Bunga ( almarhum ) dan istrinya bernama Maria R. Bani ( almarhumah ) sejak dahulu bertempat tinggal di wilayah Dusun Kalala, Desa Hadakamali membangun rumah di lokasi tersebut, berkebun dan berternak serta menjadi nelayan dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa orang tua Para Penggugat bernama B.H Bunga ( almarhum ) dan istrinya bernama Maria R. Bani ( almarhumah ) berasal dari Suku Sabo bukan penduduk asli setempat;
  - Bahwa sedangkan orang tua Tergugat II bernama Kulung P. Ringgu merupakan penduduk asli setempat berasal dari Suku Kaliti yang bertempat tinggal di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur yang dikenal sebagai **masyarakat pertanian Sumba Timur**;
  - Bahwa orang tua Tergugat II ( Kulung P. Ringgu, alm ) semasa hidupnya bekerja sebagai perangkat desa di Desa Hadakamali dan berternak sapi dan kerbau, yang setiap harinya mengembalakan kuda, sapi dan kerbau di Dusun Kalala, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur ( yang sekarang menjadi lokasi tanah obyek sengketa I dan II ).
  - Bahwa lokasi tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II serta sekitarnya merupakan lahan untuk menggembalakan ternak oleh penduduk asli setempat bukan merupakan daerah perkampungan, sehingga tidak benar orang tua Para Penggugat bertempat tinggal di Dusun Kalala, Desa Hadakamali;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 2 dan 3 dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ), dengan Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 19.780 m<sup>2</sup> **Tanpa Ada**

Halaman 14 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp

#### 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)



**Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB )** yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) tersebut;

Bahwa dengan jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 19.780 m<sup>2</sup> pada lembar ke 6 tertulis tanda-tanda batas : pilar-pilar I s/d IV berdiri di tengah batas memenuhi **ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;**

Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 23 ayat 1 yang berbunyi : "*setiap bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik diberi Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas ( daftar isian 201 )*";

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) tersebut Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ), maka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) **telah melanggar ketentuan Pasal 23 ayat 1** Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga **Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

- b. Bahwa demikian juga terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) dengan Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 18.070 m<sup>2</sup> **Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB )** yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II );



Bahwa dengan jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 18.070 m<sup>2</sup> pada lembar ke 6 tertulis tanda-tanda batas : pilar-pilar I s/d IV berdiri di tengah batas memenuhi **ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;**

Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 23 ayat 1 yang berbunyi : “ *setiap bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis diberi Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas ( daftar isian 201 ) ”*

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) tersebut Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ), maka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) **telah melanggar ketentuan Pasal 23 ayat 1** Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga **Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum**

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 4 dengan alasan-alasan sebagai berikut ;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali dahulu atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) sekarang atas nama JOHN AMIR DANIEL JOHNSON ( Tergugat IV ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ), keempat Sertifikat Hak Milik tersebut jelas berbeda baik letak dan



luasnya maupun batas-batasnya atau pihak-pihak yang berbatasan jelas tampak berbeda atau tidak sama, sehingga bagaimana mungkin Para Penggugat mendalilkan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali dahulu atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) sekarang atas nama JOHN AMIR DANIEL JOHNSON ( Tergugat IV ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) tumpang tindih di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II );

- Bahwa Tergugat II telah mengajukan permohonan hak untuk pertama kali atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur ( Tergugat III ) dengan pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan **Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340**, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sempadan Pantai
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00889 atas nama Pdt. Ester Kahi Timba
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson
- Bahwa Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340 Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) merupakan **Data Otentik**, perihal obyek hak yang Mempunyai Kekuatan Hukum karena di dalam surat ukur tersebut tercantum besaran pengukuran dan pengikatan, serta **persetujuan batas-batas bidang tanah** dan pihak yang berkepentingan dengan bidang tanah tersebut.;
- Bahwa secara hukum data fisik dan data yuridis Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG

Halaman 17 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



( Tergugat II ) SESUAI dengan data yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340 dan buku tanah yang bersangkutan karena dari surat ukur dan buku tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.*”;

- Bahwa oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) adalah **Sah Menurut Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum.**;

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 5 huruf ( a ) yang menyatakan “*Tanah yang dikuasai dan dimiliki Tergugat I dengan panjang 124 meter dan lebar 24 meter atau seluas ± 2.976 m<sup>2</sup> merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Buku Tanah ( Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA, pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996 Nomor 4225 / 1996*” dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) tersebut keadaan tanah dan peruntukannya untuk **tanah pertanian.**;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) TANPA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB ), secara hukum menyebabkan **tanahnya melayang ( flying parcel )** dan **tidak pasti** letak, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga bidang tanahnya **tidak dapat diidentifikasi** dan **tidak dapat dibedakan** dengan bidang tanah lainnya.;
- Bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat I sebagaimana didalikan Para Penggugat dalam gugatannya **TIDAK SESUAI** dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa



Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA  
(Penggugat I).;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.*”;
- Bahwa tidak adanya persesuaian tanah obyek sengketa milik Penggugat I dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA (Penggugat I) dikarenakan terjadinya perubahan batas-batas tanah obyek sengketa milik Penggugat I termasuk bangunan rumah tinggal milik Penggugat I yang berdiri di atas tanah tersebut;
- Bahwa perubahan tanah obyek sengketa milik Penggugat I menyebabkan **pergeseran** batas-batas tanah milik Penggugat I sebagai berikut :
  - Batas sebelah **Utara** semula berbatasan dengan **Jalan**, sekarang sebelah utara Tidak Berbatasan dengan jalan;
  - Batas sebelah **Timur** semula berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 atas nama Elisabeth Bunga (Penggugat II) sekarang sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda (Tergugat I) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson (Tergugat IV);
  - Batas sebelah **Selatan** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah Selatan berbatasan dengan sempadan pantai;
  - Batas sebelah **Barat** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00753 atas nama Bunga Hau Bunga;
- Bahwa dengan adanya pergeseran batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Anthonetha Bunga (Penggugat I) menyebabkan batas tanah disebelah **Selatan** Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Penggugat I masuk ke dalam bidang tanah dahulu milik Tamar Nanda (Tergugat I) sekarang milik John

Halaman 19 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) dan menumpang di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) seluas  $\pm 1.491 \text{ m}^2$  ( Seribu Empat Ratus Sembilan Puluh Satu Meter Persegi );

- Bahwa perubahan pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Penggugat I oleh Para Penggugat belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Sumba Timur (Tergugat III ) sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

- (1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar*
- (2) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 5 huruf ( b ) yang menyatakan “ *Tanah milik Penggugat II yang kuasai dan miliki serta terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II seluas  $\pm 18.070 \text{ m}^2$  berdasarkan Buku Tanah ( Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ), pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996 Nomor 4225 / 1996*” dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan mengenai tanah obyek sengketa bidang II yang dikuasai masing-masing oleh Tergugat I dan Tergugat II secara pasti dan jelas mengenai luas tanah dan batas-batas bidang tanah, hal ini berkaitan dengan dasar hukum dan hubungan hukum tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali dahulu atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) sekarang atas nama JOHN AMIR DANIEL JOHNSON ( Tergugat IV ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II );
- Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara pasti dan jelas tanah obyek sengketa bidang II yang dikuasai masing-masing oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai luas tanah dan

*Halaman 20 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



batas-batas bidang tanah, sehingga mengakibatkan dalil gugatan Para Penggugat menjadi Tidak Jelas / Kabur;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) tersebut keadaan tanah dan peruntukannya untuk **tanah pertanian**.;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) TANPA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB ), secara hukum menyebabkan **tanahnya melayang (flying parcel)** dan **tidak pasti** letak, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga bidang tanahnya **tidak dapat diidentifikasi** dan **tidak dapat dibedakan** dengan bidang tanah lainnya.;
- Bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat II sebagaimana didalikan Para Penggugat dalam gugatannya **TIDAK SESUAI** dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ).;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.*”;
- Bahwa tidak adanya persesuaian tanah obyek sengketa milik Penggugat II dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) dikarenakan terjadi perubahan tanah obyek sengketa milik Penggugat II menyebabkan pergeseran batas-batas tanah obyek sengketa milik Penggugat II sebagai berikut :
  - Batas sebelah **Utara** semula berbatasan dengan **Jalan** sekarang sebelah utara Tidak Berbatasan dengan jalan;
  - Batas sebelah **Timur** semula berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00599 atas nama Debi Christina Bunga sekarang sebelah Timur berbatasan dengan tanah

Halaman 21 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Tergugat II );

- Batas sebelah **Selatan** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) dan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Tergugat II );
- Batas sebelah **Barat** semula berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Anthonetha Bunga ( Penggugat I ) sekarang sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV );
- Bahwa dengan adanya pergeseran batas-batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) menyebabkan batas tanah disebelah **Selatan** Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama Penggugat II masuk dalam bidang tanah dahulu milik Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang milik John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) dan masuk dalam bidang tanah milik Jon Domu Wullang ( Tergugat II ) serta menumpang di atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) seluas  $\pm 10.210 \text{ m}^2$  ( Sepuluh Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Tergugat II ) seluas  $\pm 7.860 \text{ m}^2$  ( Tujuh Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi );
- Bahwa perubahan pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA (Penggugat II) oleh Para Penggugat belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Sumba Timur (Tergugat III ) sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Halaman 22 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

8. Bahwa oleh karena tidak terbukti dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tergugat I sekarang atas nama Tergugat IV dan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat tersebut yang telah telah memiliki Sertifikat Hak Milik terlebih dahulu atas nama Para Penggugat maka Gugatan Para Penggugat patut **DITOLAK**;
9. Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* Tidak Terbukti kebenarannya Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan Para Penggugat patut **DITOLAK** untuk seluruhnya.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat untuk selebihnya karena tidak beralasan maka patut **DITOLAK**;

## **II. DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa apa yang termuat dalam konpensi jawaban Tergugat Konpensi II / Penggugat Rekonpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini.;
2. Bahwa Tergugat II dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat II dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa untuk dan atas nama Penggugat dalam Rekonpensi semula Tergugat II dalam Konpensi dengan ini mengajukan gugat balik ( rekonpensi ) kepada Tergugat dalam Rekonpensi semula Penggugat II dalam Konpensi sebagai berikut

Bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai **pemilik sah** terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2017, pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan **Nomor Identifikasi Bidang ( NIB )** :

*Halaman 23 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**24.11.12.01.01340**, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sempadan Pantai
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00889 atas nama Pdt. Ester Kahi Timba
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson

Bahwa sedangkan Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 521/24.11/PSK/1000/97 tertanggal 3 Februari 1997, **TANPA ADA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB )**, pembukuan tanggal 10-9-1997, **Gambar Situasi** tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) terletak di Kalala, RT.012 / RW.006, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Deby Christina Bunga
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Anthonetha Bunga
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) **TANPA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB )**, secara hukum menyebabkan **tanahnya melayang ( flying parcel )** dan **tidak pasti** letak, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga bidang tanahnya **tidak**

Halaman 24 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



dapat diidentifikasi dan tidak dapat dibedakan dengan bidang tanah lainnya.;

Bahwa tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi **TIDAK SESUAI** dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi );

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.”

Bahwa tidak adanya persesuaian tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) dikarenakan terjadi **perubahan** tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi menyebabkan **pergeseran** batas-batas tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi sebagai berikut :

- Batas sebelah **Utara** semula berbatasan dengan **Jalan** sekarang sebelah utara Tidak Berbatasan dengan jalan;
- Batas sebelah **Timur** semula berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00599 atas nama Debi Christina Bunga sekarang sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Penggugat Rekonpensi );
- Batas sebelah **Selatan** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson dan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Penggugat Rekonpensi );
- Batas sebelah **Barat** semula berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Anthonetha Bunga sekarang

Halaman 25 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson;

4. Bahwa dengan adanya pergeseran batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) menyebabkan batas tanah disebelah **Selatan** Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama Tergugat Rekonpensi masuk dalam bidang tanah dahulu milik Tamar Nanda sekarang milik John Amir Daniel Johnson dan sebagian lagi masuk dalam bidang tanah milik Jon Domu Wullang ( Penggugat Rekonpensi ), sehingga terjadi **tumpang tindih** hak kepemilikan bidang tanah sebagai berikut :

- a. sebagian bidang tanah milik Tergugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA (Tergugat Rekonpensi) tumpang tindih dengan tanah dahulu milik TAMAR NANDA sekarang milik JOHN AMIR DANIEL JOHNSON dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 seluas  $\pm 10.210 \text{ m}^2$  ( Sepuluh Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi );
- b. dan sebagian lagi bidang tanah milik Tergugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA (Tergugat Rekonpensi) telah tumpang tindih hak kepemilikan dengan tanah milik Penggugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) seluas  $\pm 7.860 \text{ m}^2$  ( Tujuh Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah negara
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Jon Domu Wullang ( SHM No.00888 / Desa Hadakamali )
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Jon Domu Wullang ( SHM No.00888 / Desa Hadakamali )
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah tanah dahulu milik Tamar Nanda sekarang milik John Amir Daniel Johnson ( SHM No.00887 / Desa Hadakamali )mohon untuk selanjutnya disebut **Tanah Obyek Sengketa;**

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai secara tidak sah dan tanpa hak tanah obyek sengketa seluas  $\pm 7.860 \text{ m}^2$  ( Tujuh Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang merupakan

Halaman 26 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian dari satu kesatuan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLAN( Penggugat Rekonpensi ) sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> merupakan

## **Perbuatan Melawan Hukum;**

Bahwa Penggugat Rekonpensi telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan jalan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, namun usaha Penggugat Rekonpensi tidak berhasil;

Bahwa pelaksanaan rekonstruksi pengembalian / penetapan batas bidang tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur di lapangan telah memasang kembali patok batas bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi;

Bahwa hasil pengukuran rekonstruksi pengembalian / penetapan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi yang dilaksanakan pada tanggal 04 Juni 2021 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur adalah sebagai berikut :

- Bahwa pemasangan kembali patok/pilar batas-batas bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi di lapangan **SESUAI** dengan batas-batas bidang tanah yang tercantum pada Surat Ukur Nomor 00037 / 2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi );
- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur telah menyampaikan hasil rekonstruksi penetapan batas yang telah dilaksanakan di lapangan kepada Penggugat Rekonpensi yang tertuang dalam Berita Acara Nomor : 873/BA-53.11.MP.01.02/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021;
- Bahwa sedangkan pemasangan kembali patok/pilar batas-batas bidang tanah milik Tergugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) **TIDAK SESUAI** dengan batas-batas bidang tanah yang tercantum pada **Gambar Situasi** tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) karena **terjadi pergeseran batas bidang**

Halaman 27 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp

#### 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)



tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) dari posisi semula;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 30 ayat ( 4 ) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : “ *Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan* ”
- 5. Bahwa oleh karena itu, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* agar **memerintahkan** kepada Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun yang melekat bila perlu dengan bantuan polisi kepada Penggugat Rekonpensi setelah putusan ini dapat dilaksanakan;
- 6. Bahwa agar tidak terjadi tindakan dari Tergugat Rekonpensi yang akan merugikan Penggugat Rekonpensi, yang dikhawatirkan tanah obyek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR dan untuk itu mohon kepada Pengadilan Negeri Waingapu untuk meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap tanah obyek sengketa tersebut;
- 7. Bahwa selain itu, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau tidak melaksanakan putusan perkara ini dengan dalih apapun, maka Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp.1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah ) setiap hari keterlambatannya dalam menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;
- 8. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Waingapu agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar bij Voorraad**) meskipun ada Verset, Banding maupun Kasasi, atau upaya hukum lainnya;

Halaman 28 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk dapat mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti dalam pemeriksaan persidangan dan berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA;

II. **DALAM KONPENSI**

1. Menyatakan MENOLAK Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. **DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan** atas tanah obyek sengketa;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi sebagai **Pemilik Sah** terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2017, pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sempadan Pantai
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00889 atas nama Pdt. Ester Kahi Timba
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson

4. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa merupakan **bagian dari satu kesatuan** bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat

*Halaman 29 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi ) diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2017, pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas **20.000 m<sup>2</sup>** terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

5. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai tanpa hak atas tanah obyek sengketa merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
6. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ), Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ), pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) terletak di Kalala, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur mengandung **Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum**;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun yang melekat bila perlu dengan bantuan polisi kepada Penggugat Rekonpensi setelah putusan ini dapat dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar **Rp.1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah )** setiap hari keterlambatannya dalam menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (**Uit Voerbaar bij Voorraad**) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonpensi.;
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam rekonpensi

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat Rekonpensi mohon keadilan yang seadil-adilnya / *Ex Aequo Et bono*.

Halaman 30 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat II mengajukan jawaban melalui *e-court* sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT II**

**III. DALAM EKSEPSI**

**A. Eksepsi Kompetensi Absolut**

**Pengadilan Negeri Waingapu Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo***

Bahwa dalil Para Penggugat dalam perkara *a quo* mempersoalkan mengenai perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ), Surat Ukur Nomor 00039 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ), Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup>, keduanya terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) sudah menyangkut mengenai produk yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara ( Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur / Tergugat III ) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, sehingga Pengadilan Negeri Waingapu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

**B. Gugatan Para Penggugat dalam Perkara *a quo* merupakan Penggabungan / Kumulasi Gugatan ( *samenvoeging van vordering* )**

Bahwa perkara *a quo* merupakan penggabungan gugatan Penggugat I dan Penggugat II melawan Para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum dengan tanah obyek sengketa bidang I dan tanah obyek sengketa bidang II;

*Halaman 31 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



Bahwa Penggugat I mendalihkan tanah milik Penggugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996, Nomor : 4225/1996, luas 19.780 m<sup>2</sup> terletak di Kalala, RT.012 / RW.006, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah E. Bunga
- Sebelah Barat : Tanah Negara
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Utara : Jalan Tanah Negara

telah **tumpang tindih ( overlapping ) sebagian seluas ± 2.976 m<sup>2</sup> ( Dua Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Enam Meter Persegi )** dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I );

**( Tanah Obyek Sengketa Bidang I )**

Bahwa selanjutnya Tanah Obyek Sengketa Bidang I tersebut telah dialihkan dengan cara jual beli oleh Tergugat I kepada Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat dan sekarang Tanah Obyek Sengketa Bidang I dikuasai oleh Tergugat IV;

Bahwa sedangkan Penggugat II mendalihkan tanah milik Penggugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ), pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) terletak di Kalala, RT.012 / RW.006, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : Tanah D. Ch. Bunga
- Sebelah Barat : Tanah A. Bunga
- Sebelah Selatan : Tanah Negara
- Sebelah Utara : Jalan

telah **tumpang tindih ( overlapping ) seluas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi )** dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) dan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II );



**( Tanah Obyek Sengketa Bidang II );**

Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat mengajukan gugatan penggabungan / kumulasi gugatan ( *samenvoeging van vordering* ), namun kumulasi gugatan Para Penggugat tersebut tidak menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Penggugat I melawan Tergugat II dan hubungan hukum antara Tergugat II dengan perbuatan hukum jual beli Tanah Obyek Sengketa Bidang I antara Tergugat I dengan Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 415 K /Sip/1975, tanggal 20 Juni 1975 menyatakan “ *bahwa gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat-Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing Tergugat harus digugat sendiri atau terpisah satu dengan yang lain.* ”

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan bentuk penggabungan gugatan yang dilakukan terhadap beberapa pihak, yang masing-masing pihak tersebut sebagai pemilik obyek sengketa yang berbeda, maka gugatan Para Penggugat harus diajukan secara terpisah dan tersendiri, sehingga gugatan Para Penggugat perkara *a quo* sudah sepatutnya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima ( *Niet Onvankelijke verklaard* );

**II. DALAM KONPENSI**

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi tersebut secara mutatis mutandis Tergugat II, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dalil-dalil yang tertera dalam eksepsi dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Konpensi ini.;
2. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 1 yang menerangkan bahwa orang tua Para Penggugat bernama B.H Bunga ( almarhum ) dan istrinya bernama Maria R. Bani ( almarhumah ) sejak dahulu bertempat tinggal di wilayah Dusun Kalala, Desa Hadakamali membangun rumah di lokasi tersebut, berkebun dan berternak serta menjadi nelayan dengan alasan sebagai berikut :



- Bahwa orang tua Para Penggugat bernama B.H Bunga ( almarhum ) dan istrinya bernama Maria R. Bani ( almarhumah ) berasal dari Suku Sabo bukan penduduk asli setempat;
  - Bahwa sedangkan orang tua Tergugat II bernama Kulung P. Ringgu merupakan penduduk asli setempat berasal dari Suku Kaliti yang bertempat tinggal di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajijelu, Kabupaten Sumba Timur yang dikenal sebagai **masyarakat pertanian Sumba Timur**;
  - Bahwa orang tua Tergugat II ( Kulung P. Ringgu, alm ) semasa hidupnya bekerja sebagai perangkat desa di Desa Hadakamali dan berternak sapi dan kerbau, yang setiap harinya mengembalakan kuda, sapi dan kerbau di Dusun Kalala, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur ( yang sekarang menjadi lokasi tanah obyek sengketa I dan II ).
  - Bahwa lokasi tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II serta sekitarnya merupakan lahan untuk mengembalakan ternak oleh penduduk asli setempat bukan merupakan daerah perkampungan, sehingga tidak benar orang tua Para Penggugat bertempat tinggal di Dusun Kalala, Desa Hadakamali;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 2 dan 3 dengan alasan-alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ), dengan Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 19.780 m<sup>2</sup> **Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB )** yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) tersebut;  
Bahwa dengan jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 19.780 m<sup>2</sup> pada lembar ke 6 tertulis tanda-tanda batas : pilar-pilar I s/d IV berdiri di tengah batas memenuhi **ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN**



**Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;**

Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 23 ayat 1 yang berbunyi : “ *setiap bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik diberi Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas ( daftar isian 201 )*”;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) tersebut Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ), maka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) **telah melanggar ketentuan Pasal 23 ayat 1** Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga **Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

- b. Bahwa demikian juga terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) dengan Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 18.070 m<sup>2</sup> **Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB )** yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II );

Bahwa dengan jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996, seluas 18.070 m<sup>2</sup> pada lembar ke 6 tertulis tanda-tanda batas : pilar-pilar I s/d IV berdiri di tengah batas memenuhi **ketentuan Peraturan Menteri Negara**



**Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;**

Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 23 ayat 1 yang berbunyi : “ *setiap bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik diberi Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ) yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas ( daftar isian 201 )* ”

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) tersebut Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ), maka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) **telah melanggar ketentuan Pasal 23 ayat 1** Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga **Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 4 dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali dahulu atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) sekarang atas nama JOHN AMIR DANIEL JOHNSON ( Tergugat IV ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ), keempat Sertifikat Hak Milik tersebut jelas berbeda baik letak dan luasnya maupun batas-batasnya atau pihak-pihak yang berbatasan

Halaman 36 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



jas tampak berbeda atau tidak sama, sehingga bagaimana mungkin Para Penggugat mendalilkan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali dahulu atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) sekarang atas nama JOHN AMIR DANIEL JOHNSON ( Tergugat IV ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) tumpang tindih di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II );

- Bahwa Tergugat II telah mengajukan permohonan hak untuk pertama kali atas tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur ( Tergugat III ) dengan pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan **Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340**, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sempadan Pantai
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00889 atas nama Pdt. Ester Kahi Timba
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson
- Bahwa Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340 Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) merupakan **Data Otentik**, perihal obyek hak yang Mempunyai Kekuatan Hukum karena di dalam surat ukur tersebut tercantum besaran pengukuran dan pengikatan, serta **persetujuan batas-batas bidang tanah** dan pihak yang berkepentingan dengan bidang tanah tersebut.;
- Bahwa secara hukum data fisik dan data yuridis Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG

Halaman 37 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



( Tergugat II ) SESUAI dengan data yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340 dan buku tanah yang bersangkutan karena dari surat ukur dan buku tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.*”;

- Bahwa oleh karena itu, Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II ) adalah **Sah Menurut Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum.**;

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 5 huruf ( a ) yang menyatakan “ *Tanah yang dikuasai dan dimiliki Tergugat I dengan panjang 124 meter dan lebar 24 meter atau seluas  $\pm$  2.976 m<sup>2</sup> merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Buku Tanah ( Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA, pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996 Nomor 4225 / 1996*” dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) tersebut keadaan tanah dan peruntukannya untuk **tanah pertanian.**;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) TANPA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB ), secara hukum menyebabkan **tanahnya melayang ( flying parcel )** dan **tidak pasti** letak, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga bidang tanahnya **tidak dapat diidentifikasi** dan **tidak dapat dibedakan** dengan bidang tanah lainnya.;
- Bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat I sebagaimana didalikan Para Penggugat dalam gugatannya **TIDAK SESUAI** dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4225 /

Halaman 38 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ).;

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.”;
- Bahwa tidak adanya persesuaian tanah obyek sengketa milik Penggugat I dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4225 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00597 / Desa Hadakamali atas nama ANTHONETHA BUNGA ( Penggugat I ) dikarenakan terjadinya perubahan batas-batas tanah obyek sengketa milik Penggugat I termasuk bangunan rumah tinggal milik Penggugat I yang berdiri di atas tanah tersebut;
- Bahwa perubahan tanah obyek sengketa milik Penggugat I menyebabkan **pergeseran** batas-batas tanah milik Penggugat I sebagai berikut :
  - Batas sebelah **Utara** semula berbatasan dengan **Jalan**, sekarang sebelah utara Tidak Berbatasan dengan jalan;
  - Batas sebelah **Timur** semula berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 atas nama Elisabeth Bunga ( Penggugat II ) sekarang sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV );
  - Batas sebelah **Selatan** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah Selatan berbatasan dengan sempadan pantai;
  - Batas sebelah **Barat** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00753 atas nama Bunga Hau Bunga;



- Bahwa dengan adanya pergeseran batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Anthonetha Bunga ( Penggugat I ) menyebabkan batas tanah disebelah **Selatan** Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Penggugat I masuk ke dalam bidang tanah dahulu milik Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang milik John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) dan menumpangi di atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) seluas  $\pm 1.491 \text{ m}^2$  ( Seribu Empat Ratus Sembilan Puluh Satu Meter Persegi );
- Bahwa perubahan pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Penggugat I oleh Para Penggugat belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Sumba Timur (Tergugat III ) sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar*

*(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat pada posita nomor 5 huruf ( b ) yang menyatakan “ *Tanah milik Penggugat II yang kuasai dan miliki serta terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II seluas  $\pm 18.070 \text{ m}^2$  berdasarkan Buku Tanah ( Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ), pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996 Nomor 4225 / 1996*” dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan mengenai tanah obyek sengketa bidang II yang dikuasai masing-masing oleh Tergugat I dan Tergugat II secara pasti dan jelas mengenai luas tanah dan batas-batas bidang tanah, hal ini berkaitan dengan dasar hukum dan hubungan hukum tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 00887 / Desa Hadakamali dahulu atas nama TAMAR NANDA ( Tergugat I ) sekarang atas nama JOHN AMIR DANIEL JOHNSON ( Tergugat IV )

*Halaman 40 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Tergugat II );

- Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara pasti dan jelas tanah obyek sengketa bidang II yang dikuasai masing-masing oleh Tergugat I dan Tergugat II mengenai luas tanah dan batas-batas bidang tanah, sehingga mengakibatkan dalil gugatan Para Penggugat menjadi Tidak Jelas / Kabur;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) tersebut keadaan tanah dan peruntukannya untuk **tanah pertanian.**;
- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) TANPA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB ), secara hukum menyebabkan **tanahnya melayang ( flying parcel )** dan **tidak pasti** letak, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga bidang tanahnya **tidak dapat diidentifikasi dan tidak dapat dibedakan** dengan bidang tanah lainnya.;
- Bahwa tanah obyek sengketa milik Penggugat II sebagaimana didalakan Para Penggugat dalam gugatannya **TIDAK SESUAI** dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ).;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.*”;
- Bahwa tidak adanya persesuaian tanah obyek sengketa milik Penggugat II dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) dikarenakan terjadi perubahan tanah obyek sengketa milik Penggugat II menyebabkan pergeseran batas-batas tanah obyek sengketa milik Penggugat II sebagai berikut :

Halaman 41 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- Batas sebelah **Utara** semula berbatasan dengan **Jalan** sekarang sebelah utara Tidak Berbatasan dengan jalan;
- Batas sebelah **Timur** semula berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00599 atas nama Debi Christina Bunga sekarang sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Tergugat II );
- Batas sebelah **Selatan** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) dan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Tergugat II );
- Batas sebelah **Barat** semula berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Anthonetha Bunga ( Penggugat I ) sekarang sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV );
- Bahwa dengan adanya pergeseran batas-batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ) menyebabkan batas tanah disebelah **Selatan** Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama Penggugat II masuk dalam bidang tanah dahulu milik Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang milik John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) dan masuk dalam bidang tanah milik Jon Domu Wullang ( Tergugat II ) serta menumpang di atas 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda ( Tergugat I ) sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson ( Tergugat IV ) seluas  $\pm 10.210 \text{ m}^2$  ( Sepuluh Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi ) dan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Tergugat II ) seluas  $\pm 7.860 \text{ m}^2$  ( Tujuh Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi );
- Bahwa perubahan pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA (Penggugat II) oleh Para Penggugat belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Sumba Timur (Tergugat III )

Halaman 42 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(3) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar*

(4) *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

8. Bahwa oleh karena tidak terbukti dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tergugat I sekarang atas nama Tergugat IV dan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat tersebut yang telah telah memiliki Sertifikat Hak Milik terlebih dahulu atasnama Para Penggugat maka Gugatan Para Penggugat patut **DITOLAK**;
9. Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* Tidak Terbukti kebenarannya Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan Para Penggugat patut **DITOLAK** untuk seluruhnya.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan TEGAS dan KERAS dalil gugatan Para Penggugat untuk selebihnya karena tidak beralasan maka patut **DITOLAK**;

### **III. DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa apa yang termuat dalam konpensi jawaban Tergugat Konpensi II / Penggugat Rekonpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini.;
2. Bahwa Tergugat II dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat II dalam Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa untuk dan atas nama Penggugat dalam Rekonpensi semula Tergugat II dalam Konpensi dengan ini mengajukan gugat balik ( rekonpensi ) kepada Tergugat dalam Rekonpensi semula Penggugat II dalam Konpensi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai **pemilik sah** terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) diterbitkan pada

*Halaman 43 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 Juni 2017, pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan **Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340**, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sempadan Pantai
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00889 atas nama Pdt. Ester Kahi Timba
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson

Bahwa sedangkan Tergugat Rekonpensi sebagai pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 521/24.11/PSK/1000/97 tertanggal 3 Februari 1997, **TANPA ADA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB )**, pembukuan tanggal 10-9-1997, **Gambar Situasi** tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) terletak di Kalala, RT.012 / RW.006, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Wajijelu, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Deby Christina Bunga
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Anthonetha Bunga
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Negara
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) **TANPA NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH ( NIB )**, secara hukum menyebabkan **tanahnya melayang ( flying parcel )** dan **tidak pasti** letak, luas dan batas-batas tanahnya, sehingga bidang tanahnya **tidak**

Halaman 44 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp

#### 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)



dapat diidentifikasi dan tidak dapat dibedakan dengan bidang tanah lainnya.;

Bahwa tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi **TIDAK SESUAI** dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi );

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “ *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.*”

Bahwa tidak adanya persesuaian tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi dengan bidang tanah yang tercantum pada Gambar Situasi Nomor 4226 / 1996 tanggal 26 Juni 1996 dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) dikarenakan terjadi **perubahan** tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi menyebabkan **pergeseran** batas-batas tanah obyek sengketa milik Tergugat Rekonpensi sebagai berikut :

- Batas sebelah **Utara** semula berbatasan dengan **Jalan** sekarang sebelah utara Tidak Berbatasan dengan jalan;
- Batas sebelah **Timur** semula berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00599 atas nama Debi Christina Bunga sekarang sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Penggugat Rekonpensi );
- Batas sebelah **Selatan** semula berbatasan dengan tanah negara sekarang sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson dan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 atas nama Jon Domu Wullang ( Penggugat Rekonpensi );

Halaman 45 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- Batas sebelah **Barat** semula berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00597 atas nama Anthonetha Bunga sekarang sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 dahulu atas nama Tamar Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson;
  - 4. Bahwa dengan adanya pergeseran batas-batas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) menyebabkan batas tanah disebelah **Selatan** Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama Tergugat Rekonpensi masuk dalam bidang tanah dahulu milik Tamar Nanda sekarang milik John Amir Daniel Johnson dan sebagian lagi masuk dalam bidang tanah milik Jon Domu Wullang ( Penggugat Rekonpensi ), sehingga terjadi **tumpang tindih** hak kepemilikan bidang tanah sebagai berikut :
    - a. sebagian bidang tanah milik Tergugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) tumpang tindih dengan tanah dahulu milik TAMAR NANDA sekarang milik JOHN AMIR DANIEL JOHNSON dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00887 seluas  $\pm 10.210 \text{ m}^2$  ( Sepuluh Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi );
    - b. dan sebagian lagi bidang tanah milik Tergugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00598 atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) telah tumpang tindih hak kepemilikan dengan tanah milik Penggugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor No.00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) seluas  $\pm 7.860 \text{ m}^2$  ( Tujuh Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) dengan batas-batas sebagai berikut :
      - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah negara
      - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Jon Domu Wullang ( SHM No.00888 / Desa Hadakamali )
      - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Jon Domu Wullang ( SHM No.00888 / Desa Hadakamali )
      - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah tanah dahulu milik Tamar Nanda sekarang milik John Amir Daniel Johnson ( SHM No.00887 / Desa Hadakamali )
- mohon untuk selanjutnya disebut **Tanah Obyek Sengketa**;



Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai secara tidak sah dan tanpa hak tanah obyek sengketa seluas  $\pm 7.860 \text{ m}^2$  ( Tujuh Ribu Delapan Ratus Enam Puluh Meter Persegi ) yang merupakan bagian dari satu kesatuan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) sebagaimana yang tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas  $20.000 \text{ m}^2$  merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

Bahwa Penggugat Rekonpensi telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan jalan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, namun usaha Penggugat Rekonpensi tidak berhasil;

Bahwa pelaksanaan rekonstruksi pengembalian / penetapan batas bidang tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur di lapangan telah memasang kembali patok batas bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi;

Bahwa hasil pengukuran rekonstruksi pengembalian / penetapan batas bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi yang dilaksanakan pada tanggal 04 Juni 2021 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur adalah sebagai berikut :

- Bahwa pemasangan kembali patok/pilar batas-batas bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi di lapangan **SESUAI** dengan batas-batas bidang tanah yang tercantum pada Surat Ukur Nomor 00037 / 2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas  $20.000 \text{ m}^2$  dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi );
- Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur telah menyampaikan hasil rekonstruksi penetapan batas yang telah dilaksanakan di lapangan kepada Penggugat Rekonpensi yang tertuang dalam Berita Acara Nomor:873/BA-53.11.MP.01.02/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021;
- Bahwa sedangkan pemasangan kembali patok/pilar batas-batas bidang tanah milik Tergugat Rekonpensi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) **TIDAK SESUAI** dengan batas-batas bidang tanah yang tercantum pada **Gambar Situasi** tanggal 26-6-

Halaman 47 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Tergugat Rekonpensi ) karena **terjadi pergeseran batas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA (Tergugat Rekonpensi) dari posisi semula;**

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 30 ayat ( 4 ) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : “ *Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan apabila diperlukan* ”
- 5. Bahwa oleh karena itu, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* agar **memerintahkan** kepada Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun yang melekat bila perlu dengan bantuan polisi kepada Penggugat Rekonpensi setelah putusan ini dapat dilaksanakan;
- 6. Bahwa agar tidak terjadi tindakan dari Tergugat Rekonpensi yang akan merugikan Penggugat Rekonpensi, yang dikhawatirkan tanah obyek sengketa akan dialihkan kepada pihak lain, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR dan untuk itu mohon kepada Pengadilan Negeri Waingapu untuk meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap tanah obyek sengketa tersebut;
- 7. Bahwa selain itu, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau tidak melaksanakan putusan perkara ini dengan dalih apapun, maka Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar Rp.1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah ) setiap hari keterlambatannya dalam menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;
- 8. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Waingapu agar berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar bij**

Halaman 48 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



**Voorraad**) meskipun ada Verset, Banding maupun Kasasi, atau upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk dapat mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti dalam pemeriksaan persidangan dan berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.;

II. **DALAM KONPENS**

1. Menyatakan MENOLAK Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. **DALAM REKONPENS**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan** atas tanah obyek sengketa.;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonpensi sebagai **Pemilik Sah** terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2017, pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340, Surat Ukur Nomor 00037 / 2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas 20.000 m<sup>2</sup> terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Negara
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sempadan Pantai
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00889 atas nama Pdt. Ester Kahi Timba
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah SHM No. 00887 dahulu atas nama Tamar



Nanda sekarang atas nama John Amir Daniel Johnson

4. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa merupakan **bagian dari satu kesatuan** bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00888 / Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG ( Penggugat Rekonpensi ) diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2017, pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 17 Mei 2017 Nomor : 155/HM/BPN-24.11/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang ( NIB ) : 24.11.12.01.01340, Surat Ukur Nomor 00037 /2016 tanggal 23 Agustus 2016 seluas **20.000 m<sup>2</sup>** terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur;
5. Menyatakan menurut hukum Perbuatan Tergugat Rekonpensi yang menguasai tanpa hak atas tanah obyek sengketa merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
6. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 598 / Desa Hadakamali atas nama ELISABETH BUNGA ( Penggugat II ), Tanpa Ada Nomor Identifikasi Bidang tanah ( NIB ), pembukuan tanggal 10-9-1997, Gambar Situasi tanggal 26-6-1996, Nomor : 4226/1996, Luas 18.070 m<sup>2</sup> ( Delapan Belas Ribu Tujuh Puluh Meter Persegi ) terletak di Kalala, Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur mengandung **Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum**;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun yang melekat bila perlu dengan bantuan polisi kepada Penggugat Rekonpensi setelah putusan ini dapat dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar **uang paksa (dwangsom)** sebesar **Rp.1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah )** setiap hari keterlambatannya dalam menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (**Uit Voerbaar bij Voorraad**) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonpensi.;
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam rekonpensi

Halaman 50 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Atau apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Tergugat II dalam Kompensi / Penggugat Rekompensi mohon keadilan yang seadil-adilnya / *Ex Aequo Et bono*.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat III mengajukan jawaban melalui *e-court* sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT III

### I. DALAM EKSEPSI

#### **1. Eksepsi Kompetensi Absolut**

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang menjadi objek sengketa oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 887 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu dan Sertipikat Hak Milik Nomor 888 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu. Dalam hal ini menunjukkan bahwa objek sengketa oleh Penggugat adalah sertipikat yang merupakan perbuatan atau keputusan pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa sudah seharusnya sertipikat yang merupakan bentuk perbuatan atau keputusan pejabat Tata Usaha Negara dalam masalah menentukan apakah suatu keputusan pejabat negara sah atau tidak adalah bukan merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan pokok sengketa/pokok perkara untuk dapat menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan bahwa perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* yang mana hal tersebut sesuai dengan Pasal 77 ayat 3 Undang-Undang Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa "Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

Berdasarkan hal tersebut diatas, dimohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar pemeriksaan pokok sengketa tidak dilanjutkan karena pengadilan negeri tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara tersebut sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### **2. Eksepsi Error in Persona**

Bahwa dalam gugatan Penggugat objek sengketa bidang II yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 888 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla



Waijelu atas nama John Domu Wullang menyatakan terbit diatas tanah milik Penggugat. Dalam hal ini perlu diketahui bahwa sertipikat dimaksud, **hanya sebagian terbit diatas** tanah Penggugat II yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 598 Tahun 1998 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu atas nama Elisabeth Bunga dan **sebagian lain terbit diatas** tanah Debby Christina Bunga yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 599 Tahun 1998 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu. Adapun Debby Christina Bunga masih bersaudara kandung dengan Penggugat I dan Penggugat II.

Bahwa menurut Tergugat III Debby Christina Bunga haruslah dimasukkan sebagai pihak karena Debby Christina Bunga juga turut menguasai tanah objek sengketa sehingga penting untuk memasukan orang yang menguasai tanah obyek sengketa sebagai pihak, karena apabila tidak dapat menyulitkan ketika eksekusi nantinya.

Dengan demikian Tergugat III berpendapat gugatan Penggugat jelaslah **error in persona** dikarenakan masih ada orang lain yang ikut menguasai tanah obyek sengketa tetapi Penggugat tidak menjadikannya sebagai pihak (**plurium litis consortium**). Maka, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Muliah untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard**).

### 3. Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa dalam gugatan Penggugat objek sengketa bidang I yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 887 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu atas nama John Amir Daniel Jhonson **berada sebagian kecil diatas tanah** milik Penggugat I yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 597 Tahun 1998 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu atas nama Antonetha Bunga dan **sebagian besar diatas tanah** milik Penggugat II yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 598 Tahun 1998 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu atas nama Elisabeth Bunga dan **sebagian besar lainnya tidak terikat Sertipikat mana pun** kecuali Sertipikat objek sengketa dimaksud.

Bahwa dalam gugatan Penggugat objek sengketa bidang II yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 888 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu atas nama John Domu Wullang berada di **sebagian besar tanah** milik Penggugat II yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 598 Tahun 1998 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu atas nama Elisabeth Bunga dan **sebagian berada di tanah** milik Debby Christina Bunga yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 599 Tahun 1998 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu serta



sebagian besar lainnya tidak terikat Sertipikat mana pun kecuali Sertipikat objek sengketa dimaksud.

Bahwa dalam gugatannya Penggugat meminta untuk menetapkan cacat hukum terhadap sertipikat objek sengketa dengan dalil telah terbit diatas sertipikat Penggugat. **Penggugat meminta seluruh sertipikat dinyatakan cacat hukum padahal hanya sebagian saja yang terbit diatas milik Penggugat sebagian lainnya tidak mengikat pihak manapun.**

Dengan demikian kesesuaian isi posita dan petitum yang diajukan Penggugat bertentangan satu sama lain gugatannya tidak jelas dan kabur **Obscuur Libel**. Maka, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Muliah untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa semua yang Tergugat III kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat III.
3. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat III.
4. Bahwa dalam gugatannya poin 13 Penggugat menyatakan :

***“Bahwa atas permasalahan tanah milik Para Penggugat ini telah di laporkan kepada Kepala Desa Hadakamali, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, Pemerintah Kabupaten Sumba Timur dan Kepada Ketua DPRD Kabupaten Sumba Timur guna dilakukan mediasi namun upaya-upaya perdamaian yang dilaksanakan tidak membuahkan hasil yang baik bagi Para Penggugat sehingga jalan satu-satunya aalaha mengajukan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu”***

Bahwa Tergugat III sebagai instansi pemerintah telah melakukan upaya untuk membantu para pihak menyelesaikan permasalahan dengan mengadakan beberapa kali mediasi dan menyarankan para pihak untuk menyelesaikan permasalahan secara damai melalui win-win solution. Dalam mediasi terakhir win-win solution telah ditawarkan tetapi pihak Penggugat menolak tawaran yang diberikan dan memilih menyelesaikan permasalahan secara jalur hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara dan berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III

## II. DALAM PERKARA

- Menolak sebagian gugatan Penggugat untuk seluruhnya kepada Tergugat III dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat III tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian tanggapan Tergugat III dalam eksepsi jawaban ini, jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atas perkenan Majelis Hakim disampaikan terimakasih.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat IV mengajukan jawaban melalui *e-court* sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT IV

### PENDAHULUAN

Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat, kami selaku Kuasa Hukum dari TERGUGAT IV, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* sebelum memasuki pembahasan mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara, terlebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan Surat Gugatan PARA PENGGUGAT, dimana terdapat **PERBEDAAN** dalam Surat Gugatan yang dikirim oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Waingapu kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT **DENGAN** Surat Gugatan yang terdapat di dalam system *E-Court*, yaitu pada Surat Gugatan yang dikirim Juru Sita Pengadilan "**TIDAK ADANYA TANDA TANGAN KUASA HUKUM PARA PENGGUGAT**" dan pada Surat Gugatan yang terdapat di dalam system *E-Court* "**TERDAPAT MATERAI YANG DITANDATANGANI OLEH KUASA HUKUM PARA PENGGUGAT**".

Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR, menyatakan:

Halaman 54 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



“Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan **surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya** menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya”.

Bahwa bila hal tersebut dalam gugatan dengan tidak adanya tanda tangan Kuasa Hukum akan menimbulkan konsekuensi Hukum berupa CACAT FORMIL suatu Gugatan dan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Dan Kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat menindaklanjuti permohonan Kami ini.

## A. DALAM EKSEPSI

### **PENGADILAN NEGERI KELAS II WAINGAPU TIDAK BERWENANG SECARA MUTLAK (KOMPETENSI ABSOLUTE) UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO**

1. Bahwa setelah TERGUGAT IV membaca dan menganalisa dalam “Gugatan Hak Milik Atas Tanah” yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, yang pada pokoknya menyatakan tentang Perbuatan PARA TERGUGAT, dimana PARA TERGUGAT secara tanpa HAK melawan hukum telah mengalihkan Hak Milik PARA PENGGUGAT diatas tanah yang dalam perkara *a quo* didalilkan PARA PENGGUGAT adalah kepunyaan/milik PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa dari seluruh dalildalil Gugatan PARA PENGGUGAT di dalam *Fundamentum Petendi (Posita)* beserta permohonan yang diminta (*Petitum*), menyangkut **Tindakan atau Perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara**, dimana PARA PENGGUGAT telah mendudukan atau melibatkan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai salah satu pihak yang di gugat sebagai Subjek Hukum (*rechtsperson*) dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur yaitu selaku TERGUGAT III dan yang menjadi Objek Gugatan (***objectum litis***) PARA PENGGUGAT berdasarkan pada “SERTIFIKAT HAK MILIK” yang diterbitkan oleh TERGUGAT III yang merupakan badan negara atau Lembaga negara, hal ini sesuai dengan dalil Gugatan PARA PENGGUGAT dalam *Fundamentum Petendi (Posita)*, yaitu:

### **FUNDAMENTUM PETENDII/POSITA SERTA PETITUM DALAM GUGATAN**

Halaman 55 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- 2.1 Bahwa PARA PENGGUGAT telah mendudukkan atau menarik sebagai Subjek Hukum (*rechtsperson*) Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur yaitu sebagai pihak TERGUGAT III;
- 2.2 Pada angka 2 dan angka 5 dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT I memiliki sebidang tanah dengan diterbitkannya **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 597** Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu dan sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ANTHONETHA BUNGA** (PENGGUGAT I) dengan luas 19.780m<sup>2</sup> (Sembilan belas ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), yang merupakan objek gugatan (*objectum litis*);
- 2.3 Pada angka 3 dan angka 5 dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT II memiliki sebidang tanah dengan diterbitkannya **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 598** Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu dan sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ELISABETH BUNGA** (PENGGUGAT II) dengan luas 18.070m<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), yang merupakan objek gugatan (*objectum litis*);
- 2.4 Pada angka 4, angka 6 dan angka 7 dalam Gugatan *a quo*, TERGUGAT I memiliki sebidang tanah dengan diterbitkannya **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00887** Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur dahulu atas nama **TAMAR NANDA** (TERGUGAT I) yang sekarang telah dialihkan dengan cara Jual-Beli dari TERGUGAT I kepada **JOHN AMIR DANIEL JOHNSON** (TERGUGAT IV) dengan luas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), yang merupakan objek gugatan (*objectum litis*);

Halaman 56 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



2.5 Pada angka 4 dan angka 7 dalam Gugatan *a quo*, TERGUGAT II memiliki sebidang tanah dengan diterbitkannya **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00888** Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **JON DOMU WULANG** (TERGUGAT II) dengan luas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), yang merupakan objek gugatan (***objectum litis***);

2.6 Petitum pada angka 3 dan angka 4 dalam Gugatan *a quo* yang merupakan objek gugatan (***objectum litis***), PARA PENGGUGAT telah memohonkan dengan amar putusan sebagai berikut:

- 1) Dst...;
- 2) Dst...;
- 3) Menyatakan hukum tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, ***meminta Tergugat III*** melakukan pengukuran tanah milik Para Penggugat dan ***tindakan Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik*** atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan tindakan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa Bidang I kepada Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memiliki serta ***terbit Sertifikat hak Milik tanah obyek sengketa*** Bidang II atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara "***tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut***", yang telah membawa kerugian kepada Para Penggugat;
- 4) Menyatakan hukum ***segala produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat III*** untuk dan atas nama Tergugat I (TAMAR NANDA) yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 00887/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah 20.000 meter persegi (dua puluh ribuan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00888/Desa Hadakamali, tanggal 16 Juni 2017, luas tanah

Halaman 57 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



20.000 meter persegi (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Tergugat II (JON DOMU WULANG) diatas tanah milik Para Penggugat yang telah terlebih dahulu memiliki sertifikat adalah **CACAT HUKUM dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat apapun;**

- 5) Dst...;
- 6) Dst...;
- 7) Dst...;

3. Bahwa dengan demikian, seharusnya PARA PENGGUGAT tidak mengajukan hal ini kepada Pengadilan Negeri Waingapu, dimana kami selaku TERGUGAT IV perlu menegaskan, bahwa suatu badan yang merupakan Subjek Hukum (*rechtsperson*) serta "SERTIFIKAT HAK MILIK" yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang dalam hal ini adalah TERGUGAT III merupakan tindakan administrasi dari Negara atau Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*). Hal ini berdasarkan pada Pasal 1 angka 9 UU RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

**"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"**.

4. Bahwa SERTIFIKAT HAK MILIK merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT III sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga untuk menguji apakah Keputusan Tata Usaha Negara tersebut mengandung cacat hukum atau tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:

**"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang"**



*yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.*

5. Bahwa definisi Pengadilan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) UU RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diuraikan dalam angka 4 diatas dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 UU RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan:  
**“Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara”.**
6. Bahwa selain itu telah secara tegas diatur oleh Mahkamah Agung RI dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechmatige Overheidsdaad*), selanjutnya disebut “Perma RI Nomor 2 Tahun 2019”;
7. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2019, yang menyatakan:  
**“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.**
8. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, dihubungkan dengan seluruh dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, yang pada pokoknya berkeberatan atas Tindakan TERGUGAT III dalam hal telah menerbitkan “SERTIFIKAT HAK MILIK”, yang mana Tindakan ini merupakan administrasi pengurusan (*bestuur daad*), maka gugatan PARA PENGGUGAT adalah “salah alamat” karena diluar Kompetensi Pengadilan Negeri Waingapu. Dengan demikian, maka sudah selayaknya dan sepatutnya Pengadilan Negeri Waingapu menyatakan tidak berwenang mengadili, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 11 Perma RI Nomor 2 Tahun 2019, yang menyatakan:  
**“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (Onrechmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa**

Halaman 59 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



*oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili".*

9. Bahwa konsekuensi yuridis dalam Subjek Hukum (*rechtsperson*) dan **objectum litis** perkara *a quo* merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Waingapu. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 620 K/Pdt/1999 Tanggal 29 Desember 1999 yang menegaskan bila yang digugat adalah Badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, sehingga dengan demikian kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri;
10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka TERGUGAT IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk **menolak Gugatan PARA PENGGUGAT** atau **setidak-tidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);

**ATAU**

#### **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**

11. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (hal. 111) menjelaskan:  
**"bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona".**
12. Bahwa dalam gugatan, PARA PENGGUGAT telah mendudukkan Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat III, yang apabila ditinjau dalam praktik hukum acara perdata defenisi Tergugat adalah orang yang ditarik ke muka Pengadilan karena dirasa telah melanggar hak PARA PENGGUGAT;



13. Bahwa bertitik tolak terhadap gugatan PARA PENGGUGAT yang mengkualifikasikan gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, maka pihak yang ditarik sebagai Tergugat yaitu pihak yang melakukan suatu perbuatan atau menguasai objek sehingga digugat perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa kapasitas Tergugat III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan sebagian tugas pemerintah dan merupakan lembaga atau instansi yang melaksanakan administrasi negara sehingga kewenangan yang melekat pada Tergugat III mengeluarkan keputusan tata usaha negara yaitu pemberian hak milik dalam bentuk sertifikat telah sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU RI Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tidak ada kaitannya dengan kepemilikan atau penguasaan objek sengketa, maka penarikan Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat III dikualifikasi sebagai **Error in Persona**, karena orang yang ditarik sebagai tergugat adalah keliru (*gemis annhoeda nigheid*), sehingga gugatan PARA PENGGUGAT sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk **menolak Gugatan PARA PENGGUGAT** atau **setidak-tidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);

ATAU

## GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

15. Bahwa gugatan memuat dasar gugatan dan petitum haruslah jelas, hal mana yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan Negeri Waingapu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 8 *Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv) yang menyatakan:

### **Gugatan pada pokoknya memuat:**

- a) Identitas para pihak, meliputi nama, tempat tinggal dan pekerjaan.  
Dalam praktek juga dicantumkan agama, umur, dan status;

Halaman 61 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- b) Posita atau Fundamentum Petendi yaitu dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan;
  - c) Petitum dalam praktek tuntutan atau petitum terdiri atas dua bagian yaitu tuntutan primer dan tuntutan subsider.
16. Bahwa pada pokoknya gugatan PARA PENGGUGAT tidak relevan dan tidak mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebab dalil gugatan PARA PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang didalilkan dalam *Fundamentum Petendi (Posita)* pada angka 8 dan angka 9, dimana jelas bahwa PARA PENGGUGAT telah menarik atau mendudukkan TERGUGAT IV dalam perkara *a quo*, dimana TERGUGAT IV merupakan PEMBELI dari TERGUGAT I yang BERITIKAD BAIK serta menjalankan perbuatan-perbuatan Jual-Beli berdasarkan hukum, sehingga isi gugatan PARA PENGGUGAT kabur dan tidak pada tempatnya;
17. Bahwa sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), menyatakan:  
**"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".**
18. Bahwa adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud sebagai berikut:
- a. Adanya perbuatan melawan hukum  
Bahwa unsur ini menitikberatkan pada perbuatan pelaku yang merupakan pelanggaran terhadap hukum dengan uraian yang lebih spesifik sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Belanda Tahun 1919 dalam kasus *Arrest Cohen Lindenbaum* berupa:
    - Melanggar undang-undang.
    - Melanggar hak subjektif orang lain.



- Bertentangan dengan kewajiban hukum.
- Bertentangan dengan kesusilaan.
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya.

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* tidak menguraikan secara jelas, cermat dan lengkap mengenai dugaan perbuatan PARA TERGUGAT yang didalilkan dalam gugatannya.

b. Adanya kesalahan

Bahwa unsur ini menitikberatkan pada kesalahan yang dilakukan karena kesengajaan ataupun kealpaan.

Bahwa berkaitan dengan unsur ini PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas, cermat dan lengkap mengenai dugaan kesalahan PARA TERGUGAT dalam dalil gugatannya.

c. Adanya Hubungan Kausalitas

Bahwa unsur ini menitikberatkan pada hubungan sebab-akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul.

Bahwa berkaitan dengan unsur ini PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas, cermat dan lengkap mengenai hubungan kausalitas antara perbuatan dan kesalahan yang didalilkan dalam gugatan, karena dugaan perbuatan dan dugaan kesalahan juga tidak jelas.

d. Adanya Kerugian

Bahwa unsur ini menitikberatkan pada kerugian yang diakibatkan dari perbuatan pelaku.

Bahwa dalam hal ini PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas, cermat dan lengkap mengenai kerugian yang nyata yang dialami PARA PENGGUGAT akibat perbuatan Tergugat.

19. Bahwa berdasarkan uraian unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dan berkaitan dengan hal tersebut, TERGUGAT IV menjalankan perbuatan-perbuatan Jual-Beli dengan tidak melawan hukum, sehingga jelas PARA PENGGUGAT hanya “mengada-ada” dengan membebankan tuduhan kepada TERGUGAT IV atas dasar perbuatan melawan hukum;



20. Bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas dan menimbulkan kebingungan, sebab PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dan tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV sehingga dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Namun, faktanya jika diperhatikan dan dicermati, PARA PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas, cermat dan lengkap berkaitan dengan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV.
21. Bahwa berkaitan dengan hal di atas, jelas terlihat gugatan PARA PENGGUGAT merupakan gugatan yang dapat dikualifikasikan sebagai gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

**ATAU**

**PARA PENGGUGAT Tidak Memiliki Hubungan Hukum (*Rechtsverhouding*) Dengan TERGUGAT IV Dan Oleh Karenanya Tidak Memiliki Kapasitas (*Persona Standi In Judicio*) Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap TERGUGAT IV**

22. Bahwa sebagaimana diakui dalam praktik hukum, suatu gugatan harus didasarkan pada adanya hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang jelas antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat;
23. Bahwa sebagaimana telah diungkapkan oleh dalil-dalil diatas, pokok gugatan dalam perkara *a quo* adalah tindakan penerbitan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00887** Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur dahulu atas nama **TAMAR NANDA** (TERGUGAT I) yang sekarang telah dialihkan dengan cara Jual-Beli dari TERGUGAT I kepada **JOHN AMIR DANIEL JOHNSON** (TERGUGAT IV) dengan luas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III) yang tidak sesuai dengan prosedur dan peraturan pertanahan yang berlaku,



yang mana menurut pengakuan PARA PENGGUGAT sendiri ternyata bukan TERGUGAT IV yang melakukan perbuatan tersebut, sebab TERGUGAT IV hanya berposisi sebagai Pembeli beritikad baik (hal ini akan dibahas pada pokok perkara) yang secara hukum telah sah sebagai pemilik. Untuk menghindari keragu-raguan, berikut kembali dikutip dalil Penggugat dalam angka 8 gugatan yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

**"Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah atas kedua bidang Tanah Obyek Sengketa, meminta Tergugat III melakukan pengukuran tanah milik Para Penggugat dan tindakan Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan tindakan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa Bidang I kepada Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan memiliki serta terbit Sertifikat Hak Milik atas Tanah Obyek Sengketa Bidang II atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut, yang telah membawa kerugian kepada".**

24. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT mengakui perbuatan yang menjadi sebab utama diajukannya gugatan *a quo* adalah bukan/tidak dilakukan oleh TERGUGAT IV, maka jelas terbukti tidak ada perikatan yang menimbulkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV;
25. Bahwa mengacu pada fakta tidak adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV, maka demi mempertahankan tata hukum perdata (*burgerlijke rechtsorde*), mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengeluarkan akta: PARA PENGGUGAT tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT IV karena tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*);



26. Bahwa terhadap keadaan tidak berkapasitasnya PARA PENGGUGAT, Ahli Hukum, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan," Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 111, menyatakan:
- "Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu"**
27. Bahwa berdasarkan uraian atas fakta-fakta dan doktrin hukum diatas, telah terbukti dengan tidak adanya hubungan hukum mengakibatkan PARA PENGGUGAT tidak memiliki *persona standi in judicio* yang lebih jauh lagi mengakibatkan gugatan *a quo* cacat formil. Oleh sebab itu, kami mohon Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

28. Bahwa yang TERGUGAT IV kemukakan pada bagian EKSEPSI di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
29. Bahwa TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali yang tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV;
30. Bahwa TERGUGAT IV akan mendudukan perkara tanah yang dijadikan sengketa dalam Gugatan PARA PENGGUGAT, dimana sebidang tanah dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00887** Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur dahulu (selanjutnya disebut sebagai **SHM No. 00887/Hadakamali**) atas nama **TAMAR NANDA** (TERGUGAT I) yang sekarang telah dialihkan dengan cara Jual-Beli dari TERGUGAT I kepada **JOHN AMIR DANIEL JOHNSON** (TERGUGAT IV) dengan luas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), dengan batas-batas sebagai berikut:
- |               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Sebelah Utara | : Tanah Negara                  |
| Sebelah Timur | : Jon Domu Wulang (TERGUGAT II) |

Halaman 66 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Sebelah selatan : Sempadan Pantai

Sebelah Barat : Rencana Jalan

31. Bahwa TERGUGAT IV memperoleh tanah tersebut (**SHM No. 00887/Hadakamali**) dari TERGUGAT I dengan cara Jual-Beli secara sah dan sesuai peraturan perundang-undangan, dimana TERGUGAT IV sebagai Pembeli dengan TERGUGAT I sebagai Penjual, telah melakukan perikatan Jual-Beli Tanah yang dibuat dihadapan PAU DJARA LIWE, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sumba Timur (TURUT TERGUGAT), dengan AKTA JUAL BELI No.27/Wulla Waijelu/2018, tanggal 19 Januari 2018 (selanjutnya disebut sebagai **Akta Jual-Beli No.27/2018**);
32. Bahwa di dalam **Akta Jual-Beli No.27/2018** tersebut, TERGUGAT IV telah memenuhi kewajiban dengan membayar secara tunai dan seketika sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT I menunjukkan dan menyerahkan **SHM No. 00887/Hadakamali** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Agustus 2016, Nomor: 00039/2016, seluas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah: 24.11.12.01.01339 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan: 53.02.041.002.004-0170.0, sebagai bentuk bukti kepemilikan yang sah;
33. Bahwa hal tersebut telah sejalan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:  
***“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.***
34. Bahwa Pasal 37 ayat 1 di atas telah menentukan syarat formil peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika perjanjian jual beli tanah



dilakukan di hadapan PPAT yang membuat akte perjanjian jual beli tanah tersebut. Selanjutnya, di dalam ayat 2-nya diatur tentang pengecualian terhadap ayat 1, di mana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa harus dibuatkan akta oleh PPAT. Untuk perjanjian hak atas tanah yang tidak dilakukan di depan PPAT, Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menilai apakah pemindahan hak tersebut cukup kadar kebenarannya untuk dilakukan pendaftaran pemindahan;

35. Bahwa Pembuatan suatu akta oleh PPAT harus sedikitnya disaksikan oleh 2 (dua) orang yang memenuhi syarat sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Hal ini telah terpenuhi syarat formil yaitu di dalam **Akta Jual-Beli No.27/2018** tersebut terdapat 2 (dua) orang saksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

***"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".***

36. Bahwa selanjutnya menurut PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, tugas pokok yang diemban oleh PPAT adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. PPAT memiliki peran penting dalam menilai keabsahan suatu pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diwujudkan dalam memeriksa persyaratan untuk sahnya perbuatan hukum tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

37. Bahwa selain syarat formil di atas, ada syarat materiil secara kumulatif yang harus terpenuhi, yaitu di dalam Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

*Halaman 68 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



**Pasal 39**

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau



g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

38. Bahwa bila berkaca pada peraturan di atas, TERGUGAT IV dan TERGUGAT I, selama proses pembuatan Akta Jual-Beli telah terpenuhi dengan diterbitkannya **Akta Jual-Beli No.27/2018** oleh Pihak PPAT (TURUT TERGUGAT) dan juga tidak adanya peringatan atau keberatan atau penolakan terhadap status kepemilikan tanah tersebut dan/atau tanah sengketa dari pihak manapun, baik dari Kepala Desa Hadakamali maupun dari Pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), hal ini sejalan dengan Pasal 45 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

**Pasal 45**

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:**
  - a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;**
  - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);**
  - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;**
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;**
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;**
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau**



*g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.*

*(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.*

*(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambalan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.*

39. Bahwa selanjutnya setelah diterbitkannya **Akta Jual-Beli No.27/2018**, TURUT TERGUGAT karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyampaikan akta yang dibuat berikut melampirkan dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), sebagaimana dimaksud pada Pasal 40 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

*(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.*

*(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.*

40. Bahwa setelah didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III), maka pada tanggal 2 Februari 2018 telah terjadi peralihan hak **SHM No. 00887/Hadakamali** yang sebelumnya terdaftar atas nama **TAMAR NANDA** (TERGUGAT I) menjadi atas nama **JOHN AMIR DANIEL JOHNSON** (TERGUGAT IV);

41. Bahwa dari seluruh rangkaian di atas, TERGUGAT IV merupakan Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011, Mahkamah Agung RI dalam Pertimbangannya menyatakan:

***“bahwa Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat I membeli tanah sengketa yang sudah bersertifikat hak milik dari***



*penjual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi”.*

42. Bahwa selain itu, Mahkamah Agung RI telah konsisten dalam putusannya, mengenai Pembeli yang beritikad baik, sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 691 K/Pdt/2013, dalam pertimbangan hukum menyatakan:

*“Mahkamah Agung berpendapat, Penggugat dalam perkara ini telah dapat membuktikan bahwa Tergugat menguasai objek sengketa secara melawan hukum, obyek sengketa yang merupakan warisan dari orang tua Penggugat. Sebaliknya, Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ia telah memperoleh obyek sengketa secara sah sebagai warisan dari orang tuanya (Habiba), yang dibeli dari bapaknya Penggugat (Tukara Dg Nginrang bin Bahaking.). Dengan tidak adanya seorang saksi pun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai tidak terpenuhi. Artinya, penjual menyerahkan tanah kepada pembeli, dan sebaliknya, pembeli secara bersamaan menyerahkan uang sebanyak harga pembelian, serta harus ada bukti surat atas hal tersebut di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa”.*

Bahwa pada garis tebal, merupakan penekanan, dimana sebagai seorang Pembeli beritikad baik terdapat syarat dengan menunjukkan bukti otentik.

43. Bahwa hal tersebut sudah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut sebagai **SEMA RI No. 07 Tahun 2012**) pada Halaman 58 angka IX, menyatakan:

*“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.*

44. Bahwa terhadap **SEMA RI No. 07 Tahun 2012** Kembali Mahkamah Agung RI telah menyempurnakan dan melengkapi persyaratan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

Halaman 72 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (selanjutnya disebut sebagai **SEMA RI No. 4 Tahun 2016**) pada Halaman 6 angka 4, menyatakan:

**"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:**

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

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

Halaman 73 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”.

45. Bahwa hal tersebut sejalan dengan pendapat para ahli mengenai Pembeli yang Beritikad Baik dalam literatur, yang akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Menurut Subekti (dalam bukunya “Aneka Perjanjian, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014 hlm. 15, hlm. 15”)

**“Mengartikan pembeli yang beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum”.**

- b. Menurut Ridwan Khairandy (dalam bukunya “Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta; UI Press, 2004” dan “Hukum Kebendaan, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 143”)

**“pembeli beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur”.**

**“kemudian memberikan definisi pembeli beritikad baik dengan mengaitkannya pada Pasal 531 KUHPerdara tentang bezitter beritikad baik, yaitu:**

- 1) **Bezit adalah ‘te goeder trouw’ (beritikad baik), bilamana bezitter memperoleh suatu kebendaan di antara cara untuk memperoleh hak milik, sementara dia tidak mengetahui hal akan cacat cela yang terkandung di dalamnya. Artinya, bezitter yang jujur adalah bezitter yang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut; Dan**
- 2) **Sebaliknya, bezit itu ‘te kwader trouw’ (beritikad buruk), bilamana bezitter mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik**



*yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya. Dengan demikian, bezitter yang tidak jujur atau beritikad buruk adalah bezitter yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaannya itu milik orang lain”.*

- c. Menurut Muhammad Faisal (dalam bukunya “*The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision*, Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015, hlm. 368-370.”)

*“bahwa seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut. Dikatakan olehnya, persoalan pembeli beritikad baik ini terjadi karena kelemahan pengetahuan dari pembeli terhadap status objek yang dibelinya atau terdapat penipuan atau ketidakjujuran dari penjual kepada pembeli”.*

46. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pendapat para ahli, maka TERGUGAT IV tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam *Fundamentum Patendi* atau *Posita* dan pada *Petitum*, karena seluruh pelaksanaan atau tata cara dan pemeriksaan pada saat proses jual beli tanah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta TERGUGAT IV adalah Pembeli yang beritikad baik dan semestinya harus dilindungi;

### C. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dengan semua bantahan, keterangan dan penjelasan yang TERGUGAT IV sampaikan di atas. Maka TERGUGAT IV memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan **EKSEPSI TERGUGAT IV mengenai KEWENANGAN MUTLAK (KOMPETENSI ABSOLUTE) ATAU EKSEPSI ERROR IN PERSONA ATAU GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS**

Halaman 75 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



**DAN KABUR (*Obscuur Libel*) ATAU PARA PENGGUGAT Tidak Memiliki Hubungan Hukum (*Rechtsverhouding*) Dengan TERGUGAT IV Dan Oleh Karenanya Tidak Memiliki Kapasitas (*Persona Standi In Judicio*) Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap TERGUGAT IV;**

2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT IV TIDAK TERBUKTI melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menyatakan SAH demi hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat seluruh perbuatan dan keputusan TERGUGAT III terkait Penerbitan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00887** Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur dahulu (selanjutnya disebut sebagai **SHM No. 00887/Hadakamali**) atas nama **TAMAR NANDA** (TERGUGAT I) yang sekarang telah dialihkan dengan cara Jual-Beli dari TERGUGAT I kepada **JOHN AMIR DANIEL JOHNSON** (TERGUGAT IV) dengan luas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III);
4. Menyatakan SAH demi hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat seluruh perbuatan dan keputusan TURUT TERGUGAT terkait Perikatan Jual-Beli Tanah yang dibuat dihadapan PAU DJARA LIWE, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sumba Timur (TURUT TERGUGAT), dengan AKTA JUAL BELI No.27/Wulla Waijelu/2018, tanggal 19 Januari 2018 (selanjutnya disebut sebagai **Akta Jual-Beli No.27/2018**) antara TERGUGAT IV sebagai Pembeli dengan TERGUGAT I sebagai Penjual;
5. Menyatakan TIDAK SAH demi hukum, CACAT HUKUM dan TIDAK memiliki kekuatan hukum mengikat terkait **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 597** Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu dan sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ANTHONETHA BUNGA** (PENGGUGAT I) dengan luas 19.780m<sup>2</sup>

Halaman 76 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



(Sembilan belas ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III);

6. Menyatakan TIDAK SAH demi hukum, CACAT HUKUM dan TIDAK memiliki kekuatan hukum mengikat terkait **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 598** Desa Hadakamali, dahulu Kecamatan Pahunga Lodu dan sekarang Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur atas nama **ELISABETH BUNGA** (PENGGUGAT II) dengan luas 18.070m<sup>2</sup> (delapan belas ribu tujuh puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (TERGUGAT III);
7. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
8. Menolak Tuntutan Sita Jaminan yang diajukan PARA PENGGUGAT;
9. Menolak Tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan PARA PENGGUGAT;
10. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya Perkara.

**ATAU**

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 30 Agustus 2021 melalui *e-court* dan untuk mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat IV masing-masing telah mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 07 September 2021 melalui *e-court* dan untuk mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya di persidangan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat- berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.597 Desa Hadakamali, atas nama pemegang hak Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P- 1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2017, atas nama wajib pajak Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 2;
3. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2019, atas nama wajib pajak Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 3;
4. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2020, atas nama wajib pajak Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 4;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2020, atas nama wajib pajak Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.598 / Desa Hadakamali, atas nama pemegang hak Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 6;
7. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2019, atas nama wajib pajak Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 7;
8. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2020, atas nama wajib pajak Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2020, atas nama wajib pajak Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda P - 9;
10. Fotocopy Surat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah "Akta Kuasa" nomor 9, tanggal 24 Maret 2021 dari Pemberi Kuasa Elisabeth Bunga kepada Penerima Kuasa Rodney Charles Erich Parish, untuk mengurus pengembalian batas tanah SHM Nomor : 598 Desa Hadakamali, Selanjutnya diberi tanda P - 10;
11. Fotocopy Surat Permohonan Pengembalian Batas kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur atas nama Elisabeth Bunga melalui Kuasanya Rodney Charles Erich Parish, tanggal 28 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda P - 11;
12. Fotocopy Surat Perintah Setor nomor Berkas Permohonan : 5352/2021, atas nama Elisabeth Bunga melalui Kuasanya Rodney Charles Erich Parish, tanggal 30 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda P - 12;
13. Fotocopy Surat Perintah Setor nomor Berkas Permohonan : 6787/2021, atas nama Yohana Bunga, Antonetha Bunga, Debby Christiani Bunga,

Halaman 78 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp

#### 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

- Jonathan Hau Bunga dan Elisabeth Bunga, tanggal 23 April 2021, Selanjutnya diberi tanda P - 13;
14. Fotocopy Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur kepada Sekretariat Daerah Pemkab Sumba Timur, tanggal 16 Mei 2019, perihal penyampaian data pertanahan beserta peta bidang tanahnya, Selanjutnya diberi tanda P - 14;
  15. Fotocopy Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, perihal undangan Mediasi II kepada Para Penggugat dan Para Tergugat, tanggal 10 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda P - 15;
  16. Fotocopy Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, perihal undangan Pemeriksaan Lapangan, tanggal 13 Juli 2020, Selanjutnya diberi tanda P - 16;
  17. Fotocopy Surat dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, perihal Pemberitahuan Pengukuran Pengembalian Batas, Sertifikat Hak Milik 00753/Hadakamali, tanggal 28 Mei 2021 atas nama Antonetha Bunga, Cs, Selanjutnya diberi tanda P - 17;
  18. Fotocopy Bukti Pembayaran (Payment Successful) oleh Rodney Charles Erich Parish Kuasa dari Elisabeth Bunga, tanggal 01 April 2021, kepada Direktorat Jenderal Anggaran, Selanjutnya diberi tanda P - 18;
  19. Fotocopy Bukti Pembayaran (Payment Successful) oleh Antonetha Bunga, tanggal 21 April 2021, kepada Direktorat Jenderal Anggaran, Selanjutnya diberi tanda P - 19;
  20. Fotocopy Berita Acara Nomor 57/BA-53.11.MP.01.02/VII/2020, Selanjutnya diberi tanda P- 20;
  21. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lapangan No.66/BA-53.11.MP.01.02/VII/2020, Selanjutnya diberi tanda P- 21;
  22. Fotocopy Berita Acara Gelar Kasus No.85/BA-53.11.MP.01.02/X/2020 Antonetha Bunda, Dkk dengan Jon Domu Wulang, Dkk atas tanah yang terletak di Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Selanjutnya diberi tanda P- 22;
  23. Fotocopy Berita Acara No.419/BA-53.11.MP.01.02/III/2021, Selanjutnya diberi tanda P- 23;
  24. Fotocopy Berita Acara No.421/BA-53.11.MP.01.02/III/2021, Selanjutnya diberi tanda P- 24;
  25. Fotocopy Berita Acara No.433/BA-53.11.MP.01.02/III/2021, Selanjutnya diberi tanda P- 25;

Halaman 79 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



26. Fotocopy Surat Undangan dari kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur Nomor : 820/und-53.11/IP.01.02/VI/2021, Selanjutnya diberi tanda P- 26;
  27. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 5104025411660002, atas nama Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P- 27;
  28. Fotocopy Kartu Keluarga NIK 5104022202110006, atas nama kepala keluarga Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda P- 28;
  29. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 5311114909690001, atas nama Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda P- 29; ( fotocopy dari fotocopy);
  30. Fotocopy Berita Acara Penetapan Batas atas nama Antonetha Bunga, nomor 58/BP-24.11/XI/2021, Selanjutnya diberi tanda P- 30;
  31. Fotocopy Berita Acara Penetapan Batas atas nama Elisabeth Bunga, nomor 58/BP-24.11/XI/2021, Selanjutnya diberi tanda P- 31
  32. Fotocopy Surat Keberatan dari Elisabeth Bunga kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 10 Oktober 2016, Selanjutnya diberi tanda P- 32; Fotocopy dari print out Whatshapp;
  33. Fotocopy Surat Keberatan dari Bunga Hau Bunga, dkk kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur tanggal 10 Oktober 2016, Selanjutnya diberi tanda P- 33; Fotocopy dari print out Whatshapp
- Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti surat tersebut dan ternyata sudah diberi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya **kecuali bukti surat P- 10, Fotocopy dari hasil foto Whatshaap, bukti surat P- 13, P- 14, P- 15, P- 16, P- 17, P- 18, dan P- 19, hasil Print out dari Whaatshapp, P – 29, P- 32, P- 33, Fotocopy dari fotocopy;**

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang di ajukan oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan 5 (lima) orang saksi yang telah bersumpah/berjanji menurut agama dan kepercayaannya masing-masing dan memberikan keterangan dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### 1. Filemon Ratu Djaga:

- Bahwa saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan antara Antonetha Bunga dengan Elisabeth Bunga yaitu kakak dan adik kandung;
- Bahwa dalam perkara ini Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga sebagai Para Penggugat dan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang sebagai Tergugat waktu Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga lapor karena terjadi pengukuran ulang tanah miliknya;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa karena diberitahu oleh Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga adalah masalah tanah tersebut pada bulan Juli 2021;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Dusun Kalala sejak tahun 2020;
- Bahwa pada tahun 2013 Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga pernah lapor di kepala dusun dan pada saat itu saksi belum menjabat sebagai kepala dusun Kalala;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi masih anggota BPD (Badan Permusyawaratan Desa);
- Bahwa saksi menjadi anggota BPD (Badan Permusyawaratan Desa) tahun 2013 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat sertifikat tanah ketika Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga datang lapor di Dusun Kalala;
- Bahwa 2 (dua) lembar Sertifikat tanah tersebut terletak di Dusun Kalala Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu kedua bidang tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat yang dimiliki oleh Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah dari kedua bidang tersebut, namun mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa batas-batas tanah bidang I yaitu Timur: dengan tanah Elisabeth Bunga, Barat : dengan tanah milik B.H. Bunga, Selatan : dengan Laut, Utara : dengan rencana jalan;
- Bahwa Batas-batas tanah bidang II yaitu Timur : dengan tanah Debi Chtistina Bunga, Barat : dengan Antonetha Bunga, Selatan : dengan Laut, Utara : dengan rencana jalan;
- Bahwa saksi mengetahui ada Prona dari pemerintah pada tahun 1996;
- Bahwa saksi mengetahui kedua sertifikat tanah diperoleh saat Prona tahun 1996 ada nama Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa saksi tinggal di Dusun Kalala dari tahun 1990, Antonetha Bunga dengan Elisabeth Bunga dan orangtuanya sudah tinggal di Dusun Kalala dan kami bertetangga;

Halaman 81 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dipermasalahkan oleh Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang yaitu ada 2 bidang yang terletak di Dusun Kalala, Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu;
- Bahwa saksi tahu terjadi tumpang tindih waktu ada penanaman pilar kembali atas tanah milik Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa penanaman pilar kembali dalam rangka penentuan batas tanah kembali;
- Bahwa saksi kurang tahu kenapa ditentukan penentuan batas tanah kembali;
- Bahwa pada Prona tahun 1996, ada 22 orang yang mendaftar untuk mendapatkan tanah dan sertifikat di Dusun Kalala;
- Bahwa tahun 1996 Tamar Nanda tidak ikut mendaftar untuk Prona dan Tergugat I dan suaminya bertempat tinggal di Dusun Baing;
- Bahwa Tamar Nanda dan suaminya dari Dusun Baing, berbeda dusun dengan Antonetha Bunga yang jaraknya kurang lebih 6 KM dari Dusun Kalala;
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut terletak di Dusun Kalala dan bukan di Dusun Baing;
- Bahwa ketika ada Prona tahun 1996, bapak B.H Bunga, Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga, Debi Christina Bunga, Yohana Bunga, Yonathan Hau Bunga masing-masing mendapatkan tanah Prona;
- Bahwa setelah ada Prona tahun 1996 kemudian terbit Sertifikatnya tahun 1997 dan B.H. Bunga, Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga mendapatkan Sertifikat Hak Milik ditahun 1997;
- Bahwa Tamar Nanda tidak mendapatkan Sertifikat karena tidak pernah mendaftar di Dusun Kalala dan Tamar Nanda dan suaminya bertempat tinggal di Dusun Baing;
- Bahwa sebelum bulan Juni 2021 kedua bidang tanah belum ada pilar hanya ada pagar saja;
- Bahwa ketika penanaman pilar itu selain Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga, saat itu ada Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa Tamar Nanda tidak tanam pilar dan hanya ada pagar saja dan hanya Jon Domu Wulang saja yang tanam pilar dan waktu itu tidak ada keberatan dari Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa saksi hadir waktu ada mediasi di Pertanahan itu hadir Kuasa dari Antonetha Bunga;

Halaman 82 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- Bahwa mediasi dipertanahan itu karena ada masalah tanah yang menjadi sengketa sekarang yang diukur ulang lagi John Amir Daniel Johnson;
  - Bahwa waktu Mediasi di Pertanahan itu tidak berhasil karena tidak ada kesepakatan baik dari Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang dengan Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
  - Bahwa setelah mediasi di pertanahan gagal, tidak ada pengukuran lagi tapi hanya Penetapan batas tanah kembali;
  - Bahwa pada saat Penetapan kembali batas tanah diukur dengan menggunakan alat yang ditancap ketanah sesuai titik batas yang ditunjuk dan setelah pas baru Petugas Pertanahan menancapkan alat tersebut ketanah;
  - Bahwa pilar yang ditanam itu pilarnya Antonetha Bunga dengan Elisabeth Bunga, juga Tamar Nanda dan John Domu Wulang dan saat itu masing-masing membawa pilar;
  - Bahwa suami dari Tamar Nanda bernama Kulung Palangga Ringu dan sudah meninggal dunia;
  - Bahwa Kulung Palangga Ringu pernah menjadi kepala dusun Baing, tetapi saksi tidak tahu tahun berapa Kulung Palangga Ringu menjadi Kepala Dusun Baing;
  - Bahwa waktu pengukuran pengembalian batas dari BPN bulan Juni 2021, saksi tidak terlalu perhatikan Tamar Nanda ada atau tidak, yang saksi lihat ada Jon Domu Wulang;
  - Bahwa waktu penanaman pilar itu tidak ada yang keberatan;
  - Bahwa sebelum tanam pilar ditanah Antonetha Bunga, batas rumah dan tanah yang dikuasai oleh Antonetha Bunga ada pagar yaitu Utara dengan jalan, Selatan dengan Laut;
  - Bahwa saksi tidak pernah lihat Elisabeth Bunga menggarap tanah miliknya, hanya dibikin pagar saja yang didepan;
  - Bahwa setelah penanaman pilar, batas-batas tanah Antonetha Bunga berubah, yaitu Utara berbatasan dengan jalan, Selatan berbatasan dengan Laut, Timur tidak sesuai pagar, Barat tidak sesuai pagar;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

## 2. Abraham Huru Ke:

- Bahwa saksi mengetahui masalah pajak tanah milik Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;

Halaman 83 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai Kaur pemerintahan di desa Hadakamali sekaligus sebagai petugas penerima pajak tanah desa Hadakamali;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kaur Pemerintahan di desa Hadakamali sejak tahun 1988 sampai dengan tahun 1998;
- Bahwa saksi menerima dan membayar pajak tanah dari Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga, namun lupa tahunnya;
- Bahwa Tamar Nanda tidak pernah membayar pajak tanah di Desa Hadakamali;
- Bahwa Jon Domu Wulang tidak pernah membayar pajak tanah lewat saksi dan lewat Sekretaris Desa juga saksi tidak tahu;
- Bahwa John Amir Daniel Johnson tidak pernah membayar pajak lewat saksi ataupun kepada Sekretaris Desa Hadakamali, saksi tidak tahu;
- Bahwa Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga bayar pajak untuk lokasi tanah yang di Dusun Kalala;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanahnya Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah yang dibayar pajak oleh Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa ketika Antonetha Bunga dan Elisabet Bunga bayar pajak, tanda buktinya berupa STTS atau Surat Tanda Terima Setoran;
- Bahwa tanah yang dibayar pajak oleh Elisabeth Bunga, sudah ada sertifikatnya waktu ditunjukkan oleh bapaknya B.H. Bunga;
- Bahwa yang dibayar pajak oleh Elisabeth Bunga, sudah ada sertifikatnya waktu ditunjukkan oleh bapaknya B.H. Bunga;
- Bahwa masyarakat yang setor pajak dari Dusun-Dusun itu dikumpulkan semua baru saksi bayarkan ke Bank BRI Melolo;
- Bahwa ketika saksi setor ke bank, saksi setorkan sekaligus sebanyak jumlah setoran yang saksi terima dari yang bayar pajak dan dari Bank memberikan bukti berupa STTS atas nama masing-masing wajib pajak;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan sertifikat oleh B.H Bunga, Tujuan B.H. Bunga menunjukkan kepada saksi supaya saksi melihat tahu kalau tanah yang dibayar pajak oleh Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga telah bersertifikat karena saat itu B.H. Bunga sudah sakit-sakitan;
- Bahwa B.H. Bunga atau Bunga Hau Bunga adalah orangtua dari Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa pekerjaan dari B.H. Bunga yaitu sebagai petani dan juga nelayan;

Halaman 84 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

**3. Kahora Nduli Ngguru**

- Bahwa saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana letak tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ada Prona di Desa Hadakamali tahun 1996 dan setelah pengukuran Prona itu tahun berikutnya terbit sertifikat bagi masing-masing orang yang mengajukan permohonan hak untuk tanah Prona;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah dan tidak tahu ada berapa bidang tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa yang saksi tahu Jon Domu Wulang yang memperlmalasahkan tanah tersebut dengan Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa yang saksi tahu Prona tahun 1996 waktu saksi bersama dengan masyarakat dipanggill oleh Kepala desa Hadakamali untuk mengambil bagian tanah di RT dan RW kami masing-masing;
- Bahwa saksi ikut Prona di Dusun Paruku;
- Bahwa di Desa Hadakamali ada 4 (empat) dusun yaitu Dusun Kalala, Dusun Baing, Dusun Paruku dan Dusun Wulla;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa-siapa saja yang mendaftar di Dusun Kalala untuk mendapatkan tanah Prona tahun 1996;
- Bahwa saksi tidak tahu ada tumpang tindih tanah di Dusun Kalala, yang saksi tahu hanya ada masalah tanah saja;
- Bahwa saksi pernah pergi ke rumah Antonetha Bunga yang dipinggir pantai;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah disekitar tanahnya Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga ada tanahnya Tamar Nanda atau tidak;
- Bahwa sebelum masuk kelokasi rumahnya Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga memang ada pagar, tanahnya siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa waktu Antonetha Bunga panggil saksi, Antonetha Bunga tidak tunjukkan lokasi tanahnya hanya kasitahu tanah yang ditempatinya ada masalah;
- Bahwa Antonetha Bunga minta tolong kepada saksi untuk dimediasi dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa waktu saksi diminta tolong oleh Antonetha Bunga untuk dimediasi dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang, saksi tidak sempat

*Halaman 85 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



bertemu dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang karena kesibukan saksi saat itu;

- Bahwa saksi diminta tolong untuk mediasi masalah tanah dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang, dilokasi tanah yang ditempati oleh Antonetha Bunga sekarang ini;
- Bahwa lokasi tanahnya Elisabet Bunga di Dusun Kalala Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

#### 4. Siti Bariya

- Bahwa saksi mengetahui masalah tumpang tindih tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa masalah sengketa tanah antara Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa lokasi obyek sengketa terletak di Dusun Kalala, Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa lokasi obyek sengketa dengan tanah milik saksi sekitar 1 Kilometer;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa ada 2 (dua) bidang tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu persis batas-batas tanah bidang I dan bidang II;
- Bahwa luas tanah-tanah tersebut masing-masing sekitar 2 hektar;
- Bahwa saksi tahu masalah tumpang tindih tanah karena penyampaian dari Antonetha Bunga sendiri kepada saksi, karena ada pemagaran pagar didalam pagar;
- Bahwa Antonetha Bunga menyampaikan kepada saksi tanggal 01 April 2016 waktu ada acara ulangtahun anaknya Antonetha Bunga, kejadian tanggal 31 Maret 2016, terkait pembongkaran pagarnya Antoneta Bunga dan Elisabeth Bunga sepanjang jalan ditanah bidang I dan tanah bidang II;
- Tahun 2019 Antonetha Bunga lapor kepada saksi terkait pembongkaran pagar;
- Bahwa Antonetha Bunga menyampaikan kepada saksi karena Antonetha Bunga tahu saksi sebagai anggota BPD (Badan Permusyawaratan Desa);
- Bahwa setelah dapat penyampaian dari Antonetha Bunga lalu saksi sarankan kepada Antonetha Bunga untuk melaporkan kepada Kepala

Halaman 86 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



Dusun dan kepada kepala desa Hadakamali, namun tidak ada tindak lanjutnya;

- Bahwa Antonetha Bunga tidak sampaikan siapa yang bongkar pagar hanya bilang ada orang yang bongkar pagar ditanah bidang I dan pagar ditanah bidang II;
- Bahwa masalah tumpang tindih tanah dengan pagar yang dibongkar hubungannya karena ada pagar didalam pagar;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan pemagaran pagar didalam pagar dengan tumpang tindih tanah itu diketahui berdasarkan SPPT dikantor desa bahwa Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga sebagai pemilik tanah, dan yang melakukan pemagaran pagar didalam pagar itu bukannya Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga tapi pihak lain lagi;
- Bahwa hubungan pemagaran dengan sertifikat yaitu ada orang lain lagi yang menguasai tanah tersebut atau ada pemilik lagi yang muncul selain Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa selain dari SPPT dapat diketahui Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga sebagai pemilik juga dapat diketahui dari sertifikat hak milik dari Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa saksi ketika itu sebagai anggota BPD (Badan permusyawaratan desa) dusun Kalala dan ketika ada pembagian SPPT saksi yang bertugas mengantarkan SPPT tersebut kepada masing-masing nama wajib pajak yang ada dalam SPPT tersebut;
- Bahwa didalam SPPT ada atas nama Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa saksi bertugas mengantar SPPT dari Desa Wulla Waijelu ke Dusun Kalala mulai dari tahun 2000 sampai dengan sekarang namun tidak setiap tahun karena masih ada petugas lainnya juga selain saksi;
- Bahwa saksi menjabat sebagai anggota BPD (Badan Permusyawaratan Desa) sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikatnya Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga karena rumah saksi berdekatan dengan rumahnya B.H. Bunga dimana pada saat itu saksi melihat B.H. Bunga sementara membongkar dokumen-dokumen terkait kepemilikan tanahnya dan melihat ada tumpukan sertifikat sehingga saksi mengambil dan melihat-lihatnya dari tumpukan sertifikat itu ada atas nama Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga serta masih ada sertifikat anaknya B.H. Bunga yang lain;

Halaman 87 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya melihat nama dalam sertifikatnya saja, nomor sertifikat saksi tidak ingat lagi dan sertifikat tersebut terbit tahun 1997;
- Bahwa saksi tinggal di Dusun Kalala dari tahun 1991 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi dari Semarang dan pada tahun 1991 saksi tinggal di Dusun Kalala sampai sekarang;
- Bahwa saksi juga mendapatkan tanah prona tahun 1996 dan terbit sertifikat hak milik tahun 1997;
- Bahwa saksi tahu Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga juga mendapatkan tanah dari Prona tahun 1996;
- Bahwa selain Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga yang dapat tanah, dari ujung Barat itu ada tanahnya Yohana Bunga, Debi Christina Bunga, dan Yonathan Hau Bunga;
- Bahwa disekitar lokasi tanah tersebut tidak ada tanahnya Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa terkait dengan SPPT yang saksi antar ke RT, ada SPPT atas nama Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga, Bunga Hau Bunga, Yohana Bunga, Debi Christina Bunga, dan Yonathan Hau Bunga dan tidak ada SPPT atas nama Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa di tahun 2020, tidak ada SPPT atas nama Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa saksi yakin tidak pernah ada yang jual beli tanah karena hanya Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga dan keluarga B.H. Bunga yang ada tanahnya disekitar lokasi tanah tersebut dan baru sekarang ini saksi tahu ada masalah setelah ada gugatan dari Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga;
- Bahwa Tamar Nanda dan suaminya tidak pernah bayar pajak di Dusun Kalala, tapi bayar pajak tanahnya di Dusun Baing;
- Bahwa jarak Dusun Kalala dengan Dusun Baing jaraknya sekitar 6 atau 7 Kilometer;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

## 5. Apriyanto Tadu,S.H,

- Bahwa saksi bekerja sebagai ASN di Pemda sumba Timur sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang dan sudah 4 tahun saksi mengalami mutasi yaitu tahun 2008 - 2012 saksi di mutasi ke Kecamatan Kanatang

*Halaman 88 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



sebagai staf, dari tahun 2012 - 2015 saksi dimutasikan ke Kelurahan Kawangu dengan jabatan Kasie Pembangunan, tahun 2015 - 2021 saksi dibagian tata pemerintahan Setda Sumba Timur dengan jabatan sebagai Kasubag dan tahun 2021 sampai sekarang saksi dimutasikan ke Kecamatan Matawai Lapau sebagai Kasie Pemerintahan;

- Bahwa saksi mengetahui masalah sengketa tanah;
- Bahwa lokasi obyek sengketa terletak di Dusun Kalala, Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa ada 2 (dua) bidang tanah;
- Bahwa saksi tahu ada 2 (dua) bidang tanah yang disengketakan berdasarkan surat masuk dari Antonetha Bunga yang dikirim kepada pimpinan saksi untuk meminta ijin meminta saksi untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak tahu persis batas-batas tanah bidang I dan bidang II;
- Bahwa untuk tanah bidang I luasnya kurang lebih 2 hektar;
- Bahwa tanah bidang II luasnya kurang lebih 2 hektar juga;
- Bahwa Surat yang ditujukan kepada pimpinan saksi tanggal 03 Oktober 2021;
- Bahwa isi surat tersebut menjelaskan bahwa Pemda Sumba Timur menangani permasalahan tanah tersebut yang lokasinya terletak di Dusun Kalala Desa Hadakamali;
- Bahwa masalah tanah tersebut dari bulan Mei tahun 2018;
- Bahwa permasalahan tanah tersebut antara Debi Christina Bunga dan Elisabeth Bunga dengan ada pihak lain yang tidak disebutkan namanya yang mengerjakan pagar sehingga terjadi masalah, yaitu tentang status tanah tersebut;
- Bahwa permasalahan tanah yang terjadi tahun 2018 itu dengan masalah tanah yang disidangkan sekarang ini sama atau tidak, saksi tidak tahu;
- Bahwa masalah tanah tersebut pernah dimediasi oleh pihak DPRD, Pemerintah Kecamatan dan pemerintah Desa;
- Bahwa mediasi pertama antara Elisabeth Bunga, Debi Christina Bunga dengan pemerintah desa bulan Mei 2018 tidak berhasil, namun pada saat itu diketahui ditanah tersebut ada 3 (tiga) sertifikat, tapi saksi lupa namanya;
- Bahwa mediasi yang kedua tanggal 29 Januari 2019 antara Elisabeth Bunga, Debi Christina Bunga dengan Jon Domu wulang dan saat itu masih dalam proses kunjungan ke lapangan bersama pihak dari BPN

*Halaman 89 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



untuk mengecek semua sertifikat yang ada karena sebelumnya ada pengaduan dari Elisabeth Bunga berupa gambar peta bidang tanah sehingga lanjut dengan mediasi yang ketiga tapi tidak terlaksana;

- Bahwa mediasi yang ketiga pihaknya masih Elisabeth Bunga, Debi Christina Bunga dengan Jon Domu Wulang namun tidak terlaksana karena keterbatasan waktu pimpinan;
- Bahwa pada saat mediasi kedua itu kami cek ada 9 (sembilan) sertifikat dan yang saksi ingat ada sertifikat atas nama Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga, B.H. Bunga, Yohana Bunga, Hendrika Kudji Willa, Tamar Nanda, Jon Domu Wulang, dan John Amir Daniel Johnson, yang lain saksi lupa;
- Bahwa luas tanahnya Elisabeth Bunga sekitar 18.070 M2 (delapan belas ribu tujuh puluh meter persegi), tahun terbit sertifikatnya saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa luas tanahnya Antonetha Bunga kurang lebih 2 hektar dan tahun terbit sertifikatnya saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa luas tanahnya Jon Domu Wulang hampir 2 hektar, tahun terbit sertifikatnya tahun 2017;
- Bahwa Luas tanahnya Tamar Nanda kurang lebih 2 hektar, tahun terbit sertifikatnya saksi tidak ingat;
- Bahwa dari 9 (sembilan) sertifikat tersebut ada 6 sertifikat yang tanahnya bersebelahan dan ada 3 (tiga) buah sertifikat yang tanahnya tumpang tindih;
- Bahwa dari 3 (tiga) buah sertifikat yang tanahnya saling tumpah tindih itu yaitu sertifikat tanahnya Antonetha Bunga dengan Jon Domu Wulang, dan sertifikat tanahnya Elisabeth Bunga dengan Tamar Nanda dan sebelahnya dengan Ester Kahi Timba dengan siapa, saksi tidak ingat lagi tapi dalam 1 bidang tanah ada 2 gambar;
- Bahwa waktu mediasi kedua dengan pihak BPN kami kunjungan lapangan, kemudian pihak BPN ambil titik koordinat sesuai dengan yang ditunjukkan oleh masing-masing, setelah itu kami kembali ke Waingapu kemudian pihak BPN membuat gambar sesuai dengan hasil titik koordinat yang diambil dan hasilnya gambar tersebut keluar bulan Mei 2019;
- Bahwa sebelumnya saksi sudah pernah ke lokasi tanah tersebut sekitar tahun 2006–2008 karena pada saat itu saksi sebagai honorer tugas saksi sebagai fasilitator di desa Hadakamali dan Desa Wulla;

*Halaman 90 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai tenaga Fasilitator masyarakat, hampir setiap bulan saksi berkunjung kelokasi tanah tersebut sebagai fasilitator masyarakat;
- Bahwa pada tahun 2006 – 2008 itu saksi juga pernah berkunjung kerumahnya B.H. Bunga;
- Bahwa pada Tahun 2006 – 2008 itu saksi tidak pernah bertemu dengan yang nama Jon Domu Wulang;
- Bahwa waktu tahun 2006 – 2008 saksi berkunjung kerumahnya B.H. Bunga menyampaikan kepada saksi bahwa B.H. Bunga pernah menjabat sebagai Kepala Dusun dan B.H. Bunga juga cerita kalau lokasi tanah tersebut pernah jadi tempat lomba mancing mania;
- Bahwa tempat lomba mancing mania tersebut ditempatnya Antonetha Bunga;
- Bahwa pada saat turun lapangan untuk pengambilan titik koordinat dari Tim atau rombongan ada himbauan dari kami kepada para pihak untuk tidak melakukan kegiatan apapun dilokasi tanah tersebut karena lokasi tersebut menjadi sengketa;
- Bahwa hanya satu kali ada surat pengaduan dari pihak Antonetha Bunga, namun ada beberapa kali surat keberatan dari pihak Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga, B.H. Bunga, Debi Critsina Bunga, Yohana Bunga terkait dengan keberatan Penerbitan Sertifikat;
- Bahwa ada surat tentang keberatan pengukuran tanah yang ditujukan kepada BPN, dan saksi hanya dapat tembusan;
- Bahwa ada dua surat Pengaduan yaitu surat pengaduan dari Antonetha Bunga dan surat pengaduan dari Elisabeth Bunga dan Debi Christina Bunga;
- Bahwa surat pengaduan dari Elisabeth Bunga dan Debi Christina Bunga tanggal 12 April 2018 namun surat pengaduan dari Antonetha Bunga, saksi tidak ingat lagi tanggal berapa;
- Bahwa setelah mediasi kedua itu tidak ada pengukuran lagi hanya pengambilan titik koordinat saja oleh pihak BPN;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat sertifikat asli atas nama John Amir Daniel Johnson namun saksi dapat copyan sertifikat tersebut dari Jon Domu Wulang saat kami turun lapangan untuk cek dan ambil titik koordinat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Insidentil Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

*Halaman 91 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



1. Fotocopy Kartu Tanda penduduk (KTP) atas nama Tergugat I ( Tamar Nanda), NIK : 5311117112600013, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 1;
2. Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 32/APP/CS/IX/ST/99, antara Kulung Palangga Rimu dan Tamar Nanda, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 2;
3. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) Nomor 5311110405210004 atas nama kepala keluarga Tamar Nanda, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 3;
4. Fotocopy Kutipan Akta kelahiran Nomor : 48/AKPP/CS/IX/ST/99, atas nama Kahi Timba, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 4;
5. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) Nomor 5311112212100005 atas nama kepala keluarga Dafrianus Manek Seran, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Ahli waris, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 6;

Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti surat tersebut dan ternyata sudah diberi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang di ajukan oleh Kuasa Insidentil Tergugat I tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Insidentil Tergugat I selain mengajukan bukti surat, juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah bersumpah/berjanji menurut agama dan kepercayaannya masing-masing dan memberikan keterangan dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Ndawa Lu Kambera, S.Pd,**

- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah sengketa milik Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa saksi lahir di Wulla Wajelu, Desa Hadakamali tanggal 16 November 1964;
- Bahwa saat ini saksi tinggal di Kampung Baru, jarak dari tempat tinggal saksi dengan lokasi obyek sengketa sekitar 125 Kilometer;
- Bahwa sejak tahun 1978 saksi meninggalkan desa Hadakamali untuk sekolah di Waingapu;
- Bahwa setelah lulus SMA tahun 1985 saksi kembali lagi ke Desa Hadakamali dan tahun 1985 juga saksi pergi kuliah;
- Bahwa saksi tahu masalah obyek sengketa yang disengketakan dalam perkara ini berupa bidang tanah;
- Bahwa lokasi yang menjadi obyek sengketa ada 3 (tiga) bidang tanah;



- Bahwa saksi tahu dari keluarga saksi yang bernama Honggar Taliwana bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah yang disengketakan karena menceritakannya kepada saksi tahun 2019;
- Bahwa saksi tahu luas tanah bidang sekitar 2 hektar dengan batas-batas yaitu sebelah Utara : Tanah Negara, Sebelah Timur : Jon Domu Wulang, Sebelah Selatan dengan sempadan Pantai, sebelah Barat : dengan rencana jalan yaitu milik Tamar Nanda;
- Bahwa saksi tahu Luas tanah bidang II sekitar 2 hektar, dan batas-batasnya yaitu sebelah Utara : Tanah negara, Sebelah Selatan : Sempadan Pantai, sebelah Timur : dengan Ester Kahi Timba, sebelah Barat : rencana jalan milik Jon Domu Wulang;
- Bahwa saksi tahu luas tanah bidang III sekitar 2 hektar, dengan batas-batasnya yaitu sebelah Utara : dengan tanah Negara, Sebelah Selatan : Sempadan Pantai, sebelah Timur : dengan tanah negara, sebelah Barat : Jon Domu Wulang milik Ester Kahi Timba;
- Bahwa saksi tahu tanah bidang I milik Tamar Nanda karena saksi lihat sendiri waktu ada pengukuran tahun 2016 luasnya 2 hektar;
- Bahwa tujuan Tamar Nanda mengukur tanah bidang I tersebut untuk dikelola dan saksi melihat sendiri Tamar Nanda ada peliharaan kuda ditanah bidang I;
- Bahwa tanah Tamar Nanda telah ada sertifikatnya, dan saksi pernah melihat sendiri karena Tamar Nanda sendiri yang memperlihatkannya kepada saksi dan kami juga masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu tanah bidang II miliknya Jon Domu Wulang karena dalam sertifikat tersebut saksi lihat atas namanya Jon Domu Wulang;
- Bahwa Jon Domu Wulang kelola itu tanah bidang II karena ada peliharaan kuda;
- Bahwa saksi tahu tanah bidang III miliknya ibu Ester Kahi Timba karena saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut atas nama ibu Ester Kahi Timba;
- Bahwa Saksi tahu tanah bidang III miliknya ibu Ester Kahi Timba karena saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut atas nama ibu Ester Kahi Timba;
- Bahwa ibu Ester Kahi Timba ada kelola tanah miliknya karena ada peliharaan kuda juga;



- Bahwa maksud Tamar Nanda, Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba tunjukkan sertifikat tanahnya kepada saksi tahun 2017 karena saksi pemilik asli keseluruhan 3 (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa saksi mau menjelaskan bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut saksi berikan kepada Kulung Palangga Ringu, sebelum diukur tahun 2016 saksi ijin untuk Tamar Nanda, Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba untuk ukur dan kelola;
- Bahwa saksi menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan kepada Kulung Palangga Ringu hanya secara lisan atau kata-kata saja;
- Bahwa tahun 2015 saksi serahkan kepada Kulung Palangga Ringu dan sebelumnya Kulung Palangga Ringu sudah minta ijin kepada saksi untuk ukur tanah dan pada tahun 2016 itu baru Kulung Palangga Ringu mengukur 3 (tiga) bidang tanah yang luasnya 6 hektar;
- Bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut menjadi atas nama Tamar Nanda, Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba karena setelah Kulung Palangga Ringu meninggal dunia kemudian tanah tersebut diambil alih oleh isterinya yaitu Tamar Nanda dan kedua anaknya Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba;
- Bahwa saksi mendapat 3 (tiga) bidang tanah tersebut dari orangtua saksi yang bernama Para Meha Kota;
- Bahwa orangtua saksi tidak pernah tinggal dan tidak pernah menggarap 3 (tiga) bidang tanah tersebut tapi orangtua saksi sebagai pemilik awalnya;
- Bahwa orangtua saksi tinggal didusun Kiriwai tapi orangtua saksi punya tanah di Dusun Kalala;
- Bahwa orangtua saksi sudah meninggal dunia tahun 1985;
- Bahwa setelah orangtua saksi meninggal dunia, ada saudara dari bapak saksi yang mengurus tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah milik orangtua saksi (Para Meha Kota) ada 60 hektar kemudian bapak saksi bagi-bagikan kepada 3 (tiga) anaknya dan hanya saksi yang tidak dapat bagian tanah dari orangtua saksi;
- Bahwa saksi pernah lihat tanah milik orangtuanya tapi saksi tidak ingat lagi kapan waktu saksi pergi lihat itu tanah yang 60 hektar;
- Bahwa saksi tahu kalau tahun 1996 itu ada Prona;
- Bahwa saksi tahu 3 (tiga) bidang tanah tersebut sudah Prona karena waktu itu saksi tidak ada uang sehingga saksi tidak ikut Prona;

*Halaman 94 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



- Bahwa tahu kalau tanah tersebut sudah pengukuran Prona tahun 1996 tapi saksi tidak protes karena saat itu ada tugas di Propinsi;
- Bahwa setelah pengukuran Prona tahun 1996 diatas tanah tersebut saksi lihat ada patok-patok dan ada bangunan rumah juga;
- Bahwa saksi tidak tahu Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga dan B.H.Bunga punya tanah disitu karena yang saksi tahu itu tanah semuja milik orangtua saksi;
- Bahwa setelah orangtua saksi ( Para Meha Kota) meninggal dunia, tanah tersebut diurus oleh Ngguli P. Awang;
- Bahwa setahu saksi Ngguli P. Awang tidak menjual tanah milik orangtua saksi dan Ngguli P. Awang hanya menjaga tanah tersebut dan pelihara hewan kuda disitu;
- Bahwa saksi tahu kalau ditanah tersebut ada rumahnya Antonetha Bunga dengan suaminya yang orang barat (bule) dan ada bangun rumah tahun 2020;
- Bahwa saksi marah, setelah saksi tahu Antonetha Bunga dan suaminya yang bule bangun rumah ditanah tersebut;
- Bahwa selain Antonetha Bunga yang tempati tanah milik saksi yang 60 hektar, masih ada Yohana Bunga yang sebelah Barat dari Antonetha Bunga;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

## 2. Yan. P Awang,

- Bahwa saksi tidak tahu apa yang menjadi masalah dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak tahu para pihak yang bermasalah dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tinggal di Dusun Karuku, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa saksi tahu Tamar Nanda punya tanah di Dusun Kalala;
- Bahwa Dusun Kalala dengan Dusun Karuku jaraknya kurang lebih 1 Kilometer;
- Bahwa Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang masing-masing tinggal di Dusun Baing;
- Bahwa saksi tahu Tamar Nanda punya tanah di Dusun Kalala karena suaminya Tamar Nanda yang bernama Kulung Palangga Ringu tinggal di Dusun Kalala;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Kulung Palangga Ringu tinggal di Dusun Kalala karena dia punya tanah di Dusun Kalala dan saksi sering datang dirumahnya Kulung Palangga Ringu di Dusun Kalala;
- Bahwa terakhir saksi kerumahnya Kulung Palangga Ringu sekitar tiga tahun yang lalu;
- Bahwa Kulung Palangga Ringu sudah meninggal dunia tahun 2015 dan terakhir saksi ketemu dengan Kulung Palangga Ringu tahun 2014;
- Bahwa setelah Kulung Palangga Ringu sudah meninggal dunia, saksi pernah ketempat tinggalnya Kulung Palangga Ringu sekitar 5 (lima) hari yang lalu untuk menjenguk cucunya Kulung Palangga Ringu yang bernama Minggu;
- Bahwa Tamar Nanda tidak tinggal dirumah suaminya Kulung Palangga Ringu yang ada di Dusun Kalala, Tamar Nanda tinggalnya di Dusun Baing setelah suaminya meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu apa Tamar Nanda pernah tinggal dengan suaminya didusun Kalala atau tidak;
- Bahwa Tanah ditempat berdirinya rumahnya Kulung Palangga Ringu posisinya tidak sama dan sudah berbeda;
- Bahwa posisi rumahnya Kulung Palangga Ringu yang pernah saksi kunjungi tahun 2014 masih sama posisinya seperti yang saksi kunjungi lima hari yang lalu;
- Bahwa batas-batas tanahnya Kulung Palangga Ringu yang pernah saksi lihat ditahun 2014 dengan yang saksi lihat lima hari yang lalu batas-batasnya masih sama yaitu Utara : dengan tanah negara diatasnya jalan desa, Selatan : dengan Pantai, Timur : dengan tanah Jon Domu Wulang, Barat : dengan rencana jalan;
- Bahwa luas tanah Kulung Palangga Ringu 2 hektar;
- Bahwa saksi tahu luasnya karena Jon Domu Wulang tunjukkan sertifikat tanahnya Tamar Nanda;
- Bahwa Jon Domu Wulang tunjukkan sertifikat tanahnya Tamar Nanda kepada saksi karena kami masih ada hubungan keluarga dan juga supaya tahu tanah tersebut sudah terbit sertifikat atas namanya Tamar Nanda;
- Bahwa rumah yang berdiri diatas tanah yang saksi kunjungi waktu lima hari yang lalu itu ada ditandai dengan pilar-pilar yang terbuat dari semen;
- Bahwa Jon Domu Wulang dengan orang dari pertanahan yang pasang itu pilar-pilar awal bulan Juni 2021;

Halaman 96 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu dalam rangka apa Jon Domu Wulang dengan Pertanahan pasang itu pilar;
- Bahwa ketika Jon Domu Wulang dan Pertanahan pasang pilar, saksi juga ada dan ada juga dari pihak desa dan Kecamatan;
- Bahwa waktu pemasangan pilar itu tidak ada keberatan dari orang Bule;
- Bahwa batas tanahnya Tamar Nanda bagian Barat itu rencana jalan itu punyanya Bule;
- Bahwa lebar rencana jalan 6 meter dan panjang 200 meter;
- Bahwa pilar yang dipasang dekat rencana jalan dan posisi pilar tersebut disebelah Utara dari rencana jalan, dibagian Selatan masih ada pilar yang masuk di halaman pagarnya Bule;
- Bahwa pilar yang dipasang itu bukan ditanahnya Tamar Nanda;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Hukum Tergugat II telah mengajukan bukti surat- berupa:

#### **Bukti dalam pokok perkara:**

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk nomor 5311113011880001 atas nama Jon Domu Wullang, Selanjutnya diberi tanda T.II - 1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00888/Desa Hadakamali, atas nama Jon Domu Wullang, Selanjutnya diberi tanda T.II - 2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00597/Desa Hadakamali, atas nama Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.II - 3; **(Fotocopy dari fotocopy);**
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00598/Desa Hadakamali, atas nama Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.II - 4; (Fotocopy dari fotocopy);
5. Fotocopy Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Selanjutnya diberi tanda T.II - 5; (copy dari Download).
6. Fotocopy Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 8 tahun 2012 tentang perubahan atas peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN No.3 tahun 1997 tentang ketentuan

Halaman 97 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Selanjutnya diberi tanda T.II- 6; (copy dari Download).

7. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Selanjutnya diberi tanda T.II - 7; (copy dari Download).
8. Fotocopy Pemerintah Republik Indonesia nomor 41 tahun 1964 tentang perubahan dan tambahan peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 224 tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti kerugian, Selanjutnya diberi tanda T.II - 8; (copy dari Download).
9. Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Selanjutnya diberi tanda T.II - 9; (copy dari Download).

## Bukti dalam Rekonpsi :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00888/Desa Hadakamali, atas nama Jon Domu Wullang, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 1);
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00889/Desa Hadakamali, atas nama Pdt. Ester Kahi Timba, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 2);
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00887/Desa Hadakamali, atas nama Tamar Nanda, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 3); **(fotocopy dari fotocopy)**
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 00598/Desa Hadakamali, atas nama Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 4); **(fotocopy dari fotocopy)**;
5. Fotocopy Berita Acara Nomor : 873/BA-53.11.MP.01.02/VI/2021,tanggal 05 Juni 2021, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 5);
6. Fotocopy Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 4594/2021, tanggal 24 Maret 2021, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 6);
7. Fotocopy Tanda Terima Setoran tanggal 24 Maret 2021 Nomor Resi : 87100-02/2021/804529, Kode Billing Pembayaran: 820210324766634, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 7);

Halaman 98 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



8. Fotocopy Gambar Situasi Nomor: 4227/1996 Sertifikat Hak Milik nomor : 00599/desa Hadakamali, atas nama Debi Christiani Bunga, Selanjutnya diberi tanda ( bukti PR – 8); (hasil print out);

Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti surat tersebut dan ternyata sudah diberi **materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat dalam pokok perkara yaitu : bukti T.II- 3, T.II- 4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, dan T.II-9 merupakan Fotocopy dari fotocopy tanpa aslinya, dan bukti surat dalam Rekonpensi yaitu bukti PR- 3, PR- 4, Fotocopy dari fotocopy tanpa aslinya dan bukti PR- 8, hasil Print out;**

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang di ajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat II tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II selain mengajukan bukti surat, juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang telah bersumpah/berjanji menurut agama dan kepercayaannya masing-masing dan memberikan keterangan dan pendapat dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **1. Saksi Dominggus Kahora Ndilu.**

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah sengketa tanah;
- Bahwa tanah sengketa tersebut terletak di Dusun Kalala, RT/RW tidak tahu, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi masalah;
- Bahwa pihak yang bersengketa dalam perkara ini adalah Jon Domu Wulang dengan Antonetha, fam nya saksi tidak tahu, yang saksi tahu hanya 2 (dua) itu orang saja;
- Bahwa batas tanah bidang I, Utara : dengan tanah Negara, Selatan : Sempadan Pantai, Timur : Tanah negara, Barat : rencana jalan;
- Bahwa untuk luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah bidang II;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah bidang III;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan dari ketiga bidang tanah tersebut;
- Bahwa saksi diminta jadi saksi oleh Jon Domu Wulang, saksi tidak tahu ada masalah apa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di dusun Baing yang jaraknya jauh dengan Dusun Kalala, jaraknya berapa kilometer saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum saksi tinggal di Dusun Baing, saksi bersama orangtua saksi pernah tinggal di Dusun Kalala dari tahun 2000 – 2007;
- Bahwa setelah tahun 2007, saksi dengan orangtua saksi tinggal di Dusun Baing;
- Bahwa setelah saksi tinggal di Dusun Baing tahun 2007, saksi sering ke Dusun Kalala ketempat ketiga bidang tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan terakhir ke Dusun Kalala, baik tanggal, bulan dan tahunnya saksi sudah lupa dan tidak ingat lagi;
- Bahwa pada 2000 - 20007, ketiga bidang tanah tersebut belum ada pilar;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan ketiga bidang tanah tersebut sekitar 100 (seratus) meter;
- Bahwa tahun 2000 – 2007, diketiga bidang tanah tersebut belum ada bangunan rumah apa-apa;
- Bahwa saksi tahu tanah bidang I milik dari Tamar Nanda, Tanah bidang II milik Jon Domu Wulang dan tanah bidang III milik Ester Kahi Timba;
- Bahwa saksi tahu karena diceritakan oleh Jon Domu Wulang;
- Bahwa Jon Domu Wulang menceritakan kepada saksi tahun 2017 bahwa ketiga bidang tanah tersebut atas nama Tamar Nanda, Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba;
- Bahwa Jon Domu Wulang pernah minta saksi untuk tandatangan surat keterangan ahli waris saja tidak ada surat lainnya;
- Bahwa saksi tandatangan surat keterangan ahli waris tersebut dirumahnya Kepala Desa Hadakamali;
- Bahwa saksi tahu ketiga bidang tanah tersebut sudah dipasang pilar oleh pihak BPN sekitar bulan Juni tahun 2017;
- Bahwa saksi diminta oleh Jon Domu Wulang untuk hadir dan ikut pasang pilar diketiga bidang tanah tersebut bersama pihak BPN
- Bahwa saksi diminta oleh Jon Domu Wulang untuk ikut pasang pilar asalnya karena saat pengukuran ketiga bidang tersebut saksi hadir;
- Bahwa pemasangan pilar itu hanya ditanah bidang II saja awalnya setelah itu baru ditanah bidang I dan tanah bidang III juga dipasang pilar saat itu;
- Bahwa waktu pemasangan pilar diketiga bidang tanah tersebut tidak ada yang keberatan atau protes;

Halaman 100 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- Bahwa dilakukan pengukuran duluan baru penanaman pilar dan dari Pertanahan yang pasang pilar tahun 2021;
- Bahwa saksi tanam pilar ditanah bidang II saja yang punya Jon Domu Wulang;
- Bahwa waktu saksi tinggal di Dusun Kalala dari tahun 2000 – 2007, Antoneta tidak ada disitu;
- Bahwa saksi juga ada punya tanah di Dusun Kalala yang terletak di bagian Timur sedikit dari ketiga bidang tanah tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

## 2. Saksi Fery Lanse Mbani.

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah sengketa tanah antara Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa tanah yang disengketakan ada 4 (empat) bidang tanah dan keempat bidang tanah yang disengketakan letaknya di satu kampung yaitu Kampung Kalala, desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Wajelu, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa yang saksi tahu hanya 2 bidang tanah saja yaitu :
  - Batas tanah bidang I, Utara : tanah negara, Selatan : sempadan pantai, Timur : tanah Jon Domu Wulang, Barat : Rencana jalan;
  - Batas tanah bidang II : Utara : Tanah Negara, Selatan : Sempadan Pantai, Timur : Ester Kahi Timba, Barat : tanah Tamar Nanda;
- Bahwa luas tanah bidang I 100 x 200 meter dan luas tanah bidang II juga 100 x 200 meter;
- Bahwa tanah bidang I milik Tamar Nanda, tanah bidang II milik Jon Domu Wulang;
- Bahwa tanah bidang III milik Antonetha Bunga dan Tanah bidang III milik Antonetha Bunga;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang batas-batas tanah dan luas tanah bidang III dan bidang IV;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut miliknya Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut miliknya Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang karena waktu ada pengukuran tahun 2016 itu saksi hadir;

Halaman 101 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



- Bahwa pengukuran tahun 2016 itu untuk 3 (tiga) bidang tanah yaitu tanahnya Tamar Nanda, tanahnya Jon Domu Wulang dan tanahnya Ester Kahi Timba;
- Bahwa pengukuran tiga bidang tersebut dalam rangka untuk penerbitan sertifikat hak milik;
- Bahwa saksi tahu pengukuran untuk penerbitan sertifikat karena diceritakan oleh Jon Domu Wulang waktu dilokasi saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa sertifikatnya terbit tahun 2017;
- Bahwa waktu pengukuran tahun 2016, tidak ada yang keberatan karena saksi hadir sendiri;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama Tamar Nanda, Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba;
- Bahwa saksi hadir untuk mediasi di kantor desa Hadakamali yaitu kepala desa, dari pihaknya Antonetha Bunga, Elisabet Bunga, Tamar Nanda, Jon Domu Wulang, Ester Kahi Timba dan ada aparat keamanan juga saat itu;
- Bahwa setelah mediasi di kantor desa tidak ada titik penyelesaiannya masih ada mediasi berikutnya di tingkat Kecamatan yaitu di Kantor Kecamatan Wulla Waijelu;
- Bahwa waktu mediasi di tingkat Kecamatan, saksi juga hadir karena diajak oleh Jon Domu Wulang tahun 2018 tetapi hanya sebagai penonton saja;
- Bahwa yang hadir saat mediasi ditingkat Kecamatan yaitu dari pihaknya Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga, perwakilan dari DPRD, Tim dari Kabupaten, BPN, Camat, kepala desa, Tamar Nanda, Jon Domu Wulang, Ester Kahi Timba, dari Kepolisian dan Kodim;
- Bahwa setelah mediasi itu Tim langsung turun ke lapangan dilokasi tanah yang masalah dan pihak Pertanahan langsung melakukan pengukuran ditanah hamparan luas dari Tamar Nanda, Jon Domu Wulang dan Ester kahi Timba dan saat itu terjadi ribut-ribut dari pihaknya Antonetha Bunga sehingga tidak ada titik penyelesaiannya dan saksi mendengar dari pihak BPN bilang terjadi tumpang tindih tanah saat pengukuran tahun 2018;
- Bahwa kondisi tanah tersebut sebelum pengukuran berupa tanah hamparan luas;
- Bahwa waktu pengukuran tanahnya Tamar Nanda, saksi melihat diluar lokasi yang dikukur disebelah Barat tanahnya Tamar Nanda terdapat sebuah bangunan rumah yang ada didalam pagar;

*Halaman 102 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



- Bahwa sebelah Baratnya Tamar Nanda berbatasan dengan rencana jalan;
- Bahwa didalam pagar itu ada pagar yang ada bangunan rumah;
- Bahwa saksi lihat panjang bidang tanah yang ada bangunan rumah itu setengah dari bidang tanahnya Tamar Nanda;
- Bahwa lokasi rumah yang ada didalam pagar itu posisinya disebelah Selatan dalam pagar atau sebelah Selatan tanahnya Tamar Nanda;
- Bahwa sebelah Utaranya Tamar Nanda hamparan luas;
- Bahwa rumah yang berada didalam pagar itu sebelah utara nya berupa jalan pasir dan saksi melihatnya sejak kecil dan jalan pasir tersebut hanya jalan satu-satunya yang biasa dilalui orang;
- Bahwa saksi melihat jalan pasir tersebut ada dari tahun 1980-an, ketika saksi mencari ikan bersama orangtua saksi;
- Bahwa sekarang di lokasi sudah ada pilar, Tamar Nanda sebelahnya Ester Kahi Timba ada 8 (delapan) pilar dan selain pilar-pilarnya Tamar nanda, Jon Domu Wulang dan Ester Kahi Timba, masih ada 3 pilar lainnya ditanah yang luas;
- Bahwa dalam lokasi tanah Jon Domu Wulang ada pilar berwarna biru, pilar lain itu warnanya polos, 2 pilar letaknya 1 pilar ditengah tanahnya Tamar Nanda dan satunya disebelah Utaranya Tamar Nanda;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

### 3. Ahli Dr. Ana Silviana, S.H.M.Hum

- Bahwa Ahli bekerja sebagai Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro (UNDIP) Semarang;
- Bahwa ahli belum pernah melakukan kajian atau penelitian terkait hukum pertanahan di Sumba Timur;
- Bahwa karakteristik hukum pertanahan berlaku sama karena hanya ada satu hukum yang berlaku di Indonesia yang mengatur Karakteristik hukum pertanahan sesuai Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dengan asas-asas : Nasionalis, hak menguasai negara, pengaturan hak Ulayat masyarakat hukum adat, fungsi sosial tanah, tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemilik, penatagunaan tanah, memelihara kesuburan dan mencegah kerusakan;

Halaman 103 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa UUPA mengandung asas dan prinsip yang sangat relevan menyelesaikan persoalan-persoalan menyangkut sengketa tanah atau pertanahan;
- Bahwa UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara, hal tersebut juga meliputi aturan dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan atau pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia, pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketentuan peralihan;
- Bahwa dalam UU No 5 Tahun 1960 pasal 1 – 15 penegasan prinsip nasionalis meliputi hak menguasai oleh negara, ulayat dan fungsi sosial tanah harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur;
- Bahwa dalam PP Nomor 10 tahun 1961 tentang pendataran tanah dan didalam sertifikat dikenal dengan gambar situasi atau (GS);
- Bahwa prosedur pendaftaran tanah diatur dalam PP nomor 24 tahun 1997 dimana pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur dan data dalam pendaftaran tanah itu ada 2 yaitu data fisik dan data yuridis dan aturan pelaksanaannya ada di BPN;
- Bahwa data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang hasilnya ada di Surat Ukur sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang, pemegang hak yang hasilnya adalah Buku Tanah;
- Bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- Bahwa dalam sertifikat yang muncul pertama kali sebelum perubahan belum ada NIB-nya dan Nomor Identifikasi bidang baru ada di PP nomor 24 tahun 1997 karena sering terjadi double sertifikat dan yang pertama itu dampak berlakunya PP Nomor 10 tahun 1961 belum ada peta pendaftaran tanah akan muncul Sertifikat baru tetapi belum diketahui letaknya dimana;
- Bahwa terjadinya sertifikat ganda dapat disebabkan beberapa faktor yaitu belum tersedianya peta pendaftaran tanah, adanya itikad tidak baik dari

Halaman 104 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



pemohon dan Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengandung sistim publikasi negatif;

- Bahwa sertifikat ganda adalah sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat sehingga mengakibatkan pemilikan bidang tanah hak saling tumpang tindih seluruhnya atau sebagian dan sertifikat berganda ini terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut;
- Bahwa ada beberapa faktor penyebab terjadinya Sertifikat berganda, yang pertama ketidakteitian dan kecermatan petugas Pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang sudah dimohonkan, kedua kesalahan dari pemilik tanah yang tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik, ketiga pada saat pengukuran Pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak dan batas tanah yang salah, keempat adanya kesengajaan dari pihak pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah yang sudah ada pemiliknya, kelima tidak adanya basis data yang baik atau ketidakteitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah dan data tidak valid dan wilayah tersebut belum tersedia peta pendaftaran tanahnya;
- Bahwa Nomor identifikasi bidang (NIB) tanah merupakan angka referensi yang digunakan dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah dan pendaftaran bidang tanah akan diberikan nomor identifikasi 14 digit dimana tanah yang telah ditetapkan batasannya dalam pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis akan diberikan nomor identifikasi pada penerbitan sertifikat tanah elektronik atau sertifikat-el;
- Bahwa pemegang sertifikat hak milik yang belum ada NIB-nya tetap memiliki nilai pembuktian yang sah dan sama haknya dengan pemegang sertifikat yang sudah ada NIB;
- Bahwa untuk sertifikat tanah yang belum ada NIB bisa divalidasi oleh pihak BPN untuk mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah;
- Bahwa terhadap dua sertifikat tanah berganda atas satu bidang tanah maka sertifikat yang terbit terlebih dahulu yang memiliki nilai pembuktian yang sah dan sempurna menurut hukum;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistim publikasi negatif berunsur positif yang artinya Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif murni namun juga tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, yang berarti bahwa

*Halaman 105 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



Sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat kecuali dibuktikan sebaliknya di Pengadilan;

- Bahwa Sistem Publikasi Negatif berunsur Positiv mempunyai ciri-ciri pengukuran data fisik, pengumuman (publikasi) dan Sistem Pendaftaran Tanah, yang diimplementasikan bahwa data fisik dan data yuridis diumumkan di kantor Pertanahan dan kantor Desa, dan apabila ada pihak yang keberatan maka diselesaikan di kantor Pertanahan, dan bila tidak berhasil baru ke Pengadilan;
- Bahwa Sertifikat merupakan produk pemerintah, maka pembatalan Sertifikat yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha;

Terhadap keterangan Ahli tersebut, Para Pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat tanpa mengajukan saksi, bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Nomor 597/Desa Hadakamali, atas nama Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.III - 1;
2. Fotocopy Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 4225/1996, atas nama Antonetha Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.III - 2;
3. Fotocopy Buku Tanah Nomor 598/Desa Hadakamali, atas nama Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.III - 3;
4. Fotocopy Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 4226/1996, atas nama Elisabeth Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.III - 4;
5. Fotocopy Buku Tanah Nomor 599/Desa Hadakamali, atas nama Debi Cristina Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.III - 5;
6. Fotocopy Surat Ukur Gambar Situasi Nomor: 4227/1996, atas nama Debi Christina Bunga, Selanjutnya diberi tanda T.III - 6;
7. Fotocopy Buku Tanah Nomor 887/Desa Hadakamali, atas nama John Amir Daniel Johnson, Selanjutnya diberi tanda T.III - 7;
8. Fotocopy Surat Ukur Nomor: 39/2016, atas nama Tamar Nanda, Selanjutnya diberi tanda T.III - 8;
9. Fotocopy Buku Tanah Nomor 888/Desa Hadakamali, atas nama Jon Domu Wullang, Selanjutnya diberi tanda T.III - 9;

Halaman 106 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Surat Ukur Nomor: 37/2016, atas nama Jon Domu Wullang, Selanjutnya diberi tanda T.III - 10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa Nomor : 59/SKTS/HDK/WW/XI/2015, Selanjutnya diberi tanda T.III -11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah Nomor : 59/SKRPT/HDK/WW/XI/2015, Selanjutnya diberi tanda T.III - 12;
13. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Selanjutnya diberi tanda T.III - 13;
14. Fotocopy Surat Pernyataan, Selanjutnya diberi tanda T.III - 14;
15. Fotocopy Berita Acara No.873/BA.53.11.MP.01.02/VI/2021, Selanjutnya diberi tanda T.III - 15;
16. Fotocopy Daftar Hadir Klarifikasi Penetapan Batas, Selanjutnya diberi tanda T.III - 16;

Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti surat tersebut dan ternyata sudah diberi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang di ajukan oleh Kuasa Tergugat III tersebut, Para pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi-saksinya sesuai dengan court calender yang telah disepakati, Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan bukti surat dan dalil-dalil dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, di persidangan Kuasa Hukum Tergugat IV telah mengajukan bukti surat- berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3201042201990003 atas nama John Amir Daniel Johnson, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 1; **(fotocopy dari fotocopy)**;
2. Fotocopy paspor Nomor : C4171787 atas nama John Amir Daniel Johnson, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 2; **(fotocopy dari fotocopy)**;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No.27/Wulla Wajijelu/2018, tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat hadapan Pau Djara Liwae, S.H selaku Pejabat Pembuat

Halaman 107 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp

#### 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

- Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sumba Timur, Selanjutnya diberi tanda T.IV – 3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00887/Desa Hadakamali, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 4;
  5. Fotocopy Relas panggilan kepada Tergugat I nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 13 Juli 2021, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 5;
  6. Fotocopy Relas panggilan kepada Tergugat IV nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 13 Juli 2021, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 6;
  7. Fotocopy Relas panggilan kedua kepada Tergugat IV nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 21 Juli 2021, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 7;
  8. Fotocopy Surat Gugatan Hak Milik atas Tanah yang diajukan oleh Para Penggugat tanggal 08 Juli 2021 berdasarkan pada lampiran relaas panggilan Tergugat I tanggal 13 Juli 2021, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 8;
  9. Fotocopy Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (SPPD-BPHTB) nomor 000791 atas nama wajib pajak John Amir Daniel Johnson, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 9; (fotocopy dari fotocopy).
  10. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris dari Almarhum Kulung P. Ringu tanggal 22 November 2015, Selanjutnya diberi tanda T.IV - 10;
  11. Fotocopy Peta Bidang Tanah nomor 140/2016, tanggal 13 April 2016 pemohon atas nama Tamar Nanda, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 11; (fotocopy dari fotocopy).
  12. Fotocopy gambar Ukur Lokasi Kalala-6Ha nomor 140/2016, tanggal 13 April 2016, Pemohon atas nama Tamar Nanda, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 12; (fotocopy dari fotocopy).
  13. Fotocopy Akta Jual Beli nomor 27/Wulla Waijelu/2018 tanggal 19 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sumba Timur, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 13;

Halaman 108 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



14. A. Pasal 15 Surat Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1995 tentang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara sistematis Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 14a; (hasil download dari internet).
- B. Pasal 1 angka 12 Surat Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk penyelenggaraan Pendaftaran tanah, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 14b; (hasil download dari internet).
15. A. Pasal 1 angka 7 Jo. Pasal 23 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 15a; (hasil download dari internet).
- B. Tangkapan layar Peta Dasar Pertanahan dari Situs/Website ATR BPN <https://bhumi.atrbpn.go.id>, dari ponsel handphone pada Aplikasi WhatsApp diakses pada tanggal 28 september 2021, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 15b; (hasil screenshot dari Hp).
- C. Tangkapan layar Peta Dasar Pertanahan sumber <https://bhumi.atrbpn.go.id>, diakses pada tanggal 23 september 2021, Selanjutnya diberi tanda T.IV- 15b; (hasil download dari internet).
- Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti surat tersebut dan ternyata sudah diberi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya **kecuali bukti surat T.IV- 1, T.IV- 2, T.IV- 9, T.IV- 11 dan T.IV- 12, Fotocopy dari fotocopy tanpa aslinya dan bukti surat T.IV- 14a, T.IV- 14b, T.IV- 15a dan T.IV- 15c, hasil download dari internet dan bukti surat T.IV- 15b, hasil screenshot dari Hp;**

Menimbang, bahwa atas bukti surat yang di ajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat IV tersebut, Para pihak yang hadir di persidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi-saksinya sesuai dengan court calender yang telah disepakati, Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi untuk menguatkan bukti surat dan dalil-dalil dalam jawabannya;



Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini menyangkut tentang objek sengketa tanah Majelis Hakim dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg., SEMA No.7 Tahun 2001 jo. SEMA No.5 Tahun 1994, maka agar tidak terjadi kesalahan baik mengenai letak dan batas-batas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) obyek sengketa yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 24 September 2021 di lokasi obyek sengketa yang terletak di Kalala, RT.012/RW.006, Desa Hadakami, Kecamatan Wulla Waijelu Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan hasil sebagai berikut:

**Versi Penggugat**

Tanah yang menjadi objek sengketa terdiri dari II bidang, yaitu

- Obyek tanah sengketa Bidang I, tanah pertanian terletak di Kalala Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur dengan luas 19.780 M2;
- Obyek sengketa Bidang II, tanah pertanian terletak di Kalala, Rt.012/Rw.006 Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur;

**Versi Tergugat I**

Obyek sengketa hanya 1 (satu) bidang yang terletak di Kalala, Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur;

**Versi Tergugat II**

Obyek sengketa hanya 1 (satu) bidang yang terletak di Kalala Rt.012/Rw.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur;

**Versi Tergugat III**

obyek sengketa sebagaimana dalam peta gambar dari Badan Pertanahan Nasional;

**Versi Tergugat IV**

Obyek sengketa hanya 1 (satu) bidang yang terletak di Kalala RT. 012/RW. 006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur;

Menimbang, bahwa gambar atau sketsa hasil Pemeriksaan Setempat selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II, dan Kuasa Hukum Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 24 November 2021, sedangkan Kuasa Insidentil Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan dan untuk

*Halaman 110 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban masing-masing Tergugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban karena tidak pernah hadir di persidangan atau menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 13 Juli 2021, 21 Juli 2021 dan 30 Juli 2021, sehingga Turut Tergugat dianggap melepaskan haknya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan para pihak maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini: **“apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat?”**;

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti yang diajukan para pihak yang akan dipergunakan Majelis Hakim untuk menentukan suatu fakta hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan, dan ditambahkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh majelis hakim, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar telah terjadi sengketa mengenai objek tanah yang terletak di Dusun Kalala, RT.012/RW.006, Desa Hadakamali, Kecamatan Wulla Waijelu, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa sengketa terjadi antara Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga (Para Penggugat) dengan Tamar Nanda dan Jon Domu Wulang

*Halaman 111 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I dan Tergugat II) karena tanah milik Para Penggugat bertumpuk (*overlapping*) dengan tanah milik (Tergugat I dan Tergugat II);

- Bahwa masing-masing pihak, yaitu Antonetha Bunga, Elisabeth Bunga, Tamar Nanda, dan Jon Domu Wulang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik masing-masing;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Antonetha Bunga terbit pada 10 September 1997 dan tercatat luasnya 19.780 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Elisabeth Bunga terbit pada 10 September 1997 tercatat luasnya 19.780 m<sup>2</sup>;
- Bahwa baik Antonetha Bunga dan Elisabeth Bunga mendapatkan tanah tersebut berdasarkan program Prona yang diadakan di Desa Hadakamali pada tahun 1996;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Tamar Nanda terbit pada 16 Juni 2017 dan tercatat luasnya 20.000 m<sup>2</sup> dan telah dijual kepada John Amir Daniel Johnson (Tergugat IV) berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 27/Wulla Waijelu/2018 pada tanggal 19 Januari 2018;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Jon Domu Wulang terbit pada tahun 16 Juni 2017 dan tercatat luasnya 20.000 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 24.11.12.01.01340;
- Bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, tanah milik Elisabeth Bunga/Penggugat II bertumpukan dengan tanah milik Jhon Amir Daniel Johnson/Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I) dan tanah milik Jon Domu Wulang/Tergugat II;
- Bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, tanah milik Antonetha Bunga/Penggugat I bertumpukan sebagian dengan tanah milik Jhon Amir Daniel Johnson/Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I) dan tidak bertumpukan dengan tanah milik Jon Domu Wulang/Tergugat II;
- Bahwa terhadap sengketa ini, sebelumnya telah dilaksanakan mediasi mulai tingkat Kelurahan, Kecamatan, sampai mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sumba Timur pada bulan Juni 2021, namun belum dapat menyelesaikan masalah dan Para Pihak melanjutkan penyelesaian masalah secara litigasi ke Pengadilan Negeri Waingapu;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan dalam pokok perkara Gugatan ini, oleh karena di dalam Gugatan

*Halaman 112 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



Konvensi terdapat Eksepsi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV masing-masing melalui kuasanya, selain mengajukan Jawaban secara tertulis juga telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan tentang benar tidak isi eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah bantahan atau tangkisan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, namun tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara, karena bantahan terhadap pokok perkara diajukan tersendiri mengikuti eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi absolut, yaitu Pengadilan Negeri Waingapu tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887/Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA (Tergugat I), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Desa Hadakamali atas nama JON DOMU WULLANG (Tergugat II) sudah menyangkut mengenai produk yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur/Tergugat III), sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;
2. Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan Penggabungan/Kumulasi Gugatan (*samenvoeging van vordering*), yang dilakukan terhadap beberapa pihak, sedangkan masing-masing pihak tersebut sebagai pemilik obyek sengketa yang berbeda, maka seharusnya gugatan Para Penggugat harus diajukan secara terpisah dan tersendiri;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kompetensi absolut, yaitu Pengadilan Negeri Waingapu tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00887/Desa Hadakamali atas nama TAMAR NANDA (Tergugat I), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Desa Hadakamali atas nama JON DOMU



WULLANG (Tergugat II) sudah menyangkut mengenai produk yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur/Tergugat III), sehingga yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;

2. Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan Penggabungan/Kumulasi Gugatan (*samenvoeging van vordering*), yang dilakukan terhadap beberapa pihak, sedangkan masing-masing pihak tersebut sebagai pemilik obyek sengketa yang berbeda, maka seharusnya gugatan Para Penggugat harus diajukan secara terpisah dan tersendiri;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut, yaitu objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 887 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu dan Sertipikat Hak Milik Nomor 888 Tahun 2017 Desa Hadakamali Kecamatan Wulla Waijelu, sehingga objek sengketa berupa sertipikat adalah perbuatan atau keputusan pejabat Tata Usaha Negara, dengan demikian dalam masalah menentukan apakah suatu keputusan pejabat negara sah atau tidak adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan merupakan wewenang Peradilan Umum;
2. Eksepsi *Error in Persona*, karena masih ada orang lain yang ikut menguasai tanah obyek sengketa, yaitu DEBBY CHRISTINA BUNGA, tetapi Penggugat tidak menjadikannya sebagai pihak (*plurium litis consortium*);
3. Eksepsi *Obscuur Libel*, karena gugatan tidak jelas dan kabur sebab posita dan petitum bertentangan satu sama lain, yaitu Penggugat meminta seluruh sertipikat dinyatakan cacat hukum padahal hanya sebagian saja yang terbit diatas milik Penggugat sebagian lainnya tidak mengikat pihak manapun;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan eksepsi yaitu:

1. Eksepsi Pengadilan Negeri Kelas II Waingapu tidak berwenang secara mutlak (*kompetensi absolute*) untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena dalil gugatan Para Penggugat pada pokoknya berkeberatan atas tindakan Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik, sedangkan Sertifikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat III sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga untuk menguji apakah Keputusan Tata Usaha Negara tersebut mengandung cacat hukum atau tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, dan di luar Kompetensi Pengadilan Negeri Waingapu;

Halaman 114 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



2. Eksepsi *error in persona*, yaitu Para Penggugat di dalam gugatan keliru menarik Badan Pertanahan Nasional RI Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur sebagai Tergugat III, sebab Tergugat III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara merupakan lembaga atau instansi yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara yaitu sertifikat hak milik, dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada kaitannya dengan kepemilikan atau penguasaan objek sengketa;
3. Eksepsi gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, selain itu Para Penggugat tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV sehingga dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sedangkan Tergugat IV merupakan pembeli dari Tergugat I yang beritikad baik dan menjalankan perbuatan-perbuatan jual-beli dengan tidak melawan hukum;
4. Eksepsi Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan Tergugat IV dan oleh karenanya tidak memiliki kapasitas (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV, karena Para Penggugat mengakui yang menjadi sebab utama diajukannya gugatan *a quo* adalah bukan/tidak dilakukan oleh Tergugat IV, maka tidak ada perikatan yang menimbulkan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan yang terdapat dalam eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terlebih dahulu terhadap eksepsi Para Tergugat satu demi satu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim menemukan kesamaan dalil eksepsi yang sama persis, sehingga Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II akan Majelis Hakim pertimbangkan secara bersamaan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan pokok-pokok eksepsi sebagai berikut;

**A. Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Waingapu;**



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, maupun Tergugat IV telah sebelumnya dipertimbangkan dan diputus dengan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Waingapu berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi dan secara otomatis eksepsi kompetensi absolut ini haruslah **ditolak**;

**B. Eksepsi Gugatan Para Penggugat dalam Perkara a quo merupakan Penggabungan / Kumulasi Gugatan (*samenvoeging van vordering*)**

Menimbang, bahwa dasar dari Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan eksepsi ini adalah Para Penggugat mengajukan gugatan penggabungan / kumulasi gugatan (*samenvoeging van vordering*), namun kumulasi gugatan Para Penggugat tersebut tidak menjelaskan mengenai hubungan hukum antara Penggugat I melawan Tergugat II dan hubungan hukum antara Tergugat II dengan perbuatan hukum jual beli Tanah Obyek Sengketa Bidang I antara Tergugat I dengan Tergugat IV di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo merupakan bentuk penggabungan gugatan yang dilakukan terhadap beberapa pihak, yang masing-masing pihak tersebut sebagai pemilik obyek sengketa yang berbeda, maka gugatan Para Penggugat harus diajukan secara terpisah dan tersendiri;

Menimbang, bahwa Penggabungan Gugatan atau Kumulasi Gugatan dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu kumulasi subjektif dan kumulasi objektif. Kumulasi subjektif adalah penggabungan beberapa Penggugat atau Tergugat dalam suatu gugatan, sementara kumulasi objektif maksudnya adalah penggabungan beberapa tuntutan terhadap peristiwa hukum dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Kumulasi Gugatan diperbolehkan sepanjang apabila gugatan-gugatan yang digabungkan tersebut



terdapat hubungan hukum dan hubungan hukum ini harus dibuktikan berdasarkan fakta-faktanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, dari Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada Jumat, tanggal 24 September 2021 di lokasi obyek sengketa diketahui bahwa objek tanah milik Elisabeth Bunga/Penggugat II/Tanah Bidang II bertumpukan dengan tanah milik Jhon Amir Daniel Johnson/Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I) dan tanah milik Jon Domu Wulang/Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah objek sengketa milik Antonetha Bunga/Penggugat I/Tanah Bidang I bertumpukan sebagian dengan tanah milik Jhon Amir Daniel Johnson/Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I) sedangkan tanah objek sengketa milik Antonetha Bunga/Penggugat I/Tanah Bidang I **tidak bertumpukan** dengan tanah milik Jon Domu Wulang/Tergugat II sebagaimana dalam gambar/sketsa hasil Pemeriksaan Setempat sebagai berikut:



menimbang, bahwa berdasarkan gambar situasi hasil pemeriksaan setempat di atas, terlihat sangat jelas bahwa tanah bidang I/ Penggugat I berurusan/ bertumpukan dengan bidang tanah milik dari Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I), sehingga seharusnya yang ditarik sebagai pihak Tergugat oleh Penggugat I adalah Tergugat IV. Kemudian bidang tanah II milik Penggugat II berurusan/bertumpukan dengan bidang tanah milik dari Tergugat II dan Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I), sehingga menurut



Majelis Hakim seharusnya pihak Penggugat II menarik pihak Tergugat II dan Tergugat IV (yang dibeli dari Tamar Nanda/Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara *a quo* sudahlah tepat, namun agar lebih jelas dan tuntasnya penyelesaian perkara *a quo* dan memudahkan proses eksekusi nantinya menurut Majelis Hakim masing-masing Tergugat harus digugat sendiri atau terpisah satu dengan yang lain, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 415 K /Sip/1975, tanggal 20 Juni 1975;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Para Penggugat yang menggabungkan gugatannya, padahal diketahuinya antara objek tanah milik Penggugat I/Tanah Bidang I dengan objek tanah milik Tergugat II adalah tidak saling bertumpukan, bahkan tidak saling berbatasan, sehingga antara Penggugat I dengan Tergugat II tidaklah memiliki hubungan hukum. Hubungan hukum yang dimaksud di sini adalah hubungan hukum yang menyebabkan Penggugat I dapat menggugat Tergugat II, sedangkan dari fakta hukum yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada Jumat, tanggal 24 September 2021 objek sengketa milik Antonetha Bunga/Penggugat I/Tanah Bidang I **tidak bertumpukan** dengan tanah milik Jon Domu Wulang/Tergugat II, sehingga Penggugat I tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai hak untuk menggugat/menuntut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpedomani Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mengandung kaidah hukum, "*bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*";

Menimbang, bahwa hasil Pemeriksaan Setempat merupakan fakta yang ditemukan Majelis Hakim di persidangan, oleh karenanya mempunyai daya kekuatan mengikat bagi Majelis Hakim sebagaimana menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 966K/Sip/1973, Tanggal 31-7-1975 menyebutkan bahwa, "*Hasil Pemeriksaan Setempat dapat dijadikan sebagai pedoman bagi Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara yang dihadapinya*";

Menimbang, bahwa hak untuk menggugat pihak lain yang dirasa telah melanggar hak dan merugikan merupakan hak dan atas inisiatif dari Penggugat sendiri, akan tetapi tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain sebab pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan



Mahkamah Agung Nomor: 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, berbunyi:  
"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak";

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah tentang saling bertumpukan sertipikat (tumpang tindih sertifikat/*overlapping*) antara Para Penggugat dengan Tergugat I atau Tergugat IV dan Tergugat II, akan tetapi hasil penglihatan Majelis Hakim pada proses Pemeriksaan Setempat dan ternyata sesuai dengan gambar hasil Pemeriksaan Setempat batas objek sengketa milik Antonetha Bunga/Penggugat I/Tanah Bidang I **tidak bertumpukan** ataupun beririsan dengan batas tanah milik Jon Domu Wulang/Tergugat II, sehingga tidak ada kepentingan atau hak dari Penggugat I yang dilanggar oleh Tergugat II yang menimbulkan perselisihan hukum antara Penggugat I dan Tergugat II. Dengan demikian menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dapat **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena materi dari eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan materi eksepsi selain dan selebihnya baik yang diajukan oleh Tergugat III maupun oleh Tergugat IV;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim telah mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, maka pokok sengketa selain dan selebihnya dari perkara *aquo* tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSII**

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II di dalam materi jawabannya juga mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga penyebutan untuk Tergugat Konvensi I menjadi Penggugat Rekonvensi I, dan Tergugat Konvensi II menjadi Penggugat Rekonvensi II, sedangkan untuk Penggugat Konvensi I menjadi Tergugat Rekonvensi I, dan Penggugat Konvensi II menjadi Tergugat Rekonvensi II;

*Halaman 119 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II, serta Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi II/Penggugat Konvensi II, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang menjadi pokok masalah dalam Rekonvensi ini **“apakah Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi II/Penggugat Konvensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Pengugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II?”**;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menyelesaikan pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi pada dasarnya adalah merupakan ikutan atau *assesoir* dari pada gugatan konvensi oleh karena antara gugatan dalam konvensi ini memiliki suatu hubungan atau koneksitas yang erat (*Innerlijkje samenhangen*);

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1527 K/Sip/1976 jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 551 K/Sip/1974 yang mengandung kaidah hukum, *“bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang gugatan Konvensinya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena pada dasarnya materi pokok gugatan Konvensi tersebut belum diperiksa dan diputus maka terhadap gugatan Rekonvensi pun tidak dapat diperiksa dan diputus, sehingga dengan terhadap gugatan rekonvensi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara seksama gugatan Rekonvensi dan dihubungkan dengan gugatan konvensi, menurut Majelis Hakim gugatan rekonvensi secara objektif memiliki hubungan yang erat secara substansial dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dan dikarenakan dalam Konvensi telah dinyatakan Eksepsi dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dikabulkan serta telah dinyatakan di dalam Konvensi bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*),

*Halaman 120 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp*



sehingga Majelis Hakim belum memeriksa materi pokok perkara, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dikarenakan dalam konvensi telah dinyatakan Eksepsi dari Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi II dikabulkan dan telah dinyatakan di dalam Konvensi bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II berada di pihak yang kalah, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 192 RBg/Pasal 181 HIR sudah sepatutnya Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), *Herzien Inlandsh Reglement* (H.I.R), *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), *Reglement op de Rechtvordering* (Rv), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

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

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

##### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

##### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.8.265.000,00 (delapan juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 121 dari 122 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Wgp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu, pada hari Jumat, tanggal 3 Desember 2021 oleh **MICHAEL LAST YULIAR S.N, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua, **WILMAR IBNI RUSYDAN, S.H., M.H.** dan **HENDRO SISMOYO. S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 15 Desember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **TABITE EDE, S.H.**, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Insidentil Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Hukum Tergugat IV dan tanpa dihadiri Turut Tergugat dan Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wilmar Ibni Rusydan, S.H., M.H.

Michael Last Yuliar S.N, S.H., M.H.

Hendro Sismoyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tabita Ede, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	<b>Rp 20.000,00;</b>
2. PNBP .....	:	<b>Rp 30.000,00;</b>
3. Proses .....	:	<b>Rp 8.215.000,00;</b>
Jumlah	:	<b>Rp 8.265.000,00;</b>

**(delapan juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah)**