



PUTUSAN

Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Frans Oan Semewa**, berkedudukan di Lingkungan III, RT.005, RW.002, Kel Labuan Bajo, Komodo, Kab. Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erlan Yusran, S.H., M.H., C.P.L., dan Ferdinandus Angka, S.H., Advokat pada kantor *Legal Consultant & Advocate Erlan Yusran & Associates* Cabang Labuan Bajo, beralamat di Jl. Wisata, Desa Batu Cermin, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tanggal 23 Februari 2023 di bawah Nomor 55/SK.Pdt/II/2023/PN.Lbj, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **Hendrik Jemahi**, bertempat tinggal di Jl. Alo Tanis (Gg Samping Depot Se'i Babi Bola Bale), Kel Labuan Bajo, Komodo, Kab. Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

2. **Albert Pangeran**, bertempat tinggal di Jl. Firdaus, RT 019, RW.004, Kel Labuan Bajo, Komodo, Kab. Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Indrakusuma Yulianto, S.H., M.Hum., Advokat pada kantor Indrakusuma Yulianto, S.H., M.Hum., & Partners, beralamat di RT 009/RW 004, Krl. Labuan Bajo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat, NTT, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Mei 2023 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tanggal 17 Mei 2023 di bawah Nomor 103/SK.Pdt/V/2023/PN.Lbj, sebagai **Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



3. **Rina Seriwati**, bertempat tinggal di Hotel East Marine, Jl. Pantai Pede, Desa Gorontalo, Komodo, Kab. Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat III**;

4. **Nadjib Djudje**, bertempat tinggal di Gang Napoleon, Dusun Cempa, Kel Labuan Bajo, Komodo, Kab. Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanes Baptista Kou, S.H., M.Hum., dk advokat pada kantor *Law Office Gabriel Kou, S.H., & Partners* cabang Labuan Bajo, beralamat Jl. Mgr. Vitalis Djebarus, SVD., Desa Gorontalo, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tanggal 23 Februari 2023 di bawah Nomor 52/SK.Pdt/II/2023/PN.Lbj, sebagai **Tergugat IV**;

**Kantor Atr/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat**, berkedudukan di Jl. Frans Nala, Desa Batu Cermin, Komodo, Kab. Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, yang diwakili oleh Budi Hartanto, S.SiT., M.H., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Max Melkianus Herewila, S.ST., I Putu Eva Ardiana, S.H., dan Rosi Rebeca Juniati, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 23 Februari 2023, dibawah Nomor 54/SK.PDT/II/2023/PN.Lbj, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memerhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatannya tanggal 12 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah Timur, Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT (sekarang Kab. Manggarai Barat) dengan ukuran 25 x 100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Herman Haliliman (85 meter)

Selatan : Tanah milik H. Djafar Ali rawi sekarang Hotel Plataran Komodo (100 meter)

Timur : Dahulu rencana jalan sekarang jalan raya (25 meter)

Barat : Dahulu tanah kosong sekarang tanah milik Megawati (25 meter)

Selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai **Tanah Objek Sengketa**;

2. Bahwa alas hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa aquo adalah dengan cara jual beli dengan Tergugat IV NADJIB DJUDJE pada tanggal 14 April 1997 seharga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dibayar lunas dan diterima oleh Tergugat IV NADJIB DJUDJE di atas meterai. Jual Beli mana disaksikan oleh KAMIS HAMNU dan ZULKARNAIN DJ dan diketahui oleh Lurah Labuan Bajo atas nama YOSEF LATIF; NIP 620013488;

3. Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa dimaksud, Penggugat terlebih dahulu mengecek alas hak dari Tergugat IV NADJIB DJUDJE dan ternyata Tergugat IV NADJIB DJUDJE memiliki alas hak Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat dari Fungsionaris Adat HAJI ISHAKA dan HAKU MUSTAFA sehingga berdasarkan alas hak tersebut dan sebagaimana pengetahuan umum masyarakat di Labuan Bajo terkait kewenangan Fungsionaris Adat untuk menyerahkan tanah-tanah adat di Labuan Bajo, maka Penggugat meyakini bahwa benar Tergugat IV NADJIB DJUDJE memiliki tanah objek sengketa aquo sehingga Penggugat melanjutkan transaksi jual beli dengan Tergugat IV NADJIB DJUDJE;

4. Bahwa sejak jual beli tersebut Penggugat langsung menguasai Tanah Objek Sengketa dan memagarnya serta menugaskan staf Penggugat untuk sesekali membersihkannya, dan selama beraktivitas di atas tanah objek sengketa tidak ada satu orang pun yang menghalangi atau mencegatnya. Bahkan di tahun 2012, tepatnya tanggal 2 Agustus 2012 Penggugat mengurus Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari Kelurahan Labuan Bajo;

5. Bahwa karena Penggugat memiliki banyak kesibukan sehingga belum sempat untuk mengurus proses permohonan hak / Sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut, sehingga barulah pada tahun 2017 Penggugat meminta tolong kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus proses permohonan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat ic Turut Tergugat;

6. Bahwa dalam rangka pengurusan sertipikat sesuai permintaan Penggugat tersebut, maka pada tahun 2017 Tergugat I dan Tergugat II melakukan

Halaman 3 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj

#### Disclaimer

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



pengukuran kembali atas Tanah Objek Sengketa dan mendapatkan perbedaan hasil dimana Panjang Bagian Selatan yang sebelumnya  $\pm 100$  m sekarang menjadi  $\pm 50$  m, demikian juga panjang bagian Utara yang sebelumnya  $\pm 85$  m sekarang menjadi  $\pm 50$  m, sedangkan ukuran Lebarnya baik bagian Barat maupun bagian Timur tetap sama. Terhadap hasil pengukuran tersebut Penggugat dapat menerimanya;

7. Bahwa masih pada tahun 2017 setelah melakukan pengukuran atas Tanah Objek Sengketa, Penggugat minta tolong Tergugat II bersama dengan salah satu staf Penggugat bernama PETRUS NGAJA melakukan penanaman pilar batas tanah objek sengketa yang terbuat dari beton. Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II mengurus permohonan sertipikat atas nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat;

8. Bahwa pada sekitar Agustus 2022 Penggugat mendapat informasi bahwa akan diadakan sidang Panitia A oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat yang bertempat di Kantor Kelurahan Labuan Bajo terhadap permohonan hak atas bidang-bidang tanah di Wae Cicu Timur dan salah satu Pemohonnya adalah Tergugat I. Dalam benak Penggugat semoga tanah milik Penggugat juga termasuk didalamnya sebab sudah lama sejak 2017 tidak ada kabar perkembangan dari Tergugat I maupun Tergugat II;

9. Bahwa setahu Penggugat, Tergugat I tidak pernah memiliki tanah di Wae Cicu Timur, oleh karena rasa penasaran dan karena Penggugat juga pernah meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus permohonan hak atas tanahnya yang terletak di Wae Cicu Timur, maka Penggugat pun memutuskan untuk mengikuti sidang Panitia A tersebut. Dan betapa bersyukurnya Penggugat karena ternyata salah satu agenda dari sidang Panitia A tersebut adalah dalam rangka proses pengajuan sertifikat atas tanah milik Penggugat, namun Penggugat sangat kaget karena ternyata Tergugat I melakukan permohonan untuk dan atas namanya sendiri, bukan lagi atas nama Penggugat;

10. Bahwa atas dasar kenyataan dan fakta yang Penggugat ketahui dalam sidang Panitia A tersebut, Penggugat meminta penjelasan kepada Tergugat I dan Tergugat II apalagi antara Penggugat dengan Tergugat II adalah adik kakak kandung sehingga sebaiknya diselesaikan secara kekeluargaan. Pilihannya adalah Tergugat II dan Tergugat I mengajukan surat pembatalan proses pengajuan hak atas nama Tergugat I ke Kantor Turut Tergugat atau proses boleh dilanjutkan tetapi Tergugat II dan Tergugat I harus membuat Surat Pernyataan di Notaris bahwa dalam pengurusan sertipikat di Kantor Turut Tergugat atas tanah objek sengketa aquo keduanya dalam kapasitas sebagai kuasa dari Penggugat;

Halaman 4 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



11. Bahwa sambil memberi waktu kepada Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mencoba cari tahu pada Tergugat IV NADJIB DJUDJE persoalan ini dan diketahuilah bahwa ternyata pada sekitar tahun 2019 atau 2020 Tergugat I dan Tergugat II pernah menemui Tergugat IV di pelabuhan sekarang Marina Water Front City yang saat itu sedang bekerja bongkar muat barang untuk meminta tanda tangan sebuah Surat Jual beli. Tergugat IV tidak membaca baik surat jual beli tersebut karena kenal baik dengan Tergugat I dan Tergugat II apalagi Tergugat II adalah adik kandung dari Penggugat sehingga dalam benak Tergugat IV tandatangan surat jual beli tersebut adalah tindak lanjut dari jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat IV dengan Penggugat pada tahun 1997 yang lalu karena memang waktu itu surat jual belinya belum dibuat melainkan baru hanya kuitansi jual beli;

12. Bahwa dengan berlalunya waktu tidak ada tanda-tanda Tergugat I maupun Tergugat II mau menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara kekeluargaan, maka pada tanggal 23 September 2022 Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Surat Sanggahan kepada Kantor Turut Tergugat yang pada intinya meminta Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses pengsertifikatan atas tanah objek sengketa terhadap permohonan yang dilakukan oleh Tergugat I untuk dan atas namanya sendiri;

13. Bahwa pada bulan November 2022 Penggugat mendapatkan surat balasan dari Turut Tergugat, yang isinya meminta Para Pihak dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan mediasi, atau melakukan upaya hukum dan hasilnya disampaikan kepada Turut Tergugat dengan batas waktu 90 hari;

14. Bahwa pada bulan Desember 2022 Penggugat mendapat informasi bahwa tanah milik Penggugat ic Tanah Objek Sengketa aquo sudah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat III sehingga wajar dan beralasan pula jika Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Sementara alas hak Tergugat I adalah berdasarkan jual beli dengan Tergugat II dimana Tergugat I sebagai Pembeli sementara Tergugat II sebagai Penjual, sedangkan alas hak dari Tergugat II adalah berdasarkan jual beli dengan Tergugat IV dimana Tergugat II sebagai Pembeli sementara Tergugat IV sebagai Penjual. Padahal Tanah Objek Jual Beli yang terjadi diantara mereka adalah tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat IV tanggal 14 April 1997 in casu Tanah Objek Sengketa;

15. Bahwa perbuatan para Tergugat yang secara sadar, tahu dan mau memperjualbelikan tanah milik Penggugat dalam segala bentuknya, yakni:

- a. Tergugat IV yang menandatangani surat jual beli tanpa kehati-hatian dan ketelitian.

Halaman 5 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



- b. Tergugat II yang menyerahkan surat jual beli untuk ditandatangani oleh Tergugat IV yang ternyata didalam surat jual beli tersebut bukan tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli melainkan tertulis namanya sendiri sebagai Pembeli.
- c. Tergugat II dan Tergugat I yang membuat Surat Jual Beli atas tanah objek sengketa dimana Tergugat II bertindak sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli padahal diketahuinya bahwa tanah objek sengketa bukan miliknya.
- d. Tergugat I yang mengajukan permohonan sertipikat atas tanah objek sengketa atas namanya padahal diketahuinya bukan miliknya.
- e. Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III padahal bukan miliknya.
- f. Tergugat III yang membeli tanah objek sengketa yang ternyata didalamnya mengandung kecacatan hukum karena dijual oleh yang bukan pemilik.

Sudah dapat dipandang dan masuk kategori sebagai perbuatan melawan hukum yang terang benderang yang sangat merugikan bagi Penggugat sehingga beralasan hukum untuk dibatalkan demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

16. Bahwa meskipun Turut Tergugat belum mengeluarkan produk hukum atas permohonan yang dilakukan oleh Tergugat I tetapi karena Turut Tergugat telah meminta para pihak untuk melakukan mediasi atau pun melakukan upaya hukum dan hasilnya harus disampaikan kepada Turut Tergugat dalam tenggang waktu 90 hari, maka untuk menghindari persoalan hukum baru dikemudian hari dan sekaligus untuk menanggapi surat Turut Tergugat maka dipandang perlu untuk menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini dengan permintaan agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan;

17. Bahwa untuk menghindari adanya perbuatan pengalihan tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut baik seluruhnya maupun sebagian dari para Tergugat tersebut kepada pihak-pihak lain atau pihak ketiga lainnya, maka wajar dan beralasan hukum pula agar terhadap Tanah Objek Sengketa aquo yang dikuasai oleh Para Tergugat tersebut diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Pengadilan Negeri Labuan Bajo;

18. Berdasarkan uraian posita di atas, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya memohon kehadiran Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang menerima, memeriksa serta mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskannya dengan amar keputusannya sebagai berikut;

*Halaman 6 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Labuan Bajo adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan hukum Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat IV NADJIB DJUDJE pada 14 April 1997 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan hukum tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah Timur, Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT (sekarang Kab. Manggarai Barat) dengan ukuran 25 x 100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Tanah milik Herman Haliliman (awalnya 85 meter sekarang 50 Meter)  
Selatan : Tanah milik H. Djafar Ali rawi sekarang Hotel Plataran Komodo  
(awalnya 100 meter sekarang 50 meter)  
Timur : Dahulu rencana jalan sekarang jalan raya (25 meter)  
Barat : Dahulu tanah kosong sekarang tanah milik Megawati (25 meter)

ADALAH TANAH MILIK PENGGUGAT;

5. Menyatakan perbuatan para Tergugat yakni:
  - a. Tergugat IV yang menandatangani surat jual beli tanpa kehati-hatian dan ketelitian.
  - b. Tergugat II yang menyerahkan surat jual beli untuk ditandatangani oleh Tergugat IV yang ternyata didalam surat jual beli tersebut bukan tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli melainkan tertulis namanya sendiri sebagai Pembeli.
  - c. Tergugat II dan Tergugat I yang membuat Surat Jual Beli atas tanah objek sengketa dimana Tergugat II bertindak sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli padahal diketahuinya bahwa tanah objek sengketa bukan miliknya.
  - d. Tergugat I yang mengajukan permohonan sertipikat atas tanah objek sengketa atas namanya padahal diketahuinya bukan miliknya.
  - e. Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III padahal bukan miliknya.
  - f. Tergugat III yang membeli tanah objek sengketa yang ternyata didalamnya mengandung kecacatan hukum karena dijual oleh yang bukan pemilik.

ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



6. Menghukum Para Tergugat untuk meninggalkan atau mengosongkan tanah milik Penggugat tanpa syarat secara seketika setelah putusan diucapkan jika perlu dengan menggunakan alat kekuasaan Negara atau Polisi;
7. Menghukum siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat kepada Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU;

Bila Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat IV, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya, sedangkan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menghadap sendiri kemudian selanjutnya menghadap kuasanya;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

## I. DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 1, angka 2 dan angka 3 halaman 3 surat gugatan Penggugat adalah benar. Tergugat I dan Tergugat II mengakui bahwa pemilik awal tanah obyek sengketa adalah Penggugat.
2. Bahwa kedudukan Tergugat I dan Tergugat II dalam urusan ini adalah berdasarkan perintah atau pemberian Kuasa Lisan dari Pengggugat pada tahun 2017 untuk **mencari dan mengurus tanah milik Pemberi Kuasa yang diperoleh dari Tergugat IV dan untuk itu Tergugat I dan Tergugat II diberi kuasa untuk membuat dokumen baru untuk memperlancar pekerjaan Tergugat I dan Tergugat II dalam mengurus tanah obyek sengketa.**
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 4 halaman 4 surat gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II nyatakan menolak dengan tegas dalil tersebut karena Penggugat telah menggunakan dalil bohong atau memberikan keterangan yang palsu di dalam persidangan. Penolakan Tergugat I dan Tergugat II didasari oleh fakta-fakta sebagai berikut :
  - a. Penggugat tidak pernah mengetahui letak tanah obyek sengketa dan tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa sejak awal proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat IV. Bahwa Penggugat baru mengetahui dimana letak tanah obyek sengketa pada tanggal 02 September 2022 saat ditunjukkan oleh Tergugat I dan seorang saksi yang bernama Ferdinandus Himan;
  - b. Tergugat IV sebagai Pemilik awal tanah obyek sengketa atas dasar penyerahan tanah adat oleh ulayat/ fungsionaris adat Nggorang juga tidak pernah mengetahui letak dari tanah obyek sengketa dan tidak pernah menguasai tanah obyek sengketa sejak menerima surat penyerahan tanah adat tersebut;
  - c. Penggugat dan Tergugat IV tidak pernah mengetahui letak dari tanah obyek sengketa dan tidak pernah menguasainya secara fisik disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:
    - 1). Tahun 1993 saat Tergugat IV menerima surat bukti penyerahan tanah adat (sekarang tanag obyek sengketa) sampai tahun 1997 saat proses jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat IV dan Penggugat, lokasi tanah obyek sengketa masih berbentuk hutan yang dipenuhi dengan tumbuhan liar serta belum ada akses jalan.
    - 2). Penggugat maupun Tergugat IV tidak pernah memiliki peta atau sketsa bidang tanah yang menunjukkan letak tanah obyek sengketa secara tepat dan memuat nama-nama penerima tanah adat di sekitar lokasi tanah obyek sengketa.

Halaman 9 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



3). Penggugat maupun Tergugat IV tidak pernah mengetahui koordinat titik letak tanah obyek sengketa sebab Penggugat maupun Tergugat IV tidak pernah melakukan pengecekan dan pengukuran secara resmi bersama petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat.

4). Seiring berjalannya waktu sejak proses penerimaan surat penyerahan tanah adat oleh Tergugat IV dan proses jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat, tanah obyek sengketa telah mengalami banyak perubahan secara fisik disebabkan pembangunan jalan raya yang melintasi tanah obyek sengketa, juga disebabkan oleh tumpang tindih dan saling klaim atas tanah obyek sengketa oleh pihak-pihak lain yang merasa turut memiliki sebagian maupun seluruhnya dari tanah obyek sengketa, bahkan beberapa pihak yang mengklaim tanah obyek sengketa telah memiliki sertipikat hak milik yakni atas nama Megawati dan Veronika Cori Batta yang mana sebagian luas tanah yang sudah bersertipikat tersebut berada di atas tanah obyek sengketa.

5). Bahwa terjadinya tumpang tindih dan saling klaim tanah obyek sengketa tersebut disebabkan oleh tidak adanya penguasaan fisik oleh Penggugat maupun Tergugat IV. Hal ini mengkonfirmasi dan membuktikan bahwa dalil gugatan Penggugat angka 4 adalah dalil yang tidak berdasar yang sudah seharusnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

6). Bahwa orang yang menemukan dan memastikan serta menyelesaikan segala persoalan yang sangat rumit dan berkepanjangan sampai bertahun-tahun hingga dapat menemukan letak dan luas secara fisik dari tanah obyek sengketa seperti sekarang adalah Tergugat I dan Tergugat II. Tentunya Tergugat I dan Tergugat II telah mengorbankan banyak hal yang diantaranya adalah waktu untuk mengurus tanah obyek sengketa dari tahun 2017 hingga sekarang tahun 2023, uang untuk akomodasi, transportasi dan biaya penyelesaian berbagai persoalan terkait tanah obyek sengketa dan tenaga serta pikiran untuk bertemu, bernegosiasi, mediasi di berbagai tempat dan dengan banyak pihak hingga saat ini tanah obyek sengketa telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan sudah dalam proses akhir untuk mendapatkan sertipikat hak milik.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 5 halaman 4 surat gugatan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II membenarkan dalil tentang Penggugat meminta tolong pada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus tanah obyek sengketa sampai pada proses permohonan sertipikat di Kantor Pertanahan

*Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



Kabupaten Manggarai Barat dan dilanjutkan dengan Proses Jual Beli atas tanah obyek sengketa. Akan tetapi, Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil selain dan selebihnya pada poin tersebut. Penolakan Tergugat didasari oleh fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Bahwa Pada Tahun 2017 Penggugat sedang menghadapi Kasus Pidana yang menjerat dirinya, sehingga sangat ketakutan untuk beraktifitas di luar rumah dan Penggugat sempat menghilang dalam waktu yang cukup lama sehingga sulit untuk dihubungi oleh siapapun;
- b. Bahwa pada saat Penggugat menghilang itu disebabkan Penggugat masuk daftar pencarian orang (DPO) oleh Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur (POLDA NTT), dan Tergugat II sebagai adik kandungnya yang mengurus dan membantu segala sesuatu berkaitan dengan masalah pidana yang dihadapi Penggugat.
- c. Bahwa karena Penggugat tidak dapat mengurus tanah objek sengketa ini sehingga Penggugat meminta tolong pada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus proses permohonan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat tetapi mulai dari mencari keberadaan tanah obyek sengketa dan menyelesaikan segala persoalannya hingga pada proses penerbitan sertipikat dan jual beli atas tanah obyek sengketa.

5. Bahwa selanjutnya masih mengenai dalil gugatan Penggugat angka 5 halaman 4 surat gugatan Penggugat, **bahwa pada tahun 2017 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah membuat perjanjian** untuk pengurusan mulai dari mencari tanah obyek sengketa dan mengurus dokumen tanah tanah objek dan menyelesaikan segala persoalannya hingga pada proses penerbitan sertipikat atas tanah obyek sengketa dan dilanjutkan dengan Proses Jual Beli atas tanah obyek sengketa. Bahwa oleh karena hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Penggugat adalah teman yang sangat dekat, bahkan Tergugat I dan Penggugat adalah saudara kandung, maka perjanjian antara Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat tidak dilakukan secara tertulis (perjanjian lisan).

6. Bahwa perjanjian tidak tertulis (lisan) antara Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat terjadi di rumah Penggugat di Lingkungan III, RT 005/RW 002, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat tahun 2017. Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat tetap konsisten dengan perjanjian tersebut sampai pada saat Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat sama-sama mengikuti sidang panitia adjudikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat pada tanggal 31 Agustus 2022 serta saat Tergugat I dan Penggugat

*Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



bersama saksi atas nama Ferdinandus Himan mengadakan pertemuan di tempat Penggugat dan sekaligus bersama-sama melakukan pengecekan lokasi tanah obyek sengketa pada tanggal 02 September 2022.

7. Bahwa dalam perjanjian tidak tertulis (lisan) antara Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat tersebut ketiganya secara tegas menyepakati beberapa poin kesepakatan, yakni :

a. Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus tanah milik Penggugat sesuai surat bukti penyerahan tanah adat kepada Tergugat IV sebagai pemilik tanah awal, yakni terletak di Wae Cicu Timur, Desa/ Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat seluas 25 m x 100 m dengan batas-batas:

Sebelah Timur berbatasan dengan : Rencana jalan

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Kosong

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Sdr. Herman Haliliman

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Sdr. H. Djafar Alirawi

mulai dari mencari keberadaan tanah tersebut, menyelesaikan segala permasalahannya dan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat.

b. Atas permintaan tolong dari Penggugat tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II menerima baik dan menyanggupinya.

c. Bahwa Penggugat menyerahkan kuasa kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan segala tindakan yang bermanfaat untuk menyelesaikan semua persoalan terkait tanah obyek sengketa termasuk juga membuat dokumen baru atas tanah obyek sengketa yakni surat jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat IV.

d. Bahwa Penggugat menyerahkan tanggung jawab atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II sampai pada mengurus jual beli tanah obyek sengketa kepada pihak lain dan Penggugat menyatakan apabila tanah obyek sengketa telah dijual, maka berapapun hasil penjualan dari tanah tersebut, Penggugat akan mendapatkan bagian berupa uang sejumlah **Rp 600.000.000,00** (enam ratus juta rupiah) sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus menjual tanah tersebut dengan harga yang lebih tinggi agar Tergugat I dan Tergugat II mendapatkan keuntungan dari hasil kerjanya mengurus tanah obyek sengketa.

8. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sama-sama sebagai penerima kuasa dari Penggugat untuk mengurus tanah obyek sengketa dan karena kesibukan dari Tergugat II maka Tergugat II menyerahkan pengurusan tanah

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



obyek sengketa kepada Tergugat I. Untuk memudahkan Tergugat I dalam menjalankan tugasnya maka dibuatlah Surat Jual Beli Tanah Obyek Sengketa antara Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli. Berdasarkan surat jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I tersebut maka Tergugat I dapat menjalankan tugasnya dengan baik sehingga saat ini tanah obyek sengketa sedang diproses untuk penerbitan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat atas nama Tergugat I.

**9.** Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menutupi proses permohonan sertipikat hak atas tanah obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dari Penggugat, terbukti dengan adanya nama Penggugat dalam daftar hadir sidang panitia adjudikasi atas tanah obyek sengketa.

**10.** Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 6 dan angka 7 surat gugatan Penggugat, Tergugat nyatakan menolak dengan tegas dalil tersebut sebab pada tahun 2017 Tergugat I dan Tergugat II baru memulai pekerjaannya dan belum menemukan keberadaan tanah obyek sengketa seperti sekarang yang sesuai dengan peta sketsa asli yang diterbitkan oleh Fungsionaris adat Nggorang sebagai lampiran dari surat penyerahan tanah adat kepada Tergugat IV sebagai alas hak dari tanah obyek sengketa. Bahwa pada tahun 2017 tidak pernah terjadi penanaman pilar. Penggugat maupun staf Penggugat bernama Petrus Ngaja tidak pernah terlibat dalam penanaman pilar di tanah obyek sengketa. Dengan demikian dalil Penggugat pada angka 6 dan angka 7 surat gugatannya adalah dalil bohong yang tidak berdasar.

**11.** Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 8 dan 9 surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan seolah-olah Tergugat I dan Tergugat II menutup-nutupi adanya proses permohonan sertipikat hak atas tanah obyek sengketa adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak sesuai fakta yang sebenarnya. Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menutup-nutupi segala sesuatu dari Penggugat menyangkut pengurusan tanah obyek sengketa dari awal mencari keberadaan tanah obyek sengketa sampai pada permohonan penerbitan sertipikat hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat. Semua hal terkait pengurusan tanah obyek sengketa diketahui baik oleh Penggugat maupun Tergugat IV dan sudah sesuai dengan isi perjanjian lisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2017. Tidak pernah ada niat maupun usaha dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyembunyikan segala sesuatu terkait pengurusan tanah obyek sengketa. Hal ini dibuktikan dengan komunikasi yang baik antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat maupun Tergugat IV sampai pada bulan November 2023 atau setelah sidang panitia adjudikasi di Kantor Pertanahan

*Halaman 13 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



Kabupaten Manggarai Barat. Selain itu, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghalangi Penggugat dan Tergugat IV untuk bersama-sama mengikuti sidang panitia adjudikasi atas tanah obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat.

**12.** Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 10 sampai dengan angka 15 dapat Tergugat I dan Tergugat II tanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dibuatnya surat jual beli antara Tergugat II dan Tergugat IV bertujuan untuk mempermudah pengurusan tanah obyek sengketa dan sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat IV dengan Penggugat.
- b. Bahwa surat jual beli antara Tergugat II dan Tergugat IV adalah sesuai dengan perjanjian lisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sehingga tidak benar jika Penggugat tidak mengetahui surat jual beli antara Tergugat II dan Tergugat IV tersebut.
- c. Bahwa benar pada bulan September 2022 Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II bersepakat untuk membuat surat perjanjian di notaris yang menegaskan secara tertulis bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah kuasa dari Penggugat untuk mengurus tanah obyek sengketa. Akan tetapi, perjanjian di notaries itu belum sempat dibuat karena Penggugat telah mengajukan surat sanggahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan kemudian mengajukan gugatan *a quo*.
- d. Bahwa tidak pernah ada pembatalan perjanjian lisan hingga sekarang dan perjanjian tersebut masih berlaku sebab Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan tugasnya dengan baik.
- e. Penggugat yang secara sepihak mengajukan surat sanggahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan mengajukan Gugatan secara Perdata kepada Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah obyek sengketa.
- f. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menduga bahwa Penggugat tiba-tiba berubah sikapnya terhadap Tergugat I dan Tergugat II setelah melihat tanah objek sengketa dan mengetahui posisi tanah objek sengketa yang letaknya sangat strategis persis dipinggir jalan, dimana harga tanah diwilayah tersebut sangat tinggi, sehingga membuat Penggugat langsung melupakan seluruh perjanjian atau kesepakatan dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- g. Total kerugian yang dialami Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak mendapatkan haknya setelah selesai menyelesaikan tugas yang diperjanjikan dengan Penggugat yang mana jika merujuk pada perjanjian lisan antara

Halaman 14 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 2017 maka Tergugat I dan Tergugat II seharusnya mendapatkan sebagian hasil dari penjualan tanah obyek sengketa yang dapat dirincikan sebagai berikut:

Harga jual tanah obyek sengketa akan dikurangi dengan hak yang harus diterima oleh Penggugat sebagai pemilik tanah sejumlah **Rp 600.000.000,00** (enam ratus juta rupiah);

## **II. DALAM REKONVENS**

1. Bahwa dalil jawaban Tergugat I dan Tergugat II konvensi/ Para Penggugat rekonvensi dalam pokok perkara adalah satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan dalil dalam rekonvensi (*mutatis mutandis*).

2. Bahwa perjanjian tidak tertulis (lisan) antara Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi pada tahun 2017 tentang pengurusan tanah obyek sengketa adalah perjanjian yang sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

3. Bahwa Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi telah menjalankan tugasnya dengan baik hingga selesai dan Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi telah mendapatkan hasil dari apa yang diperjanjikan dengan Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi. Dalam hal ini Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi telah mendapatkan kepastian mengenai tanah obyek sengketa.

4. Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi yang menemukan keberadaan tanah obyek sengketa dan memastikan serta menyelesaikan segala persoalan yang sangat rumit dan berkepanjangan sampai bertahun-tahun hingga dapat menemukan letak dan luas secara fisik dari tanah obyek sengketa seperti sekarang. Tentunya Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi telah mengorbankan banyak hal yang diantaranya adalah waktu untuk mengurus tanah obyek sengketa dari tahun 2017 hingga sekarang tahun 2023, uang untuk akomodasi, transportasi dan biaya penyelesaian berbagai persoalan terkait tanah obyek sengketa dan tenaga serta pikiran untuk bertemu, bernegosiasi, mediasi di berbagai tempat dan dengan banyak pihak hingga saat ini tanah obyek sengketa telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan sudah dalam proses akhir untuk mendapatkan sertifikat hak milik.

**1. Bahwa pada tahun 2017 antara Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II**

*Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



**konvensi telah membuat perjanjian** untuk pengurusan mulai dari mencari keberadaan tanah obyek sengketa dan menyelesaikan segala persoalannya hingga pada proses penerbitan sertipikat dan dilanjutkan dengan Proses Jual Beli atas tanah obyek sengketa. Bahwa oleh karena hubungan antara Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi, Tergugat II konvensi dan Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi adalah teman yang sangat dekat, bahkan Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi adalah saudara kandung, maka perjanjian antara Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi tidak dilakukan secara tertulis (perjanjian lisan).

2. Bahwa perjanjian tidak tertulis (lisan) antara Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi terjadi di Rumah Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi di Lingkungan III, RT 005/RW 002, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat tahun 2017. Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Tergugat II konvensi tetap konsisten dengan perjanjian tersebut sampai pada saat Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Penggugat II rekonvensi/ Tergugat II konvensi sama-sama mengikuti sidang panitia adjudikasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat pada tanggal 31 Agustus 2022;

3. Bahwa Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Penggugat II rekonvensi/ Tergugat II konvensi sangat dirugikan atas tindakan Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi yang secara sepihak mengajukan surat sanggahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan menggugat Tergugat I dan Tergugat II terkait tanah obyek sengketa.

4. Total kerugian yang dialami Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Penggugat II rekonvensi/ Tergugat II konvensi adalah Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Penggugat II rekonvensi/ Tergugat II konvensi tidak mendapatkan haknya setelah selesai mengerjakan tugas yang diperjanjikan. Yang mana jika merujuk pada perjanjian lisan antara Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi, Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Penggugat II rekonvensi/ Tergugat II konvensi tahun 2017 maka Penggugat I rekonvensi/ Tergugat I konvensi dan Penggugat II rekonvensi/ Tergugat II konvensi seharusnya mendapatkan sebagian hasil dari penjualan tanah obyek sengketa yang dapat dirincikan sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga jual tanah obyek sengketa akan dikurangi dengan hak yang harus diterima oleh Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi sebagai pemilik tanah sejumlah **Rp 600.000.000,00** (enam ratus juta rupiah);

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

## I. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Lisan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tahun 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa surat jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat IV adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa surat jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II dan Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II berhak melanjutkan pengurusan tanah obyek sengketa sampai pada proses jual beli tanah obyek sengketa;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## II. DALAM REKONVENSIS

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Lisan antara Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi, dan Para Penggugat rekonsensi/ Tergugat I dan Tergugat II konvensi tahun 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa surat jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat II konvensi dan Tergugat IV konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum bahwa surat jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat II rekonsensi/ Tergugat II konvensi dan Penggugat I rekonsensi/ Tergugat I konvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 17 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat II rekonsensi/ Tergugat II konvensi dan Penggugat I rekonsensi/ Tergugat I konvensi berhak melanjutkan pengurusan tanah obyek sengketa sampai pada proses jual beli tanah obyek sengketa;

6. Menghukum Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian jawaban dan gugatan rekonsensi, atas pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara ini dengan seadil-adilnya diucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam perkara a quo, khususnya yang bertentangan dengan hukum serta fakta-fakta, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat IV;
2. Bahwa Tergugat IV sangat berkeberatan dengan Tindakan Penggugat yang menggugat Tergugat IV dalam perkara ini, sebab sejak tanah milik Tergugat IV ic.Tanah obyek sengketa dijual oleh Tergugat IV kepada Penggugat pada tanggal 14 April 1997, maka Tergugat IV sudah tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa, karena tanah tersebut sepenuhnya sudah sah menjadi milik Penggugat;
3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil poin 11 posita gugatan Penggugat karena tidak benar, sebab yang benar Tergugat IV tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II sekitar tahun 2019 atau 2020 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut selain kepada Penggugat pada tanggal 14 April 1997;
4. Bahwa perlu Tergugat IV jelaskan, bahwa benar sekitar tahun 2019 atau 2020 Tergugat I dan Tergugat II datang bertemu Tergugat IV di pelabuhan yang sekarang Marina Water Front City dimana saat itu Tergugat IV sedang mengawasi para buruh yang kerja bongkar muat barang, Tergugat II minta Tergugat IV tandatangan surat untuk proses sertipikat dengan alasan disuruh atau kuasa dari Penggugat sebagai saudara sekandung Tergugat II, jadi bukan surat Jual beli seperti yang didalilkan pada poin 11 posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut Turut Tergugat tidak memberikan jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi telah mengajukan replik dan rereplik dan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonsensi telah pula mengajukan reduplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

*Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Asli dan fotokopi kuitansi pembayaran Harga sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah timur Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT, tanggal 14 April 1992, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.1;
2. Asli dan fotokopi Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.2;
3. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah, Nomor : Lbj,593/994/VIII/2012, tanggal 02 Agustus 2012, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.3;
4. Fotokopi dari fotokopi surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, tanggal 29 Agustus 2022, Nomor HP.01.03/284-53.15/VIII/2022, Perihal Undangan Sidang Pemeriksaan Tanah an. Hendrik Jemahi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda P.4;

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

1. Paulus Chung, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa setahu saksi ada masalah tanah lokasi di Wae Cicu, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupten Manggarai Barat;
  - Bahwa bagian timur berbatasan dengan jalan raya (dulu rencana jalan), bagian barat berbatasan dengan tanah kosong (dahulu), bagian utara berbatasan dengan tanah milik Herman Haliliman dan bagian selatan berbatasan dengan tanah milik H. Djafar Ali Rawi;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dipermasalahkan tersebut dari Pak Frans Oan Semewa/Penggugat;
  - Bahwa Pak Frans Oan Semewa/Penggugat memperlihatkan kuitansi jual beli tanah kepada Saksi;
  - Bahwa Saksi pertama kali ke lokasi tanah sengketa pada tahun 2002;
  - Bahwa Saksi ke lokasi tanah sengketa bersama teman Saksi yang biasa disapa om Pit dan Penggugat;
  - Bahwa tujuan Saksi bersama teman Saksi yang bernama om Pit dan Penggugat ke lokasi tanah sengketa pada saat itu hanya pergi lihat lokasi tanah saja;

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Seingat Saksi sudah ada jalan tetapi masih pengerasan arahnya menuju ke Loh Mbongi, jalan tersebut dibuka pada tahun 2001 kalau untuk ke lokasi tanah sengketa belum ada jalan;
- Bahwa Saksi bersama om Pit dan Penggugat ke lokasi tanah sengketa pada tahun 2002 Dengan menggunakan perahu berangkat dari Labuan Bajo kemudian turun di Pantai Waecicu saat ini Hotel Silvia, kemudian jalan kaki ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Setahu Saksi di atas tanah sengketa tersebut tidak ada apa-apa hanya lahan kosong;
- Bahwa Setahu Saksi dulu ada tanam patok kayu sebagai batas;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah sengketa sekitar bulan lalu pada saat pemeriksaan setempat;
- Bahwa Saksi terakhir bekerja dengan Penggugat di tahun 2015;
- Bahwa om Pit lebih dahulu bekerja di hotel milik Penggugat baru Saksi;
- Bahwa orang yang Saksi maksudkan bernama om Pit tersebut merupakan orang yang sama dengan orang yang bernama Petrus Ngaja;
- Bahwa pada tahun 2002 Bapak Petrus Ngaja/om Pit pernah ke lokasi tanah sengketa bersama dengan Saksi dan Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah sengketa yang Saksi pergi bersama dengan Bapak Petrus Ngaja/om Pit dan Penggugat di tahun 2002 sama dengan lokasi saat ini/pada saat Saksi ikut pemeriksaan setempat dalam sidang perkara ini;
- Bahwa tahun 2002 Saksi sudah mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut karena ditunjuk oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu karena ditunjuk surat oleh Penggugat dan para pemilik batas tidak hadir pada saat itu;
- Bahwa Surat yang ditunjukkan oleh Penggugat saat itu adalah kuitansi jual beli tanah;
- Bahwa di dalam kuitansi tersebut tidak mencantumkan denah atau peta dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui batas karena saat itu Penggugat sendiri yang menunjukkan batas-batasnya dan menyampaikan berbatasan dengan siapa tanah tersebut;
- Bahwa Untuk Tergugat I Saksi kenal karena bertemu di Labuan Bajo namun Saksi tidak ingat kapan ketemuannya dan terakhir ketemu pada saat sidang pemeriksaan setempat sedangkan untuk Tergugat II Saksi sudah kenal sejak lama;

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya tahu pada saat di lokasi saat pemeriksaan setempat Hendrik Jemahi/Tergugat I dan Albert Pangeran/Tergugat II juga hadir;
- Bahwa sejak terakhir bekerja di hotel milik Penggugat di tahun 2015 sampai dengan saat ini saksi pernah bertemu dengan Penggugat saat Saksi kembali tinggal di Kaper, Labuan Bajo, pada saat proses masalah tanah di Rangko, Labuan Bajo dan pada saat sidang pemeriksaan setempat;
- Bahwa surat tertanda P.1 berupa kuitansi pembayaran betul surat bukti tersebut yang Saksi maksudkan ditunjuk oleh Penggugat kepada Saksi di tahun 2002 pada saat ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa Alasan saksi berhenti kerja dengan Penggugat pada tahun 2015 karena dulu pada saat pertama masuk kerja pakai sistem kontrak dari pihak hotel dan pada tahun 2013 hotel tersebut dikontrak ke orang Yunani sehingga Saksi pindah ke hotel lainnya milik Penggugat juga dan lanjut kontrak sampai tahun 2019 karena alasan covid 19 jadi semua karyawan diberhentikan
- Bahwa Terakhir Saksi bekerja dengan Penggugat di Tahun 2019;
- Bahwa alasan saksi ke lokasi tanah sengketa pada saat pemeriksaan setempat karena Saksi ketemu dengan Penggugat di Labuan Bajo, saat itu Penggugat meminta bantuan Saksi untuk menyetir kendaraannya ke lokasi tanah sengketa pada saat pemeriksaan setempat;
- Bahwa disampaikan oleh Penggugat bahwa tanah tersebut dibeli dari Nadjib Djudje dan untuk harga tanah tersebut yang Saksi lihat yang tertera dalam kuitansi yang ditunjuk oleh Penggugat saat itu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa Penggugat tidak pernah meminta Saksi untuk bekerja di lokasi tanah sengketa tersebut, hanya di tahun 2002 saat bersama dengan Penggugat dan om Pit dan pada saat Pemeriksaan setempat;
- Bahwa Saat ke lokasi di tahun 2002 hanya bertiga saja, Saksi, Penggugat dan om Pit sebagai kapten kapal;
- Bahwa pada tahun 2002 sudah ada jalan namun masih pengerasan belum diaspal;
- Bahwa setahu Saksi ada tanah lain milik Penggugat yaitu tanah yang berlokasi di jalan bagian atas Hotel Silvia Labuan Bajo, yang berlokasi di bagian timur di depan Plataran Komodo letaknya di atas puncak, yang berlokasi di Wae Cicu (obyek sengketa saat ini) dan yang lainnya saksi tidak ingat;

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



- Bahwa tahun 2002 Seingat Saksi ada 4 lokasi tanah yang disampaikan oleh Penggugat;
- Bahwa tanah milik Penggugat yang Saksi sebutkan sebelumnya sampai saat ini masih dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa yang Saksi tahu batasnya hanya tanah yang berlokasi di Wae Cicu;
- Bahwa yang jadi patokan Saksi adalah bentuk tanah/kemiringan tanahnya dan dari batas-batasnya;
- Bahwa pada tahun 2002 tanah sengketa hanya dilihat dari atas kemudian ditunjukkan;
- Bahwa Pada saat itu om Pit ikut turun bersama Saksi dan Penggugat ke lokasi tanah milik Penggugat;
- Bahwa jalan di bagan timur lokasi tanah sengketa sekarang sudah menjadi jalan raya yang beraspal, lokasi tanahnya sudah dibersihkan dulu tidak seperti itu;
- Bahwa Saat ini Om Pit tidak bekerja lagi dengan Penggugat, sejak tahun 2019 diberhentikan karena adanya Covid 19;

Menimbang bahwa Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli, tanggal 25 Maret 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI,TII-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI,TII-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Daftar Hadir Sidang Panitia A, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI,TII-3;
4. Fotokopi dari hasil print out foto pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI,TII-4;
5. Fotokopi dari hasil print out foto Petugas Pertanahan Manggarai Barat di obyek tanah sengketa, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI,TII-5;
6. Fotokopi dari hasil printout foto Tergugat I dan Petugas Pertanahan Manggarai Barat di obyek tanah sengketa, yang selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tanda TI,TII-6;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya dan gugatan rekonvensinya, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Petrus Nggaja, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

*Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada masalah tanah;
- Bahwa hubungan Frans Oan Semewa/Penggugat dengan Albert Pangeran/Tergugat II adalah kakak adiiik kandung;
- Bahwa hubungan pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat II kalau ada urusan terkait urusan tanah biasanya Penggugat meminta bantuan Tergugat II yang dibantu oleh Hendrik Jemahi/Tergugat I;
- Bahwa Setahu Saksi tanah milik Penggugat yang diurus oleh Tergugat I dan Tergugat II antara lain yang berlokasi di Pasar Baru, Nggorang, Seraya kecil dan Wae Cicu;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah yang diurus oleh Tergugat II dan Tergugat I yang berlokasi di Waecicu, waktu itu sekitar tanggal 31 Juli, Penggugat memanggil Saksi untuk memperbaiki instalasi pipa air di hotel gardena, kemudian sekitar sore hari sopir dari Penggugat mengajak Saksi ke lokasi tanah di Wae Cicu untuk melihat tanah;
- Bahwa Pada saat pergi ke lokasi tanah di Wae Cicu saat itu Saksi pergi bersama bapak Paulus Chung (mantan karyawan di hotel milik Penggugat), istrinya dan anak kostnya;
- Bahwa Setahu Saksi obyek tanah yang disengketakan saat ini berlokasi di Wae Cicu;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat sejak bulan April tahun 1998 sebagai nahkoda kapal dan berhenti bekerja pada tahun 2019 karena adanya wabah *Covid 19*;
- Bahwa selama Saksi bekerja dengan Penggugat sampai berhenti bekerja di tahun 2019, Saksi hanya pergi ke lokasi tanah milik Penggugat yang berlokasi dekat hotel Mohini Labuan Bajo;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah sengketa di Wae Cicu pada tahun 2002;
- Bahwa Seingat Saksi, Saksi tidak pernah berangkat bertiga ke lokasi tanah di Wae Cicu dengan menggunakan perahu motor bersama Penggugat dan Saudara Paulus Chung di tahun 2002 namun, kalau untuk melihat tanah di sebelah/dekat dengan Hotel Mohini, Labuan Bajo Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut di tahun 2018 untuk urus gusur tanah;
- Bahwa pada tanggal 31 Juli Saksi pergi ke lokasi tanah di Wae Cicu diajak oleh sopir dari Penggugat yaitu bapak Paulus Chung, Saksi disuruh pegang meter untuk ukur tanah oleh Saudara Paulus Chung;
- Bahwa saat itu tidak ada tanam pilar atau pagar sebagai pembatas tanah;

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau terkait urusan tanah di Pulau Seraya kecil Saksi yang jadi nahkoda perahunya begitu juga dengan tanah di Nggorang karena Saksi yang tahu batas-batas tanah tersebut sehingga Tergugat II dan Tergugat I meminta Saksi untuk mendampingi mereka;
- Bahwa Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II Setahu Saksi sejak Saksi bekerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan bapak Hendrik Jemahi/Tergugat I sejak lama;
- Bahwa Setahu Saksi hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I sangat baik sekali karena setiap ada urusan terkait tanah Penggugat selalu berdiskusi dengan Tergugat I dan juga Tergugat II;
- Bahwa di lokasi tanah di Wae Cicu di tahun 2002 Setahu Saksi belum ada jalan, hanya di sebelah atas Hotel Mohini di atas bukit yang ada jalan;
- Bahwa Selama Saksi bekerja dengan Penggugat, Saksi pernah pergi bersama dengan Penggugat ke lokasi tanah di Wae Cicu tetapi untuk lihat tanah yang terletak di sebelah Hotel Mohini;
- Bahwa Keterangan Saksi sebelumnya menyebutkan tanggal 31 Juli ke lokasi tanah di Wae Cicu, yang Saksi maksudkan ke lokasi tanah di Wae Cicu tanggal 31 Juli 2023;
- Bahwa saksi ke lokasi tanah di wae cicu atas permintaan Penggugat;
- Bahwa saat saksi ke lokasi tanah di Wae Cicu di tanggal 31 Juli 2023 Saksi sudah tidak bekerja lagi dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi ke lokasi tanah di Wae Cicu baru pertama kali;
- Bahwa Saksi mengetahui beberapa lokasi tanah milik Penggugat karena sering diajak oleh Penggugat ke lokasi tanah tersebut sekedar lihat dan tunjuk batas dari tanah -tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak oleh Penggugat untuk mengecek tanah yang dijadikan obyek sengketa saat ini dan Saksi juga tidak tahu sama sekali dengan tanah obyek sengketa saat ini;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran tanah pada saat itu tidak ada yang keberatan atau yang menghalangi;
- Bahwa Saksi ke lokasi tanah di Wae Cicu hanya satu kali pada tanggal 31 Juli 2023;
- Bahwa pada tanggal 31 Juli 2023 Saksi sempat tanya kepada bapak Paulus Chung pada saat itu dengan mengatakan "ini siapa punya tanah? lalu dijawab oleh bapak Paulus Chung "tanah milik Frans Oan";

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



- Bahwa pada saat tanggal 31 Juli 2023 saat ke lokasi tanah di wae cicu, Penggugat tidak ikut, Penggugat hanya meminta pembantunya untuk mencari Saksi di rumah untuk memperbaiki instalasi air di hotel gardena miliknya kemudian meminta untuk ke lokasi tanah di Wae Cicu bersama Paulus Chung;
  - Bahwa Setahu Saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat I teman baik sedangkan dengan Tergugat II hubungannya adalah kakak beradik kandung;
2. Ferdinandus Himan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa setahu saksi ada masalah tanah;
  - Bahwa Setahu Saksi lokasi tanahnya di Wae Cicu, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
  - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan tersebut awalnya karena Saksi mendapat kuasa dari istri Almarhum Herman Haliliman yang merupakan pemilik batas sebelah utara tanah sengketa yang yang mana pada tahun 1992 beliau memperoleh tanah dari Ulayat Nggorang, namun pada tahun 2017 istri almarhum Herman Haliliman tersebut mengetahui ada informasi bahwa mereka memiliki tanah di Wae Cicu, kemudian Saksi diminta untuk mengurus tanah tersebut, sekitar bulan Oktober 2017 Saksi diberikan kuasa oleh istri almarhum Herman Haliliman yang bernama Veronika Cory Batta, lalu sejak diberikan kuasa tersebut Saksi mencari informasi terkait tanah tersebut namun belum ditemukan, kemudian Saksi diberikan informasi bahwa orang yang mengetahui persis poisisi tanah tersebut adalah om Kiku yakni Hendrik Jemahi/Tergugat I dengan Albert Pangeran/Tergugat II, kemudian masih dalam tahun 2017 Saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II dan menanyakan lokasi tanah milik bapak Herman Haliliman namun Tergugat I dan Tergugat II juga tidak mengetahui, kemudian Saksi bersama Tergugat I dan Tergugat II meminta kepada bapak Haji Djudje ayah dari Nadjib Djudje/Tergugat IV karena pada saat itu merupakan penata tanah, setelah itu ke lokasi tanah di Wae Cicu dan ditunjukkan lokasi tanah tersebut oleh bapak Usman Umar di sebelah utara Hotel Flaminggo (saat ini) dan saat itu Saksi menyuruh orang untuk menebas lokasi tanah tersebut, kemudian di tahun 2018 Saksi mendapat petunjuk berupa sebuah peta pembagian tanah, berdasarkan peta tersebut Saksi melakukan konfirmasi kepada Ulayat Nggorang pada saat itu yang bernama Haji Ramang Ishaka, dan ternyata yang bersangkutan mengatakan bahwa benar dan beliau juga memiliki dokumennya, kemudian Saksi bersama Tergugat I dan Tergugat II pergi melihat lokasi bersama bapak Haji Ramang dan juga Syair yang merupakan

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Ulayat Nggorang juga dan saat itu Ulayat Nggorang mengakui kepemilikannya Herman Haliliman dan juga sebelah Selatan dari tanah Herman Haliliman adalah tanah milik Najib Djudje/Tergugat IV namun bukan di lokasi tanah yang ditunjuk sebelumnya di tahun 2017 dengan ukuran 25x100 m<sup>2</sup>, namun setelah dicocokkan dengan peta pembagian ternyata lokasi tanah tersebut langsung berbatasan dengan rencana jalan pada saat itu, setelah itu Saksi meminta konfirmasi dari Haji Ramang dan beliau mengatakan lokasinya sudah benar dan sesuai dengan dokumen, kalau lokasi tanah tersebut masih kosong silahkan diproses nanti akan kami keluarkan surat pengukuhanannya, kemudian Saksi juga memberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II bahwa ini lokasi tanahnya (lokasi saat ini), setelah melalui proses panjang kemudian sekitar bulan Maret 2020 baru Saksi mengajukan permohonan sertifikat atas nama ibu Veronika Cory Batta istri dari Almarhum Herman Haliliman;

- Bahwa peta pembagian tanah tahun 2018 tidak dicantumkan tahun dibuat;
- Bahwa Peta tersebut diperoleh dari bapak camat pada saat itu yang bernama Imran dan setelah itu Saksi konfirmasi ke Haji Ramang dan ternyata benar;
- Bahwa Berdasarkan informasi dari Ulayat Nggorang bahwa surat penyerahan tanah adat milik bapak Herman Haliliman tahun 1992;
- Bahwa letak tanah milik bapak Herman Haliliman berdasarkan peta pembagian tersebut Dari arah Selatan tanah milik Najib Djudje, Herman Haliliman, Supardi Taiya (saat ini Hotel Flaminggo);
- Bahwa Berdasarkan surat pengukuhan yang dikeluarkan oleh Haji ramang ukuran tanah milik bapak Herman Haliliman adalah 25x100 meter;
- Bahwa Yang Saksi tahu ukuran tanah milik Herman Haliliman dan Najib Djudje/Tergugat IV sama yaitu 25x100 meter;
- Bahwa Saksi pertama kali bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II di tahun 2017;
- Bahwa Setahu Saksi setelah Saksi mengajukan permohonan pensertifikatan tanah milik Herman Haliliman, Tergugat II mengajukan permohonan sertifikat untuk tanah tersebut di tahun yang sama;
- Bahwa Saksi bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II karena waktu itu bertemu di lokasi tanah yang dijadikan obyek sengketa saat ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa hubungan antara Tergugat IV dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun pada saat itu Saksi mendapat informasi bahwa tanah tersebut milik Frans Oan Semewa/Penggugat, sekitar

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



tahun 2020 Saksi juga tidak tahu alasan kenapa permohonan sertifikat tanah tersebut diajukan oleh Tergugat I;

- Bahwa Saksi mendengar informasi tanah tersebut adalah milik Frans Oan Semewa/Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Waktu itu Saksi mendengar informasi dari Tergugat I dan Tergugat II bahwa tanah tersebut milik Frans Oan Semewa/Penggugat, namun Saksi tidak mengetahui kenapa permohonannya diajukan atas nama Hendrik Jemahi/Tergugat II dan pada saat ketemu dengan Tergugat I dan Tergugat II mereka menyampaikan bahwa diperintahkan oleh Frans Oan Semewa/Penggugat;
- Bahwa Ukuran tanah milik Herman Haliliman pada saat diajukan proses pensertifikatan adalah 25x100 meter;
- Bahwa untuk tanah Herman Haliliman sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa tanah obyek sengketa saat ini belum ada sertifikatnya;
- Bahwa, ukuran pada saat pengajuan permohonan adalah 25x100 meter tetapi senyatanya di lapangan pada saat pengukuran ukurannya adalah 25x74 meter dan ukuran disertifikatnya adalah 25x50 meter;
- Bahwa Pada saat pengajuan permohonannya di bulan Maret 2020, bulan Desember 2020 baru dilakukan pengukuran oleh petugas dari BPN dan mendapat ukuran 25x74 meter, ternyata di lapangan ada tanda-tanda fisik bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak lain berupa pagar hidup di Tengah, posisinya dari atas jalan (bagian timur) sampai ke bawah kali (bagian barat) sehingga ambil setengah dari obyek tersebut sekitar 37 (tiga puluh tujuh) meter, dan ternyata ada yang keberatan dari orang yang bernama ibu Ona yang mengklaim bahwa tanah tersebut (yang ada tanda pagar hidup) adalah miliknya dan sudah bersertifikat;
- Bahwa Setelah mendapat keberatan dari orang yang bernama ibu Ona tersebut dan ternyata baru diketahui bahwa ada 2 (dua) sertifikat yaitu sertifikat nomor 1664 atas nama ibu Ona dan sertifikat nomor 1660 juga atas nama ibu Ona;
- Bahwa Tanah yang menjadi tumpang tindih 2 (dua) sertifikat tersebut di atas tanah milik Herman Haliliman dan termasuk juga tanah yang disengketakan saat ini karena luas di dalam sertifikat milik ibu Ona tersebut adalah kurang lebih 6000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi);
- Bahwa pada waktu itu ada penyelesaian dengan ibu Ona yang diwakili oleh kuasanya, sejak pengajuan permohonan di bulan Maret 2020 kemudian dilakukan pengukuran oleh petugas dari BPN di bulan Desember 2020 sampai

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



tahun 2021 kami tidak melakukan aktifitas di tanah tersebut karena adanya keberatan tersebut, pada saat dilakukan komunikasi dengan ibu Ona, ibu Ona mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik saudaranya yang bernama ibu Mega yang berada di Lombok, NTB, sehingga proses pensertifikatan tertunda karena menunggu penyelesaian dari pihak ibu Ona, ketika bertemu dengan Ibu Ona, ibu Ona mengatakan menunggu persetujuan saudaranya yang bernama ibu Mega, dan ketika Saksi menghubungi ibu Mega yang berada di Lombok. Ibu Mega mengatakan agar Saksi bertemu dengan kuasanya, setelah itu Saksi ke tempat ibu Ona di Hotel Mawar, Labuan Bajo dan disarankan oleh Ibu Ona agar Saksi bertemu dengan kuasanya yang bernama Roni Limarto;

- Bahwa Pada saat mengajukan keberatan ibu Ona melampirkan 2 (dua) sertifikat yang pertama nomor 1660 dan yang kedua nomor 1664 hampir menutupi seluruh tanah obyek sengketa dan sebagiannya menutupi tanah milik Herman Haliliman, pada saat itu Saksi bersama Tergugat I meminta negosiasi untuk berdamai dengan permintaan sertifikat yang nomor 1664 dilepaskan untuk jalan atau dimatikan dan dari sertifikat nomor 1660 yang luasnya 6000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) tersebut, Saksi dan Tergugat I meminta untuk tambah 13 (tiga belas) meter ke bawah (bagian barat) sehingga menghasilkan 25x50 meter dan sertifikatnya dirubah gambarnya, kemudian untuk sertifikat nomor 1664 sudah dimatikan dan dilepaskan hak kepada negara untuk dijadikan jalan, setelah berdamai maka dibuatlah berita acara kesepakatan yang dikeluarkan oleh BPN;
- Bahwa Yang menjadi pihak dalam penyelesain sengketa tersebut antara lain Aleksander Adiwena kuasa dari Mikael Adiwena pemilik Hotel Flaminggo, Roni Limarto kuasa dari Ibu Ona/Ibu Mega, Saksi dan Tergugat I;
- Bahwa ada surat kesepakatan penyelesaian keberatan pada saat itu;
- Bahwa tidak ada pemberian kompensasi baik dari Saksi selaku kuasa dari istri Herman Haliliman maupun Tergugat I, hanya pedamaian saja;
- Bahwa dalam proses perdamaian tidak ada keterlibatan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat sekitar tanggal 31 Agustus 2022 pada saat sidang panitia A di kelurahan Komodo bersama dengan BPN yang mana pada saat itu Saksi dikenalkan oleh Tergugat I;
- Bahwa Sidang panitia A pada saat itu untuk tanah Veronika Cory Batta dan tanah Hendrik Jemahi karena obyeknya bersamaan;
- Bahwa sekitar tanggal 1 September 2022, Penggugat menghubungi Saksi minta bertemu dengan Saksi dan juga dengan Tergugat I, kemudian

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Saksi menyetujuinya untuk bertemu keesokan harinya, di tanggal 2 September 2022, Saksi, Penggugat dan Tergugat I bertemu di salah satu rumah makan di gang pengadilan, Labuan Bajo;

- Bahwa Yang dibahas pada pertemuan tersebut adalah berkaitan dengan tanah yang dijadikan obyek sengketa saat ini;

- Bahwa Yang disampaikan oleh Penggugat pada saat pertemuan tersebut adalah Penggugat menanyakan kepada Saksi "Pak Fendy dimana lokasi tanah ini?", kemudian saat itu Saksi bertanya kembali kepada Penggugat "Bapak tidak tahukah?", jawab Penggugat saat itu "ya, saya tidak tahu", kemudian Saksi mengatakan "Kalau begitu, mari kita pergi lihat lokasi", kemudian kami bertiga berangkat ke lokasi, pada saat tiba di lokasi Penggugat terkejut karena letaknya di pinggir jalan dan mengatakan "lokasinya bagus sekali, jangan jual e," setelah itu kami kembali lalu singgah di salah satu restoran di daerah puncak Waringin;

- Bahwa saksi tahu bukti surat tertanda TI,TII-4 berupa foto pertemuan antara Pengugat dan Tergugat I, foto tersebut di salah satu restoran di daerah puncak waringin setelah Saksi, Penggugat dan Tergugat I pulang dari lokasi di tanggal 2 September 2022;

- Bahwa saksi kenal bukti surat tertanda TI,TII-5 berupa foto Saksi dan petugas dari BPN, foto tersebut di sebelah utara tanah sengketa lokasi tanah milik klien Saksi yaitu ibu Veronika Cory Batta, pada saat pemeriksaan lokasi setelah sidang panitia A;

- Bahwa saksi kenal bukti surat tertanda TI,TII-6 berupa foto Saksi dan petugas dari BPN, foto tersebut di sebelah utara tanah sengketa lokasi tanah milik klien Saksi yaitu ibu Veronika Cory Batta;

- Bahwa Pada saat itu Penggugat menyampaikan kepada Saksi bahwa "Pak Fendy, kami itu ada kesepakatan, kesepakatan kami tersebut kalau tanahnya sudah ditemukan dan dijual Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) diserahkan kepada saya (Penggugat) dan sisanya dibagi kepada mereka yakni Tergugat I dan Tergugat II.";

- Bahwa Tergugat II tidak ada pada saat pertemuan tersebut;

- Bahwa reaksi Tergugat I setelah mendengar penyampaian dari Penggugat saat itu mengiyakan apa yang disampaikan oleh Penggugat pada saat itu dan Tergugat I menyampaikan kepada Saksi bahwa "betul, adik. Kami ada kesepakatan, kenapa tanah tersebut diurus oleh kami karena pada saat itu Baba Frans Oan Semewa saat itu dalam DPO (daftar pencarian orang)", sehingga Saksi teringat dengan penyampaian dari Albert Pangeran bahwa

*Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



“Pak, Fendy, kami ada kesepakatan, baba Oan suruh kami urus karena ia sedang ada masalah, dia bilang kamu urus saja dan jangan libatkan saya”,

- Bahwa Saat itu Saksi sempat menanyakan kepada Penggugat dijawab oleh Penggugat pada saat itu bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dari Najib Djudje/Tergugat IV;

- Bahwa reaksi Tergugat I pada saat Penggugat mengatakan tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat membenarkan apa yang disampaikan oleh Penggugat;

- Bahwa Setahu Saksi harga jualnya tidak disebutkan dihadapan Saksi saat itu;

- Bahwa pada saat pertemuan di tanggal 2 September 2022 waktu itu, Penggugat mengatakan kepada Saksi bahwa “Pak Fendi, kami ada kesepakatan secara lisan, saya minta ke pak Fendi, tolong buat satu draft perjanjian antara kami ini (Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II), nanti sertifikatnya itu dilanjutkan permohonannya atas nama Hendrik Jemahi, setelah keluar sertifikatnya dititipkan pada intinya dibuatkan kesepakatan dan nanti dibawa ke notaris untuk dibuatkan akta”;

- Bahwa ada tawaran lain oleh Penggugat saat itu yang mengatakan bahwa “saya ini tidak hobi menjual tanah, tanah itu bagus sekali, bagaimana kalau saya kasih kamu 10x50 meter, itu saja yang kamu jual, dan sisanya 15x50 meter tetap jadi milik saya tidak usah jual, nanti kalau sertifikatnya sudah terbit tinggal dipecahkan saja, lalu Tergugat I menjawab “Baba, kami ini adalah tim untuk mengurus ini dari awal sampai sidang panitia A ini, setelah ini saya diskusikan dengan tim untuk menjawab tawaran dari baba Oan,”;

- Bahwa sejak pertemuan tanggal 2 September 2022 tersebut Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I dan Tergugat II sehingga draft perjanjian tersebut tidak jadi dibuatkan karena menunggu kembalinya Tergugat I dan Tergugat II, dan sekitar bulan Oktober 2022 Penggugat mengajukan keberatan ke BPN;

- Bahwa sertifikat nomor 1664 sudah dimatikan dan nomor 1660 yang luas awalnya 6000 m<sup>2</sup> berubah menjadi kurang lebih 5000 m<sup>2</sup> tetapi sertifikat tersebut merupakan sertifikat nomor 1660 yang lama, sertifikat yang baru sudah terbit namun Saksi belum pernah lihat sertifikat tersebut;

- Bahwa Pada saat pertemuan tanggal 2 September 2022 ada pembicaraan terkait perubahan luas tanah, waktu itu Saksi sampaikan kepada Penggugat alasan kenapa ada perubahan luas tanah sehingga menghasilkan ukuran 25x50 meter;

Halaman 30 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 Juli 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Wae Cicu sebelah Timur, Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT (sekarang Kab. Manggarai Barat) dengan ukuran 25 x 100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Herman Haliliman (awalnya 85 meter sekarang 50 Meter);

Selatan : Tanah milik H. Djafar Ali rawi sekarang Hotel Plataran Komodo (awalnya 100 meter sekarang 50 meter);

Timur : Dahulu rencana jalan sekarang jalan raya (25 meter);

Barat : Dahulu tanah kosong sekarang tanah milik Megawati (25 meter);

Yang didapat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui jual beli dengan Tergugat IV NADJIB DJUDJE pada tanggal 14 April 1997 seharga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dibayar lunas dan diterima oleh Tergugat IV NADJIB DJUDJE di atas meterai. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta tolong kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk mengurus proses permohonan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat *ic* Turut Tergugat Konvensi, akan tetapi ternyata Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi melakukan permohonan untuk dan atas namanya sendiri, bukan lagi atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Pada bulan Desember 2022 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapat informasi bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *ic* Tanah Objek Sengketa *a quo* sudah dijual oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat III. Alas hak Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah berdasarkan jual beli dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dimana Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai Pembeli sementara Tergugat II Konvensi/Penggugat II

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj

#### Disclaimer

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



Rekonvensi sebagai Penjual, sedangkan alas hak dari Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi adalah berdasarkan jual beli dengan Tergugat IV dimana Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai Pembeli sementara Tergugat IV sebagai Penjual dan Perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Tergugat IV yang menandatangani surat jual beli tanpa kehati-hatian dan ketelitian;
- b. Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang menyerahkan surat jual beli untuk ditandatangani oleh Tergugat IV yang ternyata didalam surat jual beli tersebut bukan tercantum nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli melainkan tertulis namanya sendiri sebagai Pembeli.
- c. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi yang membuat Surat Jual Beli atas tanah objek sengketa dimana Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi bertindak sebagai Penjual dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai Pembeli padahal diketahuinya bahwa tanah objek sengketa bukan miliknya;
- d. Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang mengajukan permohonan sertifikat atas tanah objek sengketa atas namanya padahal diketahuinya bukan miliknya;
- e. Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III padahal bukan miliknya;
- f. Tergugat III yang membeli tanah objek sengketa yang ternyata didalamnya mengandung kecacatan hukum karena dijual oleh yang bukan pemilik;

dipandang oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah masuk kategori sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi membenarkan dalil gugatan angka 1, 2, dan 3 serta mengakui bahwa pemilik awal tanah obyek sengketa adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menolak dengan tegas dalil gugatan angka 4 dengan alasan tumpang tindih dan saling klaim tanah obyek sengketa terjadi karena tidak ada penguasaan fisik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat IV. Ini dianggap sebagai bukti bahwa dalil gugatan angka 4 tidak berdasar. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi diakui sebagai pihak yang menemukan, memastikan, dan menyelesaikan persoalan yang rumit terkait tanah obyek sengketa. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menyatakan telah mengorbankan waktu, uang, tenaga, dan pikiran dalam mengurus

Halaman 32 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



tanah tersebut sejak 2017 hingga 2023, termasuk menghadapi berbagai persoalan, bernegosiasi, dan mediasi hingga saat ini, tanah obyek sengketa telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan dalam proses akhir untuk mendapatkan sertipikat hak milik;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan angka 5 Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mengakui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta bantuan mereka untuk mengurus tanah obyek sengketa hingga proses permohonan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dan proses jual beli. Meskipun demikian, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menolak dengan tegas dalil lainnya. Penolakan mereka didasarkan pada fakta-fakta, antara lain, bahwa pada tahun 2017 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menghadapi kasus pidana dan masuk daftar pencarian orang (DPO), menyebabkan ketakutan dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sempat menghilang. Karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa mengurus tanah tersebut, meminta tolong kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi. Pada tahun yang sama, terjadi perjanjian tidak tertulis (lisan) di rumah Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi, dan Tergugat II Konvensi, yang tetap konsisten hingga terlibat dalam sidang panitia adjudikasi pada tahun 2022. Dalam perjanjian tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberi kuasa kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk mengurus tanah, membuat dokumen baru, dan menyerahkan tanggung jawab hingga pada proses jual beli, dengan pengharapan hasil penjualan tanah tersebut dapat memberikan penghasilan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Untuk memudahkan pengurusan tanah obyek sengketa tersebut maka dibuat Surat Jual Beli atas Tanah Obyek Sengketa antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai penjual dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai pembeli yang saat ini sedang memproses penerbitan sertipikat atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan angka 6 dan 7, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menolak dengan tegas dengan alasan bahwa pada tahun 2017, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi baru memulai pekerjaan dan belum menemukan keberadaan tanah obyek sengketa seperti sekarang yang sesuai dengan peta sketsa asli yang diterbitkan oleh Fungsi adat Nggorang. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menyatakan bahwa pada tahun tersebut, tidak ada penanaman pilar, dan

*Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik Penggugat Konvensi maupun staf Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Petrus Ngaja tidak pernah terlibat dalam kegiatan tersebut;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan angka 8 dan 9, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menolak dengan tegas dalil yang mengklaim seolah-olah Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menyembunyikan proses permohonan sertipikat hak atas tanah obyek sengketa. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi tidak pernah menyembunyikan informasi terkait pengurusan tanah obyek sengketa mulai dari mencari keberadaan tanah hingga permohonan penerbitan sertipikat hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat. Semua tahapan pengurusan tersebut diketahui baik oleh Penggugat Konvensi maupun Tergugat IV, sesuai dengan isi perjanjian lisan tahun 2017 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi. Selain itu, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi tidak menghalangi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat IV untuk bersama-sama mengikuti sidang panitia adjudikasi atas tanah obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan angka 10 s.d. 15, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menanggapi sebagai berikut: (a) Surat jual beli antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Konvensi dan Tergugat IV dibuat untuk mempermudah pengurusan tanah obyek sengketa dan sebagai tindak lanjut dari jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. (b) Surat jual beli tersebut sesuai dengan perjanjian lisan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga tidak benar jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui surat jual beli tersebut. (c) Meskipun pada bulan September 2022 disepakati untuk membuat perjanjian di notaris yang menegaskan peran Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi sebagai kuasa Penggugat untuk mengurus tanah obyek sengketa, perjanjian tersebut belum dibuat karena sanggahan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada Kantor Pertanahan dan karena mengajukan gugatan. (d) Tidak ada pembatalan perjanjian lisan, dan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi telah melaksanakan tugasnya dengan baik. (e) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara sepihak mengajukan sanggahan dan gugatan Perdata terhadap Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi. (f) Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi menduga perubahan sikap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi setelah melihat tanah objek sengketa yang strategis. (g) Tergugat I dan II

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kerugian karena tidak mendapatkan haknya setelah menyelesaikan tugas sesuai perjanjian lisan tahun 2017, di mana seharusnya mendapatkan sebagian hasil dari penjualan tanah obyek sengketa setelah dikurangi hak Penggugat Konvensi sejumlah Rp600.000.000,00;

Menimbang bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam perkara a quo, khususnya yang bertentangan dengan hukum serta fakta-fakta, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat IV;
2. Bahwa Tergugat IV sangat berkeberatan dengan Tindakan Penggugat yang menggugat Tergugat IV dalam perkara ini, sebab sejak tanah milik Tergugat IV ic. Tanah obyek sengketa dijual oleh Tergugat IV kepada Penggugat pada tanggal 14 April 1997, maka Tergugat IV sudah tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa, karena tanah tersebut sepenuhnya sudah sah menjadi milik Penggugat;
3. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil poin 11 posita gugatan Penggugat karena tidak benar, sebab yang benar Tergugat IV tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II sekitar tahun 2019 atau 2020 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut selain kepada Penggugat pada tanggal 14 April 1997;
4. Bahwa perlu Tergugat IV jelaskan, bahwa benar sekitar tahun 2019 atau 2020 Tergugat I dan Tergugat II datang bertemu Tergugat IV di pelabuhan yang sekarang Marina Water Front City dimana saat itu Tergugat IV sedang mengawasi para buruh yang kerja bongkar muat barang, Tergugat II minta Tergugat IV tandatangan surat untuk proses sertipikat dengan alasan disuruh atau kuasa dari Penggugat sebagai saudara sekandung Tergugat II, jadi bukan surat Jual beli seperti yang didalilkan pada poin 11 posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo;

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

1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah Timur, Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT (sekarang Kab. Manggarai Barat) dengan ukuran 25 x 100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Herman Haliliman (85 meter)

Selatan : Tanah milik H. Djafar Ali rawi sekarang Hotel Plataran Komodo (100 meter)

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Timur : Dahulu rencana jalan sekarang jalan raya (25 meter)

Barat : Dahulu tanah kosong sekarang tanah milik Megawati (25 meter)

Selanjutnya dalam Gugatan ini disebut sebagai **Tanah Objek Sengketa**;

2. Bahwa alas hak kepemilikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa *a quo* adalah dengan cara jual beli dengan Tergugat IV NADJIB DJUDJE pada tanggal 14 April 1997 seharga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dibayar lunas dan diterima oleh Tergugat IV NADJIB DJUDJE di atas meterai. Jual Beli mana disaksikan oleh KAMIS HAMNU dan ZULKARNAIN DJ dan diketahui oleh Lurah Labuan Bajo atas nama YOSEF LATIF; NIP 620013488;

3. Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa dimaksud, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu mengecek alas hak dari Tergugat IV NADJIB DJUDJE dan ternyata Tergugat IV NADJIB DJUDJE memiliki alas hak Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat dari Fungsi Adat HAJI ISHAKA dan HAKU MUSTAFA sehingga berdasarkan alas hak tersebut dan sebagaimana pengetahuan umum masyarakat di Labuan Bajo terkait kewenangan Fungsi Adat untuk menyerahkan tanah-tanah adat di Labuan Bajo, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meyakini bahwa benar Tergugat IV NADJIB DJUDJE memiliki tanah objek sengketa *a quo* sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melanjutkan transaksi jual beli dengan Tergugat IV NADJIB DJUDJE;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

- 1. Apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa?**
- 2. Apakah Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, Tergugat III, dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum?**

Menimbang bahwa oleh karena terdapat dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

- Ad.1. Apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa?**



Menimbang bahwa Majelis Hakim akan menilai masing-masing dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi serta Tergugat IV tersebut berdasarkan bukti-bukti yang diajukan;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.3 bukti mana adalah sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi bertanda TI,TII-4, TI,TII-5, dan TI,TII-6 adalah sesuai dengan *printout* yang hanya berupa foto/gambar sehingga dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang bertanda P.4 serta bukti surat bertanda TI,TII-1, TI,TII-2, dan TI,TII-3 hanya berupa fotokopi tanpa pernah diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Pasal 1888 KUHPerdata menyebutkan: *kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya, bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan*;

Menimbang bahwa Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Nomor 3609 K/PDT/1985 juga menegaskan “Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Menimbang bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata dan pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka pada dasarnya fotokopi dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat;

Menimbang bahwa namun demikian berdasarkan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Buku II Edisi 2007 Tahun 2009 disebutkan antara lain bahwa fotokopi apabila bersesuaian dengan alat bukti lainnya dapat dijadikan sebagai bukti persangkaan;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan angka 1, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah Timur, Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT (sekarang Kab. Manggarai Barat) dengan ukuran 25 x 100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah milik Herman Haliliman (85 meter)

Selatan : Tanah milik H. Djafar Ali rawi sekarang Hotel Plataran Komodo (100 meter)

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Dahulu rencana jalan sekarang jalan raya (25 meter)

Barat : Dahulu tanah kosong sekarang tanah milik Megawati (25 meter)

Kemudian pada posita angka 2 alas hak kepemilikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa *aquo* adalah dengan cara jual beli dengan Tergugat IV Konvensi pada tanggal 14 April 1997 dengan harga sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) disaksikan oleh KAMIS HAMNU dan ZULKARNAIN DJ dan diketahui oleh Lurah Labuan Bajo atas nama YOSEF LATIF;

Selanjutnya pada posita angka 3 sebelum melakukan transaksi jual beli atas tanah objek sengketa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu mengecek alas hak dari Tergugat IV Konvensi dan ternyata Tergugat IV Konvensi memiliki alas hak Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat dari Fungsionaris Adat Haji Ishaka dan Haku Mustafa sehingga berdasarkan alas hak tersebut dan sebagaimana pengetahuan umum masyarakat di Labuan Bajo terkait kewenangan Fungsionaris Adat untuk menyerahkan tanah-tanah adat di Labuan Bajo, maka Penggugat meyakini bahwa benar Tergugat IV memiliki tanah objek sengketa *aquo* sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melanjutkan transaksi jual beli dengan Tergugat IV;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mengakui dalil posita gugatan angka 1 begitu pula Tergugat IV yang dalam jawabannya mengakui pada pokoknya telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 14 April 1997, namun demikian untuk mendukung dalil posita tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 berupa kuitansi pembayaran Harga sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah timur Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT, tanggal 14 April 1992;

Menimbang bahwa didukung pula keterangan saksi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas nama Paulus Chung yang menerangkan bahwa tahun 2002 Saksi sudah mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut karena saat itu ditunjukkan surat kuitansi jual beli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah dikonfrontir pula dengan bukti surat tertanda P.1 berupa kuitansi pembayaran dan saksi membenarkan surat bukti tersebut yang Saksi maksud ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Saksi pada saat ke lokasi tanah sengketa, saksi juga menerangkan disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa tanah tersebut dibeli dari Nadjib Djudje dan untuk harga tanah tersebut yang Saksi lihat yang tertera dalam kuitansi yang ditunjuk oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saat itu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Menimbang bahwa Pasal 1338 KUH Perdata mengatur: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi

*Halaman 38 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Lebih lanjut mengenai syarat jual beli tanah tertuang dalam SEMA RI No. 4 Tahun 2016, dimana salah satunya mengatur: 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);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa P.1 ternyata jual beli terhadap tanah yang belum terdaftar tersebut telah dilaksanakan secara tunai dan terang terlebih Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan kehati-hatian dengan didukung adanya bukti surat bertanda P.2 berupa Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat dari Haji Ishaka selaku Fungsionaris Adat/Tua Adat yang membagi dan menyerahkan tanah kepada Tergugat IV, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli beritikad baik;

Menimbang bahwa dengan demikian jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat IV merupakan jual beli yang sah sehingga Penggugat Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

**Ad.2. Apakah Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, Tergugat III, dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum**

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menentukan: *"tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian"*;

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka perbuatan melawan hukum mengandung 4 (empat) unsur yaitu:

1. adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
2. adanya kesalahan atau kelalaian;
3. adanya kerugian yang ditimbulkan;
4. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa untuk disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka ada 4 (empat) kriteria, yaitu perbuatan itu haruslah:

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. melanggar hak subyektif orang lain;
3. melanggar kaidah tata susila;



4. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati - hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum tersebut berlaku secara alternatif artinya suatu perbuatan untuk disebut perbuatan melawan hukum cukup memenuhi salah satu dari keempat kriteria tersebut;

Menimbang bahwa terdapat beberapa perbuatan yang dipandang oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada posita surat gugatan angka 15 dimana Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- a. Tergugat IV Konvensi yang menandatangani surat jual beli tanpa kehati-hatian dan ketelitian;
- b. Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang menyerahkan surat jual beli untuk ditandatangani oleh Tergugat IV yang ternyata didalam surat jual beli tersebut bukan tercantum nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli melainkan tertulis namanya sendiri sebagai Pembeli.
- c. Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi yang membuat Surat Jual Beli atas tanah objek sengketa dimana Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi bertindak sebagai Penjual dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagai Pembeli padahal diketahuinya bahwa tanah objek sengketa bukan miliknya;
- d. Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang mengajukan permohonan sertipikat atas tanah objek sengketa atas namanya padahal diketahuinya bukan miliknya;
- e. Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III padahal bukan miliknya;
- f. Tergugat III yang membeli tanah objek sengketa yang ternyata didalamnya mengandung kecacatan hukum karena dijual oleh yang bukan pemilik;

Menimbang bahwa Tergugat IV dalam jawabannya mengakui tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sekitar tahun 2019 atau 2020 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut selain kepada Penggugat pada tanggal 14 April 1997 dan sekitar tahun 2019 atau 2020 Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi datang bertemu Tergugat IV di pelabuhan yang sekarang Marina Water Front City dimana saat itu Tergugat IV sedang mengawasi para buruh yang kerja bongkar muat barang, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi minta Tergugat IV tandatangan surat untuk proses sertipikat dengan alasan disuruh atau kuasa dari Penggugat

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai saudara sekandung Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, jadi bukan surat Jual beli;

Menimbang bahwa Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dalam jawabannya angka 7 huruf c menyatakan: Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan kuasa kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk melakukan segala tindakan yang bermanfaat untuk menyelesaikan semua persoalan terkait tanah obyek sengketa termasuk juga membuat dokumen baru atas tanah obyek sengketa yakni surat jual beli antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Konvensi dengan Tergugat IV. Kemudian pada angka 12 huruf a: Bahwa dibuatnya surat jual beli antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat IV bertujuan untuk mempermudah pengurusan tanah obyek sengketa dan sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat IV dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta huruf b: Bahwa surat jual beli antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat IV adalah sesuai dengan perjanjian lisan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, sehingga tidak benar jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui surat jual beli antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat IV tersebut;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I dan II Konvensi mengajukan bukti surat TI,TII-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli, tanggal 25 Maret 2020 dan TI,II-2 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah yang mana kedua bukti surat tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak pernah ditunjukkan aslinya, sedangkan tidak ada alat bukti lain baik surat maupun saksi-saksi dari Para Tergugat/Turut Tergugat ataupun Penggugat yang dapat mendukung bukti surat fotokopi tersebut sehingga terhadap bukti surat tersebut tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa dalam jawabannya pula Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mendalilkan terjadi perjanjian tidak tertulis (lisan) di rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dimana dalam perjanjian tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memberi kuasa kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk mengurus tanah, membuat dokumen baru, dan menyerahkan tanggung jawab hingga pada proses jual beli, dengan pengharapan hasil penjualan tanah tersebut dapat memberikan penghasilan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa alat bukti yang diajukan oleh para pihak ternyata tidak ada satupun alat bukti baik itu surat ataupun saksi yang dapat mendukung dalil bantahannya Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mengenai kebenaran perjanjian lisan tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena dalam pokok sengketa yang pertama telah dipertimbangkan mengenai jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat IV merupakan jual beli yang sah sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka segala perbuatan terkait jual beli terhadap tanah objek sengketa yang sama yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat IV kemudian jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan pokok perkara gugatannya sementara Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi tidak dapat membantah dengan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan tuntutan Penggugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa petitum angka 1 akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan seluruh petitum;

Menimbang bahwa petitum angka 2 yang memohon agar menyatakan sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Labuan Bajo adalah sah dan berharga, oleh karena selama persidangan berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atau adanya alasan-alasan yang mendasarkan hukum untuk diletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat IV merupakan jual beli yang sah sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa maka Penggugat telah berhasil membuktikan pokok sengketa dari perkara *a quo* sehingga petitum angka 3, 4, 5, 6, 7, dan 8 beralasan hukum untuk dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi dapat dikabulkan untuk sebagian;

## **DALAM REKONVENS**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai menyatakan sah adanya Perjanjian Lisan pada tahun 2017 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi untuk pengurusan mulai dari mencari keberadaan tanah obyek sengketa dan menyelesaikan segala persoalannya hingga pada proses penerbitan sertipikat dan dilanjutkan dengan Proses Jual Beli atas tanah obyek sengketa. Bahwa oleh karena hubungan antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah teman yang sangat dekat, bahkan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah saudara kandung, maka perjanjian antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dilakukan secara tertulis (perjanjian lisan);

Menimbang bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak semua dalil Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi dengan alasan tidak ada perjanjian lisan. Bahkan jika perjanjian lisan yang diakui oleh Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi memang ada, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berpendapat bahwa perjanjian tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, baik dari syarat subjektif (tidak adanya kesepakatan) maupun objektif (suatu sebab yang halal). Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengemukakan bahwa permintaan bantuan kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang adalah adik kandung Penggugat hanya untuk mencari tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan pengurusan sertifikat tanah, tanpa adanya kesepakatan untuk membuat surat jual beli baru antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat IV terlebih hal tersebut tidak diketahui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, serta jual beli antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Oleh karena itu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyimpulkan bahwa perjanjian lisan yang menjadi dasar gugatan rekonvensi tidak memiliki dasar hukum yang cukup dan harus ditolak seluruhnya;

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj



Menimbang bahwa dalam jawabannya angka 7 huruf c Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi menyatakan: Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyerahkan kuasa kepada Penggugat I dan II Rekonvensi untuk melakukan segala tindakan yang bermanfaat untuk menyelesaikan semua persoalan terkait tanah obyek sengketa termasuk juga membuat dokumen baru atas tanah obyek sengketa yakni surat jual beli antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat IV. Kemudian pada angka 12 huruf a: Bahwa dibuatnya surat jual beli antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV bertujuan untuk mempermudah pengurusan tanah obyek sengketa dan sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat IV dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta huruf b: Bahwa surat jual beli antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Tergugat IV adalah sesuai dengan perjanjian lisan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi;

Menimbang bahwa Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi dalam Reduplik yang diajukannya lebih memfokuskan mengenai apakah ada dan sah suatu perjanjian lisan yang cakupannya termasuk pembuatan dokumen baru, akan tetapi dokumen baru yang dimaksud ternyata perjanjian jual beli antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Rekonvensi dengan Tergugat IV dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi, padahal telah diakui oleh Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi sendiri dalam jawabannya mengenai jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat IV, yang diakui pula oleh Tergugat IV dalam jawabannya bahwa ia hanya menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2691/PK-PDT/1996 memiliki kaidah hukum sebagai berikut: *"Perjanjian lisan, baru merupakan perjanjian permulaan yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat di depan Notaris, belum mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum."*;

Menimbang bahwa pertimbangan dalam pokok perkara konvensi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam perkara rekonvensi dimana setelah Majelis Hakim memeriksa alat bukti yang diajukan oleh para pihak ternyata tidak ada satupun alat bukti baik itu surat ataupun saksi yang dapat mendukung dalil bantahannya Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi mengenai kebenaran perjanjian lisan tersebut terlebih perjanjian lisan



tersebut belum dibuat di depan Notaris sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sehingga tidak mempunyai akibat hukum;

Menimbang bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi termasuk kriteria dari perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonvensinya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka kepada Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam R.Bg., Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2691/PK-PDT/1996, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat IV Nadjib Djudje pada 14 April 1997 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah kering yang terletak di Wae Cicu sebelah Timur, Dusun I, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kab. Dati II Manggarai NTT (sekarang Kab. Manggarai Barat) dengan ukuran 25 x 100 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Tanah milik Herman Haliliman (awalnya 85 meter sekarang 50 Meter)  
Selatan : Tanah milik H. Djafar Ali rawi sekarang Hotel Plataran Komodo (awalnya 100 meter sekarang 50 meter)  
Timur : Dahulu rencana jalan sekarang jalan raya (25 meter)  
Barat : Dahulu tanah kosong sekarang tanah milik Megawati (25 meter)  
adalah tanah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan para Tergugat yakni:
  - a. Tergugat IV yang menandatangani surat jual beli tanpa kehati-hatian dan ketelitian;

*Halaman 45 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



- b. Tergugat II yang menyerahkan surat jual beli untuk ditandatangani oleh Tergugat IV yang ternyata didalam surat jual beli tersebut bukan tercantum nama Penggugat sebagai Pembeli melainkan tertulis namanya sendiri sebagai Pembeli;
  - c. Tergugat II dan Tergugat I yang membuat Surat Jual Beli atas tanah objek sengketa dimana Tergugat II bertindak sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli padahal diketahuinya bahwa tanah objek sengketa bukan miliknya;
  - d. Tergugat I yang mengajukan permohonan sertipikat atas tanah objek sengketa atas namanya padahal diketahuinya bukan miliknya;
  - e. Tergugat I yang menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III padahal bukan miliknya;
  - f. Tergugat III yang membeli tanah objek sengketa yang ternyata didalamnya mengandung kecacatan hukum karena dijual oleh yang bukan pemilik;
- adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk meninggalkan atau mengosongkan tanah milik Penggugat tanpa syarat secara seketika setelah putusan diucapkan jika perlu dengan menggunakan alat kekuasaan Negara atau Polisi;
  6. Menghukum siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat kepada Penggugat;
  7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan;
  8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.726.800,00 (tiga juta tujuh ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo, pada hari Selasa, tanggal 31 Oktober 2023, oleh kami, Putu Gde Nuraharja Adi Partha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sikharnidin, S.H., dan Nicko Anrealdo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah

*Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Lbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 23 November 2023, dengan dihadiri oleh Maria Magdalena Pitkorna Christni, A.Md., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Sikharnidin, S.H.

Putu Gde Nuraharja Adi Partha, S.H., M.H.

Ttd.

Nicko Anrealdo, S.H

Panitera Pengganti,

Ttd.

Maria Magdalena Pitkorna Christni, A.Md.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....A	:	Rp150.000,00;
TK .....	:	
4.....S	:	Rp75.000,00;
umpah .....	:	
5.....P	:	Rp1.941.800,00;
anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp1.510.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.726.800,00;</u>

(tiga juta tujuh ratus dua puluh enam ribu delapan ratus rupiah)