



PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HERMAN SUI, bertempat tinggal di Nioen, RT/RW: 012/006, Desa Matanae, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adimusa Busimon Zacharias, S.H., dan Canisius Ibu, S.H., M.Hum., Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Kodim-Bebalain, Dusun Oeteas I, RT/RW: 001/001, Desa Helebeik, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. FELPIN LETTE, bertempat tinggal di RT/RW: 001/001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. PEMERINTAH RI C.q BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI C.q KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI NTT C.q KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO, berkedudukan di Jalan Ba'a-Lekunik, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hubertha Benggu, A.Ptnh., Hendrik C.P. Nuban, I Dewa Gede Adi Sanjaya, S.H., Verni Hanna Ndun yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, Jalan Lekunik-Ba'a, Desa/Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 22 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 8 Agustus 2022, dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tahun 1994, telah meninggal dunia Johanis Sui dan meninggalkan 4 orang anak, yaitu:
 1. Herman Sui (Penggugat);
 2. Julius Sui, sudah meninggal;
 3. Magdalena Sui;
 4. Jusina Sui;
2. Bahwa, selain anak-anak dimaksud, Johanis Sui juga meninggalkan 5 bidang tanah;
3. Bahwa, dari dari 5 bidang tanah tersebut, satu bidang tanah yang dahulunya masuk dalam wilayah kelurahan Londalusi kemudian karena pemekaran masuk dalam wilayah Desa Matanae dan terjadi lagi Pemekaran desa, sehingga sekarang terletak di Kompleks Pertanian Rarano, RT/RW. 001/001, Desa Serubeba, Kec. Rote Timur, bersama dengan Johanis Sui (alm) penggugat, mengolah menjadi 4 petak sawah dan sisanya dijadikan kebun;
4. Bahwa, 4 petak sawah tersebut, berdasarkan kesepakatan ahli waris, satu Petak diberikan kepada Keluarga Londa, dan 3 petak diberikan oleh Penggugat kepada Almarhum Matias Lette (ayah dari Tergugat) untuk diolah;
5. Bahwa, setelah ayah Penggugat meninggal, maka kesepakatan ahli waris, tanah kebun menjadi bagian warisan Penggugat;
6. Bahwa, oleh karena 4 petak tanah sawah tersebut sudah diberikan kepada keluarga Londa dan ayah Tergugat, maka tanah kebun yang terletak di Komplek Pertanian Rarano, RT/RW. 001/001, Desa Serubeba, Kec. Rote Timur, berukuran: Panjang \pm 110 Meter, Lebar: \pm 65 Meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah Simon Serah;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Enos Keri dan tanah Aleksander Bulan;
 - Barat berbatasan dengan tanah sawah Jefri Siprianus Londa, tanah sawah Osmenos Bulan dan tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah tergugat, yang sekarang sawah tersebut dikusai oleh tergugat);
 - Timur berbatasan dengan tanah Joel Bolla, dan Enos Keri;

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Yang menjadi tanah sengketa dalam perkara ini, terus diusahakan oleh Penggugat dengan ditanami jagung, dan tanaman umur panjang berupa Gamalina dan Pohon Lontar;

7. Bahwa, selagi penggugat masih kuat, hingga tahun 2000an, penggugat sering menebang pohon untuk membangun rumah, mengambil rumput untuk makanan ternak dan tetap menanam kebun tersebut dengan Jagung, dan tidak ada masalah dengan ayah tergugat. Bahkan ada orang yang menyadap lontar dan hasilnya dibagi kepada Penggugat;
8. Bahwa, sebelumnya tidak ada keluarga dari Tergugat yang mengolah lahan di Kompleks pertanian Rarano, hingga pada tahun 1994 setelah diberikan 3 petak sawah oleh Penggugat, barulah keluarga Tergugat memiliki lahan dan bertani di Kompleks Pertanian tersebut;
9. Bahwa, sepeninggal ayah tergugat sekitar bulan September 2019, tergugat mulai menguasai kebun penggugat dimaksud, yaitu ketika ada Program Sertifikasi tanah Nasional (Prona) tanpa sepengetahuan Penggugat, tergugat secara diam-diam melakukan sertifikasi tanah kebun dimaksud sehingga muncullah SHM No: 00637 tahun 2019 atas nama Tergugat (Felpin M. Lette), bahkan karena proses sertifikasi dilakukan secara diam-diam maka pemilik batas tanah tidak menandatangani dokumen batas/Gambar Ukur, sertifikat tergugat tersebut;
10. Bahwa, kemudian masih dalam tahun 2019, tergugat menggali sumur di Lokasi tanah sengketa dan mulai menanam tanaman umur pendek. Hal mana dilakukan secara diam-diam karena Pengggugat sudah tidak tinggal lagi dilokasi sengketa;
11. Bahwa, tidak hanya itu, ketika anak-anak penggugat ingin mengolah kebun tersebut untuk ditanami bawang, selang air dirusak oleh tergugat, sehingga perbuatan tersebut lalu dilaporkan ke Polsek Rote Timur;
12. Bahwa, pada tahun 2020, Penggugat melaporkan perbuatan tergugat ke Pihak Pemerintah Desa Serubeba untuk dilakukan mediasi, namun tergugat tidak bersedia mengembalikan tanah dimaksud;
13. Bahwa, upaya kekeluargaan lainnya ditempuh Penggugat mulai dari Kecamatan Rote Timur maupun Pihak Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, namun tetap Tergugat tidak menghiraukan niat baik dari Penggugat;
14. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, tergugat mengetahui atau setidaknya menyadari bahwa perbuatannya tersebut bertentangan dengan hak orang lain, dan melawan hukum serta keadilan yang merugikan kepentingan dari penggugat;



15. Bahwa, perbuatan tergugat yang menggali sumur diatas tanah sengketa, merusak selang air, mengolah tanah dan menanamnya dengan tanaman umur pendek diatas tanah yang merupakan tanah bagian warisan Penggugat tanpa persetujuan dari penggugat merupakan perbuatan yang melanggar hak dan melawan hukum;
16. Bahwa, Perbuatan Tergugat yang secara diam-diam melakukan sertifikasi tanah dimaksud sehingga kemudian terbit sertifikat Hak milik nomor 00637 tahun 2019 atas Nama tergugat (Felpin M. Lette), tanpa alas hak yang sah, merupakan perbuatan melanggar hak dan melawan hukum, sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
17. Bahwa, karena tindakan tergugat adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah sengketa secara utuh dan sukarela kepada Penggugat, dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
18. Bahwa, sudah sepatutnya tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah tanah sengketa dan atau yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah tanah sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
19. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat yang menguasai dan memiliki tanah obyek sengketa tanpa hak dan melawan hukum, telah nyata-nyata menimbulkan kerugian materiil dan moriil bagi Penggugat. Karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"* sehingga berdasar hukum, Penggugat berhak meminta ganti rugi kepada Tergugat, dengan perincian:
 - A. Kerugian materiil:
 - Biaya Pengurusan perkara 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah);
 - B. Kerugian Moriil: Bahwa, akibat perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian moril kepada diri Penggugat karena terhalang untuk memanfaatkan segala potensi obyek sengketa, dan tidak menikmati hasil dari tanah sengketa yang seharusnya adalah hak tergugat, hal mana apabila dinilai dengan uang setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);



Sehingga total kerugian tergugat yang harus dibayarkan kepada Penggugat akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebesar RP. 800.000.000 (Delapan ratus juta rupiah);

20. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak ilusioner, karena dikhawatirkan bahwa pada saat perkara sedang berlangsung, Tergugat memindahtangankan tanah sengketa kepada pihak lain, maka penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa;
21. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alas hak yang sah, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;
22. Bahwa, selanjutnya oleh karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan berada dipihak yang kalah, maka menurut hukum patut dijatuhi hukuman untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II cq. Yang Mulia, Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut Hukum:
 - a) Sebidang tanah kebun di Komplek Pertanian Rarano, yang terletak di RT/RW. 001/001, Desa Serubeba, Kec. Rote Timur, berukuran: Panjang ± 110 Meter, Lebar: ± 65 Meter, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah Simon Serah;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Enos Keri dan tanah Aleksander Bulan;
 - Barat berbatasan dengan tanah sawah Jefri Siprianus Londa, tanah sawah Osmenos Bulan dan tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah tergugat, yang sekarang sawah tersebut dikusai oleh tergugat);
 - Timur berbatasan dengan tanah Joel Bolla, dan Enos Keri;Adalah sah milik Penggugat dari tanah warisan almarhum Johanis Sui;
 - b) Perbuatan tergugat yang mengajukan pengukuran tanah sengketa ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, mengolah tanah



sengketa, menggali sumur, merusak selang air, menaman tanaman serta melakukan kegiatan diatas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

c) Sertifikat Hak Milik Nomor: 00637 tahun 2019 atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

d) Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat dan atau yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah tanah sengketa, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

3. Menghukum:

a) Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya secara sukarela kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga, dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka dapat dilakukan dengan bantuan aparat keamanan;

b) Membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 800.000.000, (*Delapan ratus juta rupiah*);

c) Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (*lima puluh ribu rupiah*), setiap bulan kelalaian dalam menjalankan putusan ini;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat telah hadir Kuasanya, Tergugat menghadap sendiri, dan Turut Tergugat telah hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aditya Nurcahyadi Putra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya terdapat perubahan berdasarkan surat perubahan gugatan oleh Penggugat yang diterima oleh Majelis Hakim dan telah dibacakan oleh Penggugat dalam persidangan pada tanggal 13 September 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, dalam gugatan, Nomor SK yang didaftarkan di Kepaniteraan PN Rote Ndao kelas II tertulis, adalah: 28/SK/Pdt.G/2003/PN.Rno, hal mana kesalahan pengetikan, sehingga dirubah menjadi: 28/Pdt.G/2022/PN.Rno;
2. Bahwa, dalam gugatan, Identitas Tergugat, Felpin Lette, tertulis Lahir di Rarano 16 April 1975, dimana ada kesalahan pengetikan, sehingga dirubah menjadi: 16 Februari 1975;
3. Bahwa, dalam dalil gugatan angka 6 menyangkut batas tanah, dalam gugatan tertulis:
 - Utara berbatasan dengan Simon Serah, dirubah menjadi: Dahulu berbatasan dengan Simon Serah sekarang berbatasan dengan Afrensi Bolla;
 - Barat berbatasan dengan tanah sawah Jefri Siprianus Londa, tanah sawah Osmenos Bulan dan tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah tergugat, yang sekarang sawah tersebut dikuasai oleh tergugat), dirubah menjadi: berbatasan dengan tanah sawah Osmenos Bulan, tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah tergugat yang sekarang sawah tersebut dikuasai oleh tergugat), dan tanah tergugat yang dibeli oleh ayah tergugat dari Naomi Kedoh;
4. Bahwa, dalam petitum Primair gugatan pada halaman 5 angka 2 huruf a, menyangkut batas-batas tanah:
 - Utara berbatasan dengan Simon Serah, dirubah menjadi: Dahulu berbatasan dengan Simon Serah sekarang berbatasan dengan Afrensi Bolla;
 - Barat berbatasan dengan tanah sawah Jefri Siprianus Londa, tanah sawah Osmenos Bulan dan tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah tergugat, yang sekarang sawah tersebut dikuasai oleh tergugat), dirubah menjadi: berbatasan dengan tanah sawah Osmenos Bulan, tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah tergugat yang sekarang sawah tersebut dikuasai oleh

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat), dan tanah tergugat yang dibeli oleh ayah tergugat dari Naomi Kedoh;

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

A. Tentang Eksepsi:

1. Bahwa, penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rote Ndao secara sah;
2. Bahwa, saat pengurusan Sertifikat tanah sengketa, sama sekali tidak ada keberatan/penolakan dari Penggugat;
3. Bahwa, dengan demikian, terbukti bahwa proses penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rote Ndao atas tanah sengketa adalah sah menurut hukum dan masih berlaku sampai dengan saat ini.

B. Tentang Pokok Perkara:

1. Bahwa, semua yang Tergugat ajukan dalam bagian eksepsi, tetap Tergugat ajukan dalam pokok perkara ini dan mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa, sepengetahuan Tergugat, sampai dengan saat ini, Tergugat belum pernah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sebagaimana tertulis dalam perihal Gugatan Penggugat dan sampai saat ini belum pernah ada satupun Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Bahwa, dengan demikian, pendapat Penggugat khusus menyangkut penerapan perbuatan melawan hukum adalah keliru. Oleh karena itu, haruslah ditolak;
5. Bahwa, tanah tanah sengketa adalah milik Tergugat yang didapat dari warisan Ayah Mathias M. Lette dan Tergugat adalah salah satu Ahli Waris yang berhak atas tanah tanah sengketa;
6. Bahwa, Tergugat menguasai dan memiliki tanah sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Lembaga resmi dan berwenang di Negara ini, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rote Ndao dan diterbitkan

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



melalui prosedur hukum yang sah, tanpa ada keberatan/penolakan dari siapapun termasuk Penggugat;

7. Bahwa, dengan demikian sampai dengan saat ini, Tergugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa;
8. Bahwa, berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (Amandemen Kedua) Pasal 28 huruf H ayat (4), yang berbunyi: "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun";
9. Bahwa, berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi: "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah";
10. Bahwa, terhadap Posita Gugatan Penggugat poin (7), yang tertulis: "Bahwa, selagi Penggugat masih kuat, hingga tahun 2000 an, Penggugat sering menebang pohon untuk membangun rumah, mengambil rumput untuk makanan ternak dan tetap menanami kebun tersebut dengan jagung dan tidak ada masalah dengan Ayah Tergugat. Bahkan ada orang yang menyadap lontar, dst...", tidak mempunyai kebenaran lapangatas nama Karena sampai dengan saat ini, tidak ada satupun pohon lontar didalam tanah sengketa;
11. Bahwa, terhadap Posita Gugatan Penggugat poin (19) huruf A, yang tertulis: "Kerugian Materil: Biaya pengurusan perkara Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), jo. Petitum Gugatan Penggugat poin (3) huruf b, yang memohon agar Majelis Hakim menghukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah), jo. Petitum Gugatan Penggugat poin (3) huruf c, yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah), setiap bulan kelalaian dalam menjalankan putusan ini, jo. Petitum Gugatan Penggugat poin (7), yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sudah seharusnya ditolak. Karena selama Tergugat menguasai tanah sengketa, Tergugat tidak merugikan Penggugat secara materil;
12. Bahwa, terhadap Posita Gugatan Penggugat poin (19) huruf B, yang tertulis: "Kerugian Morilil: Bahwa, akibat perbuatan Tergugat yang menguasai tanah sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian moriil kepada diri Penggugat karena terhalang memanfaatkan segala potensi tanah sengketa yang seharusnya adalah hak Tergugat, dst...", menunjukkan bahwa



Penggugat mengakui bahwa penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah hak Tergugat;

13. Bahwa, terhadap Posita Gugatan Penggugat poin (22), yang tertulis: "Bahwa, selanjutnya oleh karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan berada dipihak yang kalah, dst...", tidak dapat dibenarkatas nama Karena Penggugat telah mendahului Keputusan Majelis Hakim dan itu tidak dapat diterima. Oleh karena, sampai dengan saat ini, belum ada Putusan Hakim yang berdasarkan bukti hukum dan fakta hukum dalam persidangan bahwa Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan Tergugat belum dinyatakan bersalah;
14. Bahwa, terhadap Petitum Gugatan Penggugat poin (2) huruf c yang memohon Majelis Hakim agar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00637 Tahun 2019 atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat adalah tidak benar. Yang benar bahwa Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur atas nama Felpin M. Lette (Tergugat) mempunyai nilai pembuktian dan oleh karena itu, mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;
15. Bahwa, terhadap Petitum Gugatan Penggugat poin (2) huruf d yang memohon Majelis Hakim agar menyatakan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat dan atau yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat adalah patut ditolak. Karena Tergugat menguasai dan memiliki tanah tanah sengketa adalah berdasarkan bukti Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Lembaga resmi dan berwenang di Negara ini, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rote Ndao dan diterbitkan melalui prosedur hukum yang sah tanpa ada keberatan/penolakan dari siapapun termasuk Penggugat.

Berdasarkan semua yang telah Tergugat sampaikan diatas, Tergugat memohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan, sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Gugatan dan perubahan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan dan perubahan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



3. Menyatakan bahwa Sebidang tanah pertanian seluas 7.871 M² (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh satu) meter persegi, yang terletak di RT/RW: 001/001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao. Dengan batas-batas:
Utara dengan Tanah milik Afrensi Bolla;
Timur dengan Tanah milik Joel Bolla;
Selatan dengan Tanah milik Negara;
Barat dengan Tanah milik Noven Bulan dan Tanah milik Filpin Lette;
adalah milik Tergugat yang didapat dari warisan Ayah Mathias M. Lette dan Tergugat adalah salah satu ahli waris dari Mathias M. Lette, yang berhak atas tanah tanah sengketa;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 637, tanggal 25 Oktober 2019, Surat Ukur No. 633/Serubeba/2019, tanggal 24 Oktober 2019 atas nama Felpin M. Lette dinyatakan sah dan tetap berlaku sebagai alat bukti Hak Milik atas tanah yang sah;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;

1. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam gugatan halaman 3 angka 16 "*Bahwa, Perbuatan Tergugat yang secara diam-diam melakukan sertifikasi tanah dimaksud sehingga kemudian terbit sertifikat Hak Milik nomor 00637 tahun 2019 atas nama Tergugat (Felpin M. Lette), tanpa alas hak yang sah, merupakan perbuatan melanggar hak dan melawan hukum, sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat*". Dalam hal ini menunjukkan bahwa Penggugat mencampuradukan adanya perbuatan Perdata dengan Tata Usaha Negara. Bahwa, alas hak kepemilikan tanah itu merupakan salah satu dari syarat dan prosedur yang harus dipenuhi oleh Pemohon Sertipikat dalam proses penerbitan Sertipikat bidang tanahnya, oleh karena itu perkara *a quo* sangat kental mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat



Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang disebabkan oleh kecacatan dalam proses penerbitan sertipikatnya (Cacat Administrasi), sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* sebelum status Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang dimaksud pada Gugatan diperiksa, diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai badan peradilan yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara Tata Usaha Negara. Seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni:

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Serta pasal 53 ayat 1 (satu) yang menyatakan bahwa:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

2. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)

Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor 00637/Serubeba/2019 atas nama Felpin M. Lette atau Tergugat telah diterbitkan sejak tahun 2019. Hal tersebut memiliki arti sertipikat sudah terbit sejak 3 tahun yang lalu, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat sertipikat tersebut dan sesungguhnya telah menghilangkan hak dari Penggugat sendiri untuk menuntut kepemilikannya atas tanah obyek perkara *a quo* karena telah daluwarsa dan sudah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN menyebutkan bahwa:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.



Oleh karena itu Gugatan Penggugat tersebut telah lampau waktu 90 (sembilan puluh) hari atau kadaluwarsa.

3. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN)

Bahwa, yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao (Turut Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek perkara *a quo* baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum dengan tanahnya.

Penggugat mendalihkan dalam gugatannya bahwa objek perkara merupakan tanah warisan dari alm. Johanis Sui yang telah disepakati oleh Para Ahli Waris merupakan bagian warisan dari Penggugat. Jika Penggugat mengaku sebagai pemilik dari tanah objek perkara tersebut, Penggugat harus dapat membuktikan kapasitasnya. Apakah Penggugat menguasai secara fisik dengan itikad baik dan mengusahakan secara terus menerus? Apakah memiliki bukti penguasaan fisik maupun bukti kepemilikan secara administrasi? Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan:

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”.

Bahwa, Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek perkara. Bahwa, keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat bahwa merupakan pemilik tanah objek perkara tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek perkara dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis



tersebut sesuai dengan data yang ada dalam **surat ukur dan buku tanah** hak yang bersangkutan nama

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa, oleh karena perkara *a quo* sangat kental mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Tata Usaha Negara, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat, sehingga Pengadilan Negeri belum berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* sebelum status Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang dimaksud pada Gugatan diperiksa, diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai badan peradilan yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara Tata Usaha Negara.
3. Bahwa, Penggugat tidak dapat menjelaskan apa bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara dan hanya mendalilkan saja. Dalam Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (1) PP No.24/1997: "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*". Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.
4. Bahwa, sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat, Turut Tergugat telah melakukan prosedur yang benar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00637 tahun 2019 yang saat ini tercatat atas nama Felpin M. Lette atau Tergugat.
5. Bahwa, dalam proses pendaftaran hingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00637 tahun 2019 telah memenuhi syarat administrasi dan tidak terdapat keberatan dari pihak lain sehingga pada tahun 2019 (3 tahun yang



lalu) sertipikat tersebut bisa diterbitkan atas nama Felpin M. Lette atau Tergugat.

6. Bahwa, Turut Tergugat telah melakukan semua tahapan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00637 tahun 2019 yakni sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Bahwa, gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Turut Tergugat tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disini lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalahgunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalahgunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Turut Tergugat dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara *a quo* karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa, Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya pada gugatan bahwa segala sesuatu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut:

- I. DALAM EKSEPSI:
 1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- II. DALAM POKOK PERKARA:
 1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 27 September 2022 dan Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik pada tanggal 4 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 13 Oktober 2022 yang pada pokoknya adalah:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat mengenai kompetensi absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao berwenang mengadili perkara *a quo*;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara *a quo*;
- Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela tersebut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian para pihak terhadap dalil-dalil gugatan maupun jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dan membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-16, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa, Nomor: 400/122/DMTN/2022, tanggal 11 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, atas nama Johanis Suy, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996, atas nama Yohanis Sui, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997, atas nama Yohanis Sui, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno

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)



7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, atas nama Herman Suy, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, atas nama Alex Bulan, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, atas nama Exos Keri, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Paparan Sengketa Pertanahan, Nomor: 85/BA.53.14/MP.01.01/XI/2021, tanggal 5 November 2021, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kartu Keluarga, atas nama kepala keluarga Herman Sui, selanjutnya diberi tanda P.16;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-16 tersebut dipersidangan telah dibubuhi meterai dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yaitu:

1. Saksi Aleksander Bulan, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi mengetahui adanya masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa, lokasi tanah sengketa di Komplek Pertanian Rarano, dahulunya Kelurahan Londalusi dan setelah pemekaran menjadi Desa Matanae, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
 - Bahwa, Desa Serubeba berdekatan dengan Desa Matanae;
 - Bahwa, sepengetahuan Saksi, tanah sengketa masuk wilayah Desa Matanae;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa, hanya mengetahui panjang tanah sengketa 110 (seratus sepuluh) meter dan lebarnya 65 (enam puluh lima) meter;
- Bahwa, sudah pernah dilakukan pengukuran terhadap tanah sengketa oleh Marga Sui tetapi Saksi lupa tahun berapa;
- Bahwa, yang mengolah tanah sengketa sebelumnya adalah Penggugat tetapi sejak tahun 2019 Tergugat yang mengolah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui perihal Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan keluarga sehingga tanah sengketa dikelola oleh Tergugat yang sebelumnya dikelola oleh Penggugat, tetapi pada saat Tergugat mengolah tanah sengketa tersebut ada keberatan dari Penggugat dan Penggugat melaporkan masalah tersebut kepada Kepala Desa;
- Bahwa, Komplek Pertanian Rarano sudah ada sejak lama dari nenek moyang satu suku dan Saksi juga memiliki tanah di kompleks tersebut karena Saksi dan Penggugat masih satu suku;
- Bahwa, menurut tergugat alasan Tergugat mengolah tanah sengketa karena Tergugat sudah memiliki sertifikat atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, sejak Penggugat sudah tidak kuat lagi mengerjakan tanah tersebut sekitar tahun 2019 Penggugat sudah tidak mengolah tanah sengketa dan Tergugat yang mengolah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Penggugat hanya menyuruh anaknya untuk melanjutkan mengolah tanah sengketa dan tidak pernah menyuruh Tergugat atau orang lain untuk mengolah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu utara awalnya berbatasan dengan tanah milik Simon Sera tetapi sekarang Saksi tidak tahu berbatasan dengan siapa, barat awalnya berbatasan dengan tanah milik Naomi Kedoh dan Osmenos Bulan tetapi sekarang berbatasan dengan tanah milik Felpin Lette dan Osmenos Bulan, Selatan berbatasan dengan tanah milik Alexander Bulan dan Enos Keri, Timur berbatasan dengan tanah milik Enos Keri dan Marga Dekuana;
- Bahwa, tanah sengketa milik Penggugat karena Penggugat yang mengolah tanah tersebut sejak dahulu, mulai dari kakek Penggugat, bapak Penggugat dan dilanjutkan oleh Penggugat;
- Bahwa, Tergugat mengolah dan menguasai tanah sengketa sejak tahun 2019;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui cara Tergugat mengolah dan menguasai tanah sengketa;

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi mengetahui sendiri bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat karena Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari orangtua Penggugat dan orangtua Penggugat mendapatkan tanah dari orangtuanya secara turun temurun sebagai warisan;
- Bahwa, orangtua Penggugat bernama Yohanis Sui;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Yohanis Sui mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Herman Sui dan Us Sui;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Penggugat pernah memberi tanah sawah kepada orangtua Tergugat yaitu Matias Lette yang sekarang dikuasai oleh Tergugat yang berbatasan dengan tanah sengketa;
- Bahwa, pada awalnya Saksi tidak tahu tanah sengketa sudah ada sertipikat tanah atau belum tetapi saat di kantor desa Tergugat memberitahu bahwa tanah sengketa sudah ada sertipikatnya sehingga Tergugat mengolah tanah tersebut;
- Bahwa, ketika Tergugat mengolah tanah sengketa, Penggugat keberatan dan lapor di desa dan saat di kantor desa Tergugat memberitahu bahwa tanah sengketa tersebut sudah ada sertipikatnya;
- Bahwa, Saksi tinggal agak jauh dari tanah sengketa sekitar 2 (dua) km;
- Bahwa, orangtua dari Tergugat tidak pernah mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, diatas tanah sengketa ada pohon pisang dan sayur-sayuran yang ditanam oleh Tergugat;
- Bahwa, Tergugat yang menikmati hasil dari tanaman tersebut, dan Penggugat tidak menikmati hasil dari tanaman tersebut;
- Bahwa, Tergugat tinggal agak jauh dari tanah sengketa tetapi Tergugat orang asli dari Serubeba;
- Bahwa, Penggugat yang memberitahu bahwa panjang tanah sengketa 110 (seratus sepuluh) m² dan lebarnya 65 (enam puluh lima) m²;
- Bahwa, pernah ada urusan penyelesaian tanah sengketa di kantor desa sekitar tahun 2019 atau tahun 2022 Saksi sudah lupa;
- Bahwa, Penggugat yang melaporkan masalah tersebut ke kantor desa sampai di kecamatan tetapi tidak ada penyelesaiannya hingga sampai di pengadilan;
- Bahwa, pada saat Penggugat menguasai tanah sengketa, Penggugat tanam pohon tuak dan pohon jati putih tetapi sudah ditebang oleh Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi yang bayar pajak terhadap tanah sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa, belum pernah ada Prona di Desa Serubeba;

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi memiliki tanah di dekat tanah sengketa yang berbatasan langsung di bagian selatan tetapi diluar kompleks pertanian sedangkan tanah sengketa masuk dalam kompleks pertanian rarano;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa tanah milik Saksi diluar kompleks pertanian rarano karena ada pembatas pagar yang dibuat oleh pertanian sehingga Saksi mengetahui tanah milik Saksi diluar kompleks pertanian rarano karena berada diluar pagar;
- Bahwa, ada sumur didalam Komplek Pertanian Rarano masuk dalam tanah sengketa yang di gali oleh Tergugat;
- Bahwa, pada tahun 2019 saat Tergugat mulai mengolah tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat Matias Lette mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, Matias Lette sudah meninggal tetapi Saksi sudah lupa kapan meninggalnya;
- Bahwa, jarak antara rumah Tergugat dengan tanah sengketa adalah ½ km;
- Bahwa, Yohanis Sui mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu Herman Sui, Us Sui, Magdalena Sui dan Ina Sui;
- Bahwa, Yohanis Sui mempunyai tanah lain selain tanah sengketa yaitu 3 (tiga) petak tanah sawah yang diberikan kepada orangtua Tergugat dan 1 (satu) tanah yang berada didalam kompleks pertanian rarano yang tidak bermasalah;
- Bahwa, Osmenos Bulan dan Joel Bolla memiliki tanah didalam Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, Naomi Kedoh sudah tidak mengerjakan tanah miliknya lagi karena sudah beralih menjadi milik Matias Lette;
- Bahwa, Tresia Poi adalah ibu dari Tergugat;
- Bahwa, anak Matias Lette dan Tresia Poi ada 4 (empat) orang yaitu Mark Lette, Suus Lette, Ner Lette dan Felpin Lette;
- Bahwa, Saksi pernah membatalkan penerbitan sertipikat tanah yang diajukan oleh Tergugat terhadap tanah milik Saksi;
- Bahwa, Saksi membatalkan penerbitan sertipikat tanah milik Saksi pada tahun 2019;
- Bahwa, Saksi diberitahu oleh anak Saksi pada saat Petugas Badan Pertanahan menginap dirumah anak Saksi dan memberitahu akan melakukan pengukuran terhadap tanah yang berada dibagian selatan tanah sengketa yang ternyata tanah milik Saksi sehingga pada saat Petugas akan melakukan pengukuran Saksi membatalkannya;

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



- Bahwa, Saksi membayar pajak terhadap tanah milik Saksi sejak masih dalam wilayah Kelurahan Londalusi sampai pemekaran;
 - Bahwa, Saksi mengetahui pemekaran awalnya Kelurahan Londalusi dan pemekaran menjadi 3 (tiga) Desa yaitu Matanae, Serubeba dan Penue;
 - Bahwa, Saksi membayar pajak tanah milik Saksi yang berada diluar kompleks pertanian;
 - Bahwa, tanah milik Saksi masuk dalam wilayah Desa Matanae;
 - Bahwa, sepengetahuan Saksi Prona pada tahun 2019 dilakukan untuk bagian utara dari tanah sengketa bukan bagian selatan atau tanah milik Saksi;
 - Bahwa, Saksi mendengar ada Petugas Badan Pertanahan yang melakukan pengukuran tetapi hanya untuk tanah yang berada dalam kompleks pertanian saja sedangkan diluar kompleks pertanian tidak dilakukan pengukuran;
 - Bahwa, saudara-saudara Tergugat tidak memiliki tanah di kompleks pertanian tersebut;
2. Saksi Jetro Agustinus Bulan, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, Saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa, tanah sengketa terletak di RT.001/RW.001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa, Saksi hanya mengetahui ukuran tanah sengketa yaitu panjang 110 (seratus sepuluh) m2 dan lebar 65 (enam puluh lima) m2;
 - Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu utara dahulu berbatasan dengan tanah milik Simon Sera tetapi sekarang berbatasan dengan tanah milik Afrensi Bolla, selatan berbatasan dengan tanah milik Alexander Bulan dan tanah milik Enos Keri, barat dahulu berbatasan dengan tanah milik Osmenos Bulan dan tanah milik Herman Sui tetapi sekarang berbatasan dengan tanah milik Felpin Lette, Ttimur dahulu berbatasan dengan tanah milik Enos Keri tetapi sekarang berbatasan dengan tanah Joel Bolla;
 - Bahwa, Saksi mengetahui batas-batas tanah karena Saksi sebagai Kasubag Komplek Pertanian Rarano untuk Marga Moalain;
 - Bahwa, ada 3 (tiga) marga dalam Komplek Pertanian Rarano yaitu Marga Moalain, Marga Moadae dan Marga Moamori;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sebelumnya yang menjadi Kasubag Marga Moalain adalah Marianus Bulan, Herman Bulan, Herman Sui, Enos Bulan dan Saksi;
- Bahwa, Saksi menjadi Kasubag Marga Moalain sejak tahun 2010 sampai sekarang;
- Bahwa, yang menguasai tanah sengketa sebelumnya adalah Penggugat bersama anak-anaknya akan tetapi pada tahun 2019 Tergugat yang mengolah dan menguasai tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Penggugat hanya memberikan 3 (tiga) petak tanah sawah yang berbatasan dengan tanah sengketa kepada ayah Tergugat, bukan memberikan tanah sengketa kepada Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi ayah Tergugat tidak pernah mengerjakan tanah sengketa sebelum tahun 2019, hanya Tergugat saja yang mengerjakan tanah sengketa sejak tahun 2019;
- Bahwa, Saksi mengetahui status kepemilikan tanah sengketa tersebut karena diceritakan secara turun temurun oleh orangtua Saksi;
- Bahwa, tanah sengketa bukan tanah sawah tetapi tanah kebun;
- Bahwa, seharusnya Saksi diberitahu apabila ada peralihan kepemilikan tanah karena Saksi sebagai Kasubag di Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, Saksi tidak pernah diberitahu oleh Tergugat saat Tergugat menguasai dan mengolah tanah sengketa;
- Bahwa, awalnya tanah sengketa masuk dalam wilayah Kelurahan Londalusi namun pada tahun 2017 terjadi pemekaran sehingga tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Matanae;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah sengketa masuk wilayah Desa Serubeba pada saat Tergugat mengerjakan tanah sengketa pada tahun 2019 dan Penggugat memberitahu Saksi untuk diselesaikan secara kekeluargaan akan tetapi Tergugat tidak bersedia karena menurut Tergugat tanah sengketa tersebut sudah memiliki sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu dan tidak ada pemberitahuan kepada Saksi sebagai Kasubag Komplek Pertanian rarano pada saat pengukuran tanah sengketa dilakukan;
- Bahwa, Saksi kenal dengan ayah Tergugat yaitu Matias Lette;
- Bahwa, Matias Lette sudah meninggal pada tahun 2010;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Matias Lette tidak pernah mengerjakan tanah sengketa, hanya mengerjakan 3 (tiga) petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette;

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, rumah Tergugat agak jauh dari tanah sengketa, jaraknya sekitar 1 (satu) km dari tanah sengketa;
- Bahwa, sekarang Tergugat yang menguasai tanah sengketa;
- Bahwa, Tergugat menanam pohon pisang dan pohon kelapa diatas tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi hanya mendengar saja tentang Prona di Desa Serubeba, tetapi Saksi tidak mengetahui pelaksanaannya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui pelaksanaan Prona karena Saksi sebagai Aparat Desa tidak pernah diberitahu ada pelaksanaan Prona;
- Bahwa, aturan yang berlaku untuk 3 (tiga) marga di wilayah Komplek Pertanian Rarano adalah aturan yang sama;
- Bahwa, tanah milik Tergugat ada yang tidak masuk dalam wilayah Kasubag Saksi yaitu 3 (tiga) petak tanah sawah yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa bagian barat;
- Bahwa, tanah sengketa masuk dalam wilayah Kasubag Saksi;
- Bahwa, Saksi menjadi Kasubag pada Komplek Pertanian Rarano sejak tahun 2010 sampai sekarang;
- Bahwa, Saksi selalu keliling Komplek Pertanian Rarano untuk melakukan pengecekan lahan yang dikerjakan oleh pemiliknya masing-masing;
- Bahwa, Saksi melakukan pengecekan tidak menentu setiap minggunya;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi hanya Penggugat dan anak-anaknya yang mengerjakan tanah sengketa sebelum tahun 2019 dan sejak tahun 2019 Tergugat yang mengerjakan tanah sengketa tidak ada orang lain;
- Bahwa, pada tahun 2019 terakhir kali Saksi melihat tanah sengketa pada saat Penggugat memberitahu Saksi bahwa Tergugat yang mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Prona yang dilaksanakan untuk Desa Serubeba pada tahun 2019 yang dilakukan pengukuran oleh Petugas dari Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, karena tidak ada pemberitahuan kepada Saksi secara pribadi sebagai Kasubag Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, tugas Saksi sebagai Kasubag di wilayah Komplek Pertanian Rarano adalah memberikan pengarahan terhadap pemilik tanah yang berada dalam wilayah Komplek Pertanian Rarano dan secara bersama-sama melakukan perbaikan pagar;
- Bahwa, apabila ada lahan yang sudah dimiliki oleh seseorang tetapi dikerjakan oleh orang lain, maka Saksi akan menyampaikannya kepada pemilik tanah tersebut bahwa ada orang lain yang mengerjakannya;

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



- Bahwa, Saksi tidak menyampaikan kepada pemilik tanah sengketa yang menurut Saksi adalah milik Penggugat pada saat Tergugat mengerjakan tanah sengketa, karena Saksi tidak melihat pada saat Tergugat mengerjakan tanah sengketa akan tetapi Penggugat yang memberitahu Saksi dan Saksi sempat menyampaikan kepada Tergugat untuk mengurus secara kekeluargaan namun Tergugat tidak bersedia sehingga masalah tersebut diserahkan ke Desa sampai Kecamatan;
- Bahwa, Saksi hanya mengetahui pada saat pengukuran tanah yang dalam Komplek Pertanian Rarano dilakukan pada tahun 2021;
- Bahwa, jabatan Saksi sebagai aparat desa adalah Kasie Kesra;
- Bahwa, Saksi hanya mengetahui pemekaran Kelurahan Londalusi menjadi Desa Matanae dan Desa Papela;
- Bahwa, Desa Penue baru menjadi desa persiapan;
- Bahwa, sekarang Saksi tidak tahu tanah sengketa masuk dalam wilayah desa apa;
- Bahwa, Saksi memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah sengketa;
- Bahwa, Tergugat yang menanam pohon pisang dan pohon kelapa diatas tanah sengketa, dan Tergugat sendiri yang menikmati hasilnya;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tidak ada tanah negara yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa karena tanah yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa sudah dimiliki oleh orang lain;
- Bahwa, Saksi tidak tahu sejak kapan Alexander Bulan mengerjakan tanah miliknya tetapi sepengetahuan Saksi sudah lama Alexander Bulan mengerjakan tanah miliknya yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa sebelah selatan;
- Bahwa, sebelum tahun 2019 Penggugat menanam pohon gamal dan pohon lontar tetapi sudah ditebang oleh Tergugat;
- Bahwa, tidak ada rumah tempat tinggal yang dibangun oleh Penggugat atau Tergugat diatas tanah sengketa;
- Bahwa, yang masuk dalam Komplek Pertanian Rarano ada 3 (tiga) komplek yaitu Moalain, Moadae dan Moamori;
- Bahwa, tanah sengketa masuk dalam komplek Moalain;
- Bahwa, 3 (tiga) petak sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette masuk dalam Komplek Moamori;
- Bahwa, jarak antara tanah sengketa dengan 3 (tiga) petak sawah adalah jaraknya hanya bersebalahan saja karena berbatasan langsung dengan bagian barat dari tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat mengerjakan tanah sengketa sejak tahun 2000-an;
- Bahwa, Penggugat memberikan 3 (tiga) petak sawah kepada orangtua Tergugat yaitu Matias Lette pada tahun 1994;
- Bahwa, Penggugat memberikan 3 (tiga) petak sawah kepada orang tua Tergugat yaitu Matias Lette karena pada saat bapaknya Penggugat meninggal, Matias Lette melayat jenazah dengan membawa hewan sapi dan memberikannya kepada Penggugat sehingga Penggugat memberikan 3 (tiga) petak sawah sebagai balasannya kepada Matias Lette;
- Bahwa, nama bapak Penggugat yaitu Yohanis Sui;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain atau anak-anak Yohanis Sui yang lain yang mengerjakan tanah sengketa selain Penggugat;
- Bahwa, Naomi Kedoh mempunyai tanah didekat tanah sengketa yang berbatasan langsung dibagian barat;
- Bahwa, Saksi diberitahu oleh Penggugat tentang proses mediasi di desa sampai kecamatan dan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, sehingga Saksi mengetahui proses mediasi tersebut;
- Bahwa, tidak ada yang memilih Saksi sebagai Kasubag di Komplek Pertanian Rarano tetapi karena garis keturunan sehingga Saksi menjadi Kasubag;
- Bahwa, pemilik tanah yang berada didalam Komplek Pertanian Rarano mengetahui pada saat Saksi menjadi Kasubag karena ada pemberitahuan;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tidak ada laporan peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2019 karena Penggugat sendiri yang memberitahu kepada Saksi bahwa Tergugat telah mengerjakan tanah sengketa tanpa pemberitahuan kepada Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah atas tanah sengketa hanya diberitahu oleh Tergugat bahwa tanah sengketa sudah memiliki sertifikat tanah pada saat terjadi masalah pada tahun 2019 di Desa dan di Kecamatan tetapi Tergugat tidak pernah menunjukkan sertifikat tersebut kepada Saksi;
- Bahwa, luas tanah sengketa sekitar 7.000 (tujuh ribu) m²;
- Bahwa, Saksi sebagai Kasubag di Komplek Pertanian Rarano tidak mendapat upah atau bagian hasil pertanian dari pemilik lahan;
- Bahwa, Tergugat tidak pernah memberikan hasil dari tanah sengketa kepada Saksi untuk dinikmati, Tergugat sendiri yang menikmati hasil dari tanah sengketa;

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



- Bahwa, Penggugat dan Tergugat tidak ada yang tinggal diatas tanah sengketa, rumah Penggugat dan Tergugat jaraknya sekitar 1 (satu) km dari tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi mengetahui mengenai laporan Polisi dan Saksi mendengar karena tanah sengketa sudah ada sertipikatnya maka Polisi sarankan untuk proses di Pengadilan;
- Bahwa, Hendrik Roy memiliki tanah di Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, Ibrahim Oan tidak pernah mengerjakan tanah sengketa;

3. Saksi Simon Sera, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, tanah sengketa terletak di Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa, Saksi memiliki tanah didekat tanah sengketa dan berbatasan langsung dengan tanah sengketa dibagian utara;
- Bahwa, tanah sengketa adalah tanah kebun bukan tanah sawah;
- Bahwa, Saksi sendiri yang menguasai dan mengerjakan tanah milik Saksi;
- Bahwa, Saksi memiliki tanah sudah lama sejak nenek moyang yang diwariskan secara turun temurun;
- Bahwa, Saksi mengerjakan tanah milik Saksi terakhir pada tahun 2000 dan sejak tahun 2000 Saksi jarang-jarang melihat tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa, dari tahun 2000 kebawah pada saat Saksi mengerjakan tanah milik Saksi, Saksi melihat Penggugat dan bapaknya yaitu Yohanis Sui yang mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, Penggugat dan ayahnya menanam jagung diatas tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi hanya mengetahui batas tanah sengketa di bagian barat yang berbatasan dengan tanah milik Saksi dan tanah milik Naomi Kedoh, bagian timur berbatasan dengan tanah milik Joel Bolla;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menjual tanah milik Saksi kepada Frengky Bolla tetapi Saksi memberikan tanah milik Saksi kepada Nikodemus Meka;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Matias Lette tidak mempunyai tanah di Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, sebelumnya yang menguasai tanah sengketa adalah Penggugat bersama bapaknya yaitu Yohanis Sui tetapi pada tahun 2019 Tergugat yang menguasai tanah sengketa;



- Bahwa, Saksi kenal Afrensi Bolla adalah anaknya Joel Bolla dan tanah milik Saksi berbatasan langsung dengan tanah Joel Bolla;
- Bahwa, Saksi mengetahui batas-batas tanah Saksi yaitu timur berbatasan dengan tanah milik Joel Bolla, barat berbatasan dengan tanah milik Naomi Kedoh, selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat dan sekarang menjadi tanah sengketa, utara berbatasan dengan tanah milik Alex Leman;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menjual tanah milik Saksi kepada orang lain hanya memberikan kepada Nikodemus Meka untuk dikerjakan dan hasilnya diberikan kepada Saksi;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat tanah milik Saksi pada saat dikerjakan oleh Nikodemus Meka;
- Bahwa, tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Serubeba;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui prosesnya sehingga tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Serubeba, Saksi hanya mengetahui pada saat ada pemekaran Kelurahan Londalusi yang dibagi menjadi Desa Matanae dan Desa Serubeba sehingga tanah sengketa masuk dalam Desa Serubeba;
- Bahwa, tanah milik Saksi belum ada sertipikatnya;
- Bahwa, saksi belum mempunyai sertipikat, karena Saksi belum mengurus untuk diterbitkan sertipikatnya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui asal usul tanah sengketa;
- Bahwa, pernah ada Prona dalam wilayah tanah milik Saksi dari kantor badan pertanahan untuk pengurusan penerbitan sertipikat dan Saksi juga sempat ditawarkan akan tetapi Saksi tidak mengurusnya;
- Bahwa, tanah milik Saksi masuk dalam Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, Prona yang dimaksud adalah Prona untuk semua pemilik tanah yang berada dalam Komplek Pertanian Rarano;

4. Saksi Enos Keri, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, lokasi tanah sengketa di Komplek Pertanian Rarano, di RT. 001/RW.00, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut utara berbatasan dengan tanah milik Simon Sera, selatan berbatasan dengan tanah milik Alexander Bulan dan tanah milik Saksi, barat berbatasan dengan tanah milik Osmenos Bulan, Felpin Lette dan Naomi Kedoh tetapi



Naomi Kedoh sudah menjualnya kepada Felpin Lette, timur berbatasan dengan tanah milik Joel Bulan dan tanah milik Saksi;

- Bahwa, saat ini yang mengerjakan tanah sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa, Tergugat mengerjakan tanah sengketa sejak tahun 2019;
- Bahwa, Tergugat mengerjakan tanah sengketa dengan cara menanam tanaman jagung dan ubi diatas tanah sengketa, Tergugat juga menggali sumur diatas tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi mengetahuinya sendiri pada saat ada teguran kepada Tergugat oleh Kasubag Komplek Pertanian Rarano dan penyelesaian masalah di Desa sampai di Kecamatan;
- Bahwa, Tergugat ditegur oleh Kasubag Komplek Pertanian Rarano karena Tergugat mengerjakan tanah milik Penggugat sehingga Kasubag Komplek Pertanian Rarano menegur Tergugat;
- Bahwa, tanah milik Saksi yang berbatasan dengan tanah sengketa dibagian timur adalah tanah sawah sedangkan dibagian selatan adalah tanah kebun;
- Bahwa, tanah milik Saksi dikerjakan setiap tahun;
- Bahwa, yang mengerjakan tanah sengketa sebelum tahun 2019 yaitu Penggugat bersama anaknya;
- Bahwa, Penggugat yang mengerjakan tanah sengketa dengan cara menanam tanaman kacang dan ubi;
- Bahwa, Tergugat menguasai tanah sengketa pada tahun 2019 karena menurut Tergugat tanah sengketa adalah miliknya sesuai sertipikat tanah yang sudah dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa, Saksi kenal dengan oOrang tua Penggugat, ayahnya bernama Yohanis Sui, nama ibunya Saksi lupa;
- Bahwa, Yohanis Sui mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu Herman Sui (Penggugat), Yulius Sui dan 2 (dua) anak perempuan di Kupang Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Yohanis Sui memiliki 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah sengketa dan tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada ayahnya Tergugat yaitu Matias Lette;
- Bahwa, Penggugat memberikan tanah kepada Matias Lette karena pada saat Yohanis Sui meninggal dunia, Matias Lette membawa 1 (satu) ekor hewan sapi dan sebagai imbalannya, Penggugat memberikan tanah sawah kepada Matias Lette;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada tahun 1994 Penggugat memberikan tanah sawah kepada Matias Lette pada saat bapaknya Penggugat yaitu Yohanis Sui meninggal dunia;
- Bahwa, Matias Lette sudah meninggal pada tahun 2017;
- Bahwa, sebelum meninggal Matias Lette tidak pernah mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, sejak Tergugat mengerjakan tanah sengketa yaitu pada tahun 2019 Tergugat memiliki sertipikat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, Tergugat sendiri yang mengatakan pada saat terjadi masalah di Desa dan di Kecamatan bahwa tanah sengketa sudah ada sertipikat atas nama Tergugat;
- Bahwa, Hendrik Roy tidak pernah mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, Ibrahim Oan tidak pernah mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, ada 3 (tiga) orang Kasubag di Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, ketiga orang Kasubag tersebut yaitu Jetro Bulan, Felpin Lette dan Jibrail;
- Bahwa, tanah sengketa masuk Kasubag Jetro Bulan;
- Bahwa, ada 2 (dua) bidang tanah milik Saksi yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa yaitu dibagian timur dan dibagian selatan;
- Bahwa, tanah milik Saksi masuk wilayah Kasubag Jetro Bulan;
- Bahwa, tanah sengketa masuk wilayah Kasubag Tergugat;
- Bahwa, Kasubag yang menegur Tergugat pada tahun 2019 adalah Jetro Bulan;
- Bahwa, Kasubag Jetro Bulan menegur Tergugat karena sebelumnya tanah sengketa masuk wilayah Kasubag Jetro Bulan sehingga Jetro Bulan yang menegur Tergugat tetapi sekarang tanah sengketa sudah masuk wilayah Kasubag Felpin Lette selaku Tergugat;
- Bahwa, ada penyelesaian masalah di desa dan di kecamatan sampai di kantor badan pertanahan tetapi tidak berhasil;
- Bahwa, penyelesaian masalah dilakukan pada tahun 2019 akan tetapi tidak berhasil, karena Tergugat sudah memiliki sertipikat tanah sengketa tersebut sehingga Tergugat tidak mau berdamai dengan Penggugat;
- Bahwa, Afrensi Bolla tidak memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah sengketa;
- Bahwa, Afrensi Bolla memiliki tanah lain pemberian dari Simon Sera;
- Bahwa, tanah milik Saksi sudah ada sertipikat tanah atas nama Saksi sendiri;

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno

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, Saksi mengurus sertipikat tanah milik Saksi melalui Prona;
- Bahwa, Penggugat tidak pernah mengurus sertipikat tanah sengketa hanya tanah milik Penggugat yang lain yang pernah Penggugat mengurus sertipikat tanahnya;
- Bahwa, tanah sengketa sudah dipagar tetapi Saksi tidak tahu siapa yang membuat pagarnya;
- Bahwa, diatas tanah sengketa ada sumur yang digali oleh Tergugat pada saat Tergugat menguasai tanah tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa, diatas tanah sengketa sekarang ada tanaman pohon pisang;
- Bahwa, sebelumnya ada pohon lontar diatas tanah sengketa tetapi sudah ditebang oleh Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi hanya ada masalah keributan saja antara Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada laporan polisi;
- Bahwa, pernah dilakukan mediasi 1 (satu) kali di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao tetapi tidak berhasil;
- Bahwa, sebelumnya lokasi tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Serubeba tetapi sekarang masuk dalam wilayah Desa Penue;
- Bahwa, Penggugat tidak pernah memberikan tanah sengketa kepada Tergugat dan sepengetahuan Saksi Penggugat pernah memberikan tanah sawah kepada bapaknya Tergugat yaitu Matias Lette tetapi bukan tanah sengketa;
- Bahwa, tidak ada yang berwenang yang mengangkat Kasubag di Wilayah Komplek Pertanian Rarano tetapi berdasarkan kesepakatan;
- Bahwa, perubahan kasubag untuk tanah sengketa dari Jetro Bulan kepada Tergugat terjadi pada tahun 2019 setelah Jetro Bulan menegur Tergugat yang mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, sebelum tahun 2019 yang mengerjakan tanah sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi melihat sendiri Penggugat mengerjakan tanah sengketa karena berbatasan langsung dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa, Saksi mengerjakan tanah milik Saksi sendiri dan Saksi melihat Penggugat mengerjakan tanah sengketa pada saat Saksi mengerjakan tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa, Penggugat berhenti mengerjakan tanah sengketa sekitar tahun 2000 karena Penggugat sudah tua dan dilanjutkan oleh anaknya yang mengerjakan tanah sengketa tersebut tetapi hanya musiman saja anaknya Penggugat mengerjakan tanah sengketa;

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tanah milik Saksi belum ada sertifikatnya;
- Bahwa, sebelum tahun 2019 Tergugat tidak pernah mengerjakan tanah sengketa;
- Bahwa, Tergugat melakukan kegiatan menggali sumur diatas tanah sengketa sehingga ditegur oleh Jetro Bulan sebagai kasubag karena tanah sengketa sebelumnya dikerjakan oleh Penggugat;
- Bahwa, Saksi membayar pajak untuk tanah milik Saksi;
- Bahwa, menurut Penggugat yang membayar pajak untuk tanah sengketa adalah Penggugat;

5. Saksi Noven Bulan, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengetahui masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, tanah sengketa terletak di RT.001/RW.001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa, awal mulanya tanah sengketa masuk Kelurahan Londalusi tetapi pada tahun 2019 terjadi pemekaran menjadi Desa Matanae dan Desa Papela kemudian menjadi Desa Serubeba, bahwa Saksi mengetahuinya sendiri karena Saksi pernah menjadi Penjabat Kepala Desa Matanae;
- Bahwa, untuk Komplek Pertanian Rarano masuk sebagian masuk dalam wilayah Desa Serubeba dan sebagian masuk dalam wilayah Desa Matanae;
- Bahwa, untuk tanah sengketa awalnya masuk dalam wilayah Desa Matanae tetapi pada tahun 2019 masuk dalam wilayah Desa Serubeba;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui nama-nama wajib pajak pemilik tanah yang berada dalam Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, ada banyak pemilik tanah di Komplek Pertanian Rarano yang selalu membayar pajak setiap tahun dan yang Saksi ingat hanya Osmenos Bulan, Alexander Bulan dan Simon Sera, sedangkan yang lainnya Saksi lupa;
- Bahwa, tanah milik Osmenos Bulan, Alexander Bulan dan Simon Sera masuk dalam wilayah Desa Matanae;
- Bahwa, Penggugat yang membayar pajak untuk tanah sengketa;
- Bahwa, dalam SPPT pajak tanah sengketa tercatat Desa Matanae;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Tergugat tidak pernah membayar pajak untuk tanah sengketa;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi tanah sengketa milik Penggugat karena Penggugat yang terlebih dahulu mengerjakan tanah sengketa tersebut;

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sepengetahuan Saksi Orang tua Tergugat yaitu Matias Lette tidak pernah membayar pajak untuk tanah yang berada dalam wilayah Desa Matanae;
- Bahwa, pernah dilakukan Prona pada tahun 2019 untuk Desa Matanae dan Desa Serubeba;
- Bahwa, untuk Komplek Pertanian Rarano yang masuk dalam wilayah Desa Matanae tidak semuanya ikut dalam Prona karena kuotanya terbatas;
- Bahwa, tanah sengketa sudah ada sertifikatnya sejak tahun 2019, Saksi mengetahuinya pada saat terjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, masalah mengenai tanah sengketa yang semula dikerjakan oleh Penggugat kemudian dikuasai dan dikerjakan oleh Tergugat sehingga Penggugat lapor polisi tetapi belum ada penyelesaiannya sampai sekarang dan setelah di kantor polisi baru Saksi mengetahui bahwa tanah sengketa sudah ada sertifikatnya atas nama Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui saat Tergugat melakukan pengukuran terhadap tanah sengketa sebelum sertifikat tanah tersebut diterbitkan karena tidak ada pemberitahuan kepada Saksi sebagai Penjabat Kepala Desa pada saat pengukuran tanah sengketa dilakukan;
- Bahwa, Osmenos Bulan adalah kakak kandung Saksi;
- Bahwa, Osmenos Bulan memiliki tanah yang berdekatan dan berbatasan langsung dengan tanah sengketa dibagian barat;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mengerjakan tanah milik Osmenos Bulan yang berbatasan dengan tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa dibagian barat seperti dalam gambar sertifikat tanah sengketa tersebut, tanah itu milik kakak kandung Saksi yang bernama Osmenos Bulan;
- Bahwa, Saksi tidak pernah dimintai tanda tangan oleh Tergugat sebagai pembatas tanah;
- Bahwa, Osmenos Bulan yang membayar pajak tanah yang berbatasan langsung dibagian barat dengan tanah sengketa tersebut sampai sekarang;
- Bahwa, dalam SPPT tanah milik Osmenos Bulan tercatat Desa Matanae meski sekarang sudah menjadi Desa Serubeba;
- Bahwa, luas tanah milik Saksi sekitar 1 (satu) hektar;
- Bahwa, luas tanah Saksi yang tercatat dalam SPPT hanya 1/2 hektar saja dan hampir semua luas tanah yang tercatat dalam SPPT lebih sedikit dari yang sebenarnya;

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kepala keluarga yang sudah memiliki sertifikat tanah di wilayah Desa Matanae sekitar 400 (empat ratus) Kepala Keluarga yang seharusnya 800 (delapan ratus) Kepala Keluarga;
- Bahwa, untuk Komplek Pertanian Rarano yang masuk dalam wilayah Desa Matanae belum seluruhnya dilakukan pengukuran karena tidak cukup kuotanya, hanya sebagian saja dibagian bawah dan belum sampai dibagian atas;
- Bahwa, Saksi mengetahui nama-nama pemilik lahan di lokasi Komplek Pertanian Rarano, sekitar 80 (delapan puluh) kepala sawah;
- Bahwa, ada aturan yang disepakati dan dibuat bersama oleh pemilik lahan yang berada dalam Komplek Pertanian Rarano;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Matias Lette mempunyai SPPT di Desa Matanae tetapi hanya 1 (satu) lahan saja;
- Bahwa, Saksi menjabat sebagai Penjabat Kepala Desa Matanae sejak tahun 2019 sampai tahun 2020;
- Bahwa, lokasi tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Matanae bukan Desa Serubeba, karena pernah ada pembahasan mengenai batas desa antara Desa Matanae dan Desa Serubeba dan tanah sengketa merupakan perbatasan antara desa tersebut tetapi Saksi tidak mengikuti lagi perkembangannya sampai kepada keputusan perbatasan tersebut karena Saksi sudah tidak menjabat lagi sebagai Penjabat Kepala Desa saat itu;
- Bahwa, pemerintah daerah yang menerbitkan SPPT;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi SPPT diterbitkan oleh Pemerintah Daerah bukan atas permintaan pemohon dari pemilik tanah tetapi dari Pemerintah daerah sendiri yang terbitkan;
- Bahwa, pemerintah daerah yang menentukan nama, alamat dan luas tanah yang tercatat dalam SPPT;
- Bahwa, Desa Matanae memiliki buku tanah;
- Bahwa, dalam buku tanah di Desa Matanae, pemilik tanah sengketa tercatat atas nama Herman Sui atau Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui cara Penggugat memiliki tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah sengketa milik Penggugat karena sejak awal yang mengerjakan tanah sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mengurus surat keterangan kepemilikan tanah sengketa baik untuk Penggugat ataupun untuk Tergugat;

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa sesuai dengan bukti surat T-3, tanah milik Saksi berada jauh dari tanah sengketa, jaraknya sekitar 1 (satu) km;
 - Bahwa, Saksi tidak pernah ditanyakan mengenai batas tanah yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa;
 - Bahwa, Saksi tidak mengikuti mediasi yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat saat di desa, di kecamatan dan di kantor badan pertanahan;
 - Bahwa, Tergugat yang menggali sumur di tanah sengketa;
 - Bahwa, sebelum dilaksanakan Prona dilakukan sosialisasi terlebih dahulu oleh petugas dari kantor badan pertanahan;
 - Bahwa, untuk Komplek Pertanian Rarano belum semua dilakukan pengukuran karena tidak mencukupi kuotanya saat Prona;
 - Bahwa, lokasi tanah sengketa masuk wilayah Desa Matanae;
 - Bahwa, awalnya tanah sengketa masuk wilayah Desa Matanae berdasarkan pemekaran wilayah dari Kelurahan Londalusi tetapi sekarang masuk wilayah Desa Serubeba;
 - Bahwa, pada tahun 2011 tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Serubeba;
6. Saksi Januar Ebenhaezer Bulan, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, tanah sengketa terletak di Komplek Pertanian Rarano di RT.001 RW.001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
 - Bahwa, sepengetahuan Saksi diatas tanah sengketa terdapat tanaman pohon pisang, pohon pepaya serta sumur;
 - Bahwa, Saksi yang merupakan sekretaris desa mengetahui permasalahan di tanah sengketa telah terjadi sejak tahun 2019 karena laporan dari anak Penggugat yang mengatakan Tergugat telah menguasai dan mengambil alih tanah Penggugat;
 - Bahwa, Saksi menjabat sebagai sekretaris desa Matanae sejak tahun 2018 hingga sekarang;
 - Bahwa, setelah mendapat laporan dari anak Penggugat, Pihak desa pergi ke tanah sengketa yang terletak di perbatasan antara Desa Matanae dan Desa Serubeba sehingga Desa Matanae bersurat kepada Desa Serubeba untuk penyelesaian terhadap tanah sengketa tersebut dan sesuai kesepakatan bersama, tanah sengketa masuk dalam wilayah Desa Serubeba;

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



- Bahwa, permasalahan tanah sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan di tingkat desa yang mana lalu dilanjutkan di tingkat kecamatan namun saksi tidak mengetahui perkembangan masalah tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Tergugat pernah dilaporkan ke polisi mengenai pengrusakan selang di tanah sengketa;
- Bahwa, Tergugat tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan tanah sengketa, melainkan Penggugat yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi luas tanah yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan milik warga di sekitar tanah sengketa tidak sama dengan ukuran aslinya karena hanya perkiraan dari Dinas Pendapatan Daerah;
- Bahwa, di wilayah tanah sengketa sebelumnya telah terdapat pemekaran wilayah yang semula Kelurahan Londalusi, mekar menjadi Desa Matanae, Desa Papela, Desa Serubeba dan Desa Penue tetapi secara administrasi belum selesai seluruhnya karena dari Desa Matanae ada yang belum beralih ke Desa Serubeba;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi Tergugat tidak pernah menunjukkan batas-batas tanah sengketa untuk pengurusan kepemilikan tanah;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Para Pihak tidak pernah mengajukan surat permohonan untuk mengurus riwayat kepemilikan tanah;
- Bahwa, Saksi mengetahui terdapat *subag*/kepala tani di kompleks Rarano yang mana pergantian *subag* tersebut tidak dilaporkan ke desa;
- Bahwa, pada tahun 2019 pernah ada program Prona untuk Desa Matanae, namun untuk di Desa Serubeba, Saksi tidak tahu secara langsung;
- Bahwa, sebagian tanah warga di kompleks Rarano telah bersertipikat;
- Bahwa, dalam pelaksanaan Prona, Kepala Desa, Kepala Dusun, Ketua RT & RW setempat membantu pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan sosialisasi dan pengukuran batas tanah warga, kemudian setelah sepakat maka akan diterbitkan sertipikat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dan membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-7, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Nikah atas nama Mathias Manafe Lete dengan Thersia Poy, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Silsilah Keturunan Mathias M. Lette, selanjutnya diberi tanda T-2;



3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, No. 00637, atas nama pemegang hak Felpin M. Lette, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pengolahan Tanah Pertanian, tanggal 9 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pengolahan Tanah Pertanian, tanggal 1 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Batas Tanah, tanggal 8 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Batas Tanah, tanggal 12 September 2022, selanjutnya diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-7 tersebut dipersidangan telah dibubuhi meterai dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yaitu:

1. Saksi Hil Ibrahim Oan, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi merupakan penggarap di tanah sengketa dengan luas sekitar 7.000 (tujuh ribu) meter persegi di kompleks pertanian Rarano sejak Oktober 2019 hingga saat ini dengan hasil tanah dibagi 2 (dua) dengan Tergugat selaku pemilik tanah;
 - Bahwa, Saksi bekerja di tanah sengketa dengan cara membersihkan lahan terlebih dahulu kemudian menggali sumur diatas tanah sengketa dan menanam bawang, setelah panen bawang dilanjutkan menanam jagung, menanam pohon pisang dan pohon pepaya;
 - Bahwa, Tergugat juga memiliki 2 (dua) lahan tanah sawah selain tanah sengketa;
 - Bahwa, dalam kompleks pertanian Rarano terdapat 3 (tiga) subag, yaitu Jibrael Ndun, Jetro Bulan dan Felpin Lette yang mana tanah sengketa berada di wilayah subag Felpin Lette;
 - Bahwa, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut: Utara berbatasan dengan tanah milik Afrensi Bolla dan Felpin Lette, Selatan berbatasan dengan pagar milik negara/tanah kosong tidak kenal pemiliknya, Timur berbatasan dengan tanah milik Joel Bolla, serta Barat berbatasan dengan tanah Felpin Lette dan Nofen Bulan;
 - Bahwa, selain Saksi dan Tergugat, terdapat Hendrik Ruy yang juga menggarap tanah sengketa pada tahun 2003;



- Bahwa, Saksi pernah hadir dalam proses pengukuran tanah sengketa di kompleks Rarano karena Saksi juga memiliki tanah yang berjarak sekitar 200 (dua ratus) meter dari tanah sengketa;
- Bahwa, selain Saksi, Frengky Bolla, Joel Bolla dan Os Bulan datang saat proses pengukuran dan tidak berkeberatan terhadap batas tanah sengketa;
- Bahwa, Nofen Bulan memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa, namun tidak datang dalam proses pengukuran tanah sengketa;
- Bahwa, sejak tahun 2019, tanah sengketa telah bersertifikat;
- Bahwa, sekitar bulan September atau Oktober 2020, Jetro Bulan serta anak Penggugat, Fonri Sui yang merasa bahwa tanah sengketa adalah milik mereka, namun Aparat Desa dan Aparat Kecamatan memberi kesimpulan Tergugat adalah pemilik tanah;
- Bahwa, Penggugat maupun Fonri Sui tidak pernah menggarap tanah sengketa
- Bahwa, Saksi pernah menggali sumur di tanah sengketa saat menjadi penggarap;
- Bahwa, Saksi mengetahui bahwa Tergugat mendapat tanah dari ayahnya yang bernama Matias Lette dari Joel Bolla maka Joel Bolla menyuruh Saksi untuk meminta ijin kepada Tergugat agar dapat menggarap tanah sengketa;
- Bahwa, kewajiban pemilik tanah dalam kompleks Rarano adalah memperbaiki pagar yang rusak dalam kompleks tiap tahunnya;
- Bahwa, sejak tahun 2003 hingga 2019 tidak pernah terjadi masalah atau keberatan terhadap sengketa, hanya di tahun 2020 ada keberatan dari Jetro Bulan dan Fonri Sui;

2. Saksi Frengky Bolla, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Tanah sengketa yang seluas 7.800 (tujuh ribu delapan ratus) meter persegi masuk ke wilayah Desa Serubeba yang merupakan wilayah kasubag Tergugat, adapun batas-batas tanah sengketa adalah Utara berbatasan dengan tanah milik Frengky Bolla, Selatan berbatasan dengan pagar milik negara, Timur berbatasan dengan tanah milik Joel Bolla, Barat berbatasan dengan tanah milik Felpin Lette dan Os Bulan;
- Bahwa, Saksi memiliki nama panggilan Afrensi Bolla;
- Bahwa, Saksi mengetahui terdapat permasalahan antara Penggugat dan Tergugat karena diberitahu Tergugat;



- Bahwa, menurut Saksi, Tergugat mendapat tanah dari Orang Tua Tergugat yang bernama Matias Lette;
 - Bahwa, tanah sengketa sudah bersertifikat dan telah dilakukan pengukuran yang mana Saksi juga turut diundang dalam proses pengukuran akan tetapi Saksi tidak hadir;
 - Bahwa, proses sertifikasi tanah sengketa dilaksanakan atas program pemerintah;
 - Bahwa, Saksi tidak mengetahui alasan pencantuman nama Afrensi Bolla dalam sertifikat;
 - Bahwa, Saksi pernah menandatangani surat keterangan batas tanah namun Saksi tidak mengetahui maksud pembuatan surat tersebut;
 - Bahwa, yang melaksanakan pengolahan tanah sengketa adalah Tergugat dengan istri Tergugat;
 - Bahwa, Penggugat tidak pernah memiliki tanah di kompleks pertanian Rarano dan tidak pernah mengolah tanah sengketa;
 - Bahwa, Nofen Bulan tidak memiliki tanah di dekat tanah sengketa, sedangkan Os Bulan memiliki tanah di dekat tanah sengketa;
 - Bahwa, Hil Ibrahim Oan, Hendrik Ruy pernah mengerjakan tanah sengketa;
 - Bahwa, sepengetahuan Saksi Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan saat Saksi mengerjakan tanah sengketa;
 - Bahwa, pada tahun 2021, Saksi pernah melihat Petugas dari Desa dan Kecamatan datang di tanah sengketa bersama ketua RT, Ketua RW dan Polisi untuk menyelesaikan masalah selang yang robek;
 - Bahwa, di atas tanah sengketa tidak terdapat pohon Lontar;
 - Bahwa, di atas tanah sengketa terdapat sumur yang digali oleh Tergugat;
 - Bahwa, Saksi tidak pernah mengetahui ada keberatan dari Simon Sera mengenai tanah yang dimiliki Saksi;
 - Bahwa, setahu Saksi tanah sengketa adalah tanah kebun;
 - Bahwa, pada tahun 2017 Hendrik Ruy yang menjadi penggarap di tanah sengketa;
3. Saksi Hendrik Ruy, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa, tanah sengketa terletak di RT.001, RW.001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao;
 - Bahwa, batas-batas tanah sengketa adalah Utara berbatasan dengan tanah milik Frengky Bolla, Selatan berbatasan dengan tanah milik Joel Bolla,



Timur berbatasan dengan tanah milik Frengky Bolla, Barat berbatasan dengan tanah milik Os Bulan;

- Bahwa, Saksi merupakan penggarap tanah sengketa sejak tahun 1997 sampai tahun 2003 karena disuruh oleh Matias Lette yang merupakan Orang Tua Tergugat;
- Bahwa, saat Matias Lette telah meninggal dunia, Tergugat yang menggarap tanah sengketa;
- Bahwa, selama Saksi menggarap tanah sengketa, Saksi membagi 2 (dua) hasil tanah sengketa dengan Matias Lette;
- Bahwa, Penggugat tidak pernah menggarap tanah sengketa;
- Bahwa, yang menggali sumur di tanah sengketa adalah Hil Ibrahim Oan;
- Bahwa, hanya terdapat tanaman pohon *kom* saja yang berada di atas tanah sengketa;
- Bahwa, tanah sengketa merupakan tanah kebun;
- Bahwa, Saksi mendapat informasi bahwa tanah sengketa telah bersertifikat;
- Bahwa, Penggugat dan Anak Penggugat tidak pernah menggarap tanah sengketa;
- Bahwa, Penggugat memiliki tanah yang berada di luar tanah sengketa;
- Bahwa, Saksi tidak dapat membaca dan menulis sehingga Saksi hanya membubuhkan cap jempol diatas surat keterangan penggarap tanah yang dibuat Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat Frengky Bolla menggarap tanah di dekat tanah sengketa;

4. Saksi Joel Bolla, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi memiliki tanah yang di Serubeba dan berdekatan dengan tanah sengketa di bagian timur;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu Utara berbatasan dengan tanah milik Frengky Bolla, Selatan berbatasan dengan tanah milik Joel Bolla, Timur berbatasan dengan tanah milik Frengky Bolla, Barat berbatasan dengan tanah milik Os Bulan;
- Bahwa, Tergugat yang menggarap tanah sengketa;
- Bahwa, tanah sengketa telah bersertifikat dan telah dilakukan pengukuran yang mana Saksi hadir sebagai saksi batas dalam proses pengukuran;
- Bahwa, dalam proses pengukuran tidak dilakukan penunjukkan batas-batas tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat tidak memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah sengketa di kompleks Rarano;
- Bahwa, Frengky Bolla dan Afrensi Bolla merupakan orang yang sama dan memiliki tanah di dekat tanah sengketa;
- Bahwa, tanah milik Nofen Bulan terletak di bagian barat dan selatan tanah sengketa lalu tanah milik Osmenos Bulan terletak di bagian barat dan selatan tanah sengketa;
- Bahwa, di atas tanah sengketa hanya terdapat tanaman pisang;
- Bahwa, pada tahun 2022, Saksi pernah memberi cap jempol surat keterangan batas tanah yang dibuat Tergugat;
- Bahwa, Matias Lette meninggal sekitar 4 (empat) atau 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa, selain Tergugat, Ibrahim Oan dan Henrik Ruy pernah menjadi Penggarap tanah sengketa berdasarkan izin dari Matias Lette;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dan membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 dan TT-2, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Bukti Tanah Hak Milik, No. 00637, atas nama pemegang hak Felpin M. Lette, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor: 00633/Serubeba/2019, selanjutnya diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TT-1 dan TT-2 tersebut dipersidangan telah dibubuhi meterai dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Oktober 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 10 Januari 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, dimana jawaban Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya berisi eksepsi dan jawaban terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

Menimbang bahwa makna dan hakekat dari eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pada prinsipnya eksepsi diajukan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan formalitas gugatan bukan tentang substansi atau materi gugatan atau pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan 3 (tiga) macam eksepsi, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa, penguasaan Tergugat atas tanah sengketa adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rote Ndao secara sah;
2. Bahwa, saat pengurusan sertifikat tanah sengketa, sama sekali tidak ada keberatan/penolakan dari Penggugat;
3. Bahwa, dengan demikian, terbukti bahwa proses penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rote Ndao atas tanah sengketa adalah sah menurut hukum dan masih berlaku sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat bukan termasuk dalam materi eksepsi prosesual dan bukan termasuk materi eksepsi prosesual di luar kompetensi, tetapi merupakan jawaban dalam pokok perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan 3 (tiga) macam eksepsi, yaitu sebagai berikut:



1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);
3. Eksepsi tentang *diskualifikatoir* (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 13 Oktober 2022, dengan amar sebagai berikut:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat mengenai kompetensi absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao berwenang mengadili perkara *a quo*;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara *a quo*;
- Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain dari eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang diajukan oleh Turut Tergugat, Turut Tergugat juga mengajukan jenis-jenis eksepsi yang merupakan eksepsi prosesual diluar kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg yang mengatur setiap eksepsi yang diajukan Pihak Tergugat, selain mengenai kewenangan mengadili, harus diputus bersama dengan pokok perkara, maka eksepsi tersebut akan diputus bersama putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan gugatan daluarsa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00637/Serubeba/2019 atas nama Felpin M. Lette atau Tergugat yang diterbitkan sejak tahun 2019 sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN menyebutkan bahwa: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*", sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan dari Penggugat lewat waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kemudian dalam Ayat (2) disebutkan Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan maksud dan tujuan Penggugat selain menyatakan kepemilikan objek sengketa adalah menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00637 tahun 2019 atas nama Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat serta Turut Tergugat, yang mana berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00637 tahun 2019 diterbitkan tahun 2019, sehingga sampai dengan gugatan *a quo* diajukan belum terlampauinya jangka waktu 5 (lima) tahun dari waktu penerbitan sertifikat sebagaimana ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Eksepsi tentang *diskualifikatoir* (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan);

Menimbang, menurut Dr. Harjono, S.H., M.C.L menjelaskan bahwa *Legal Standing* adalah adaptasi dari *persona standi in judicio*. *Legal Standing* dapat diartikan keadaan dimana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan perselisihan atau sengketa atau perkara di Pengadilan;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (halaman 438) menjelaskan tentang eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid* yaitu yang bertindak sebagai

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan PN atas perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Nomor 1529 K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003 menerangkan Seorang Penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat yaitu :

- a. Apakah ia bertindak untuk diri pribadi atau
- b. Apakah ia bertindak sebagai “Wali” dari anaknya yang belum dewasa, atau
- c. Apakah ia bertindak sebagai “Wakil/Kuasa” dari anaknya yang sudah dewasa, yang dikukuhkan dengan “Surat Kuasa Khusus”.

Bilamana hal-hal tersebut diatas, tidak jelas disebutkan didalam surat gugatannya, maka ia orang yang mengajukan surat gugatan tersebut, tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat. Dengan kata lain ia tidak memiliki “Legitima persona in standi Judico” (vide pasal 338 jo 446 jo 452 BW jo pasal 8 (2) Rv);

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan bahwa sebidang tanah kebun di Komplek Pertanian Rarano, yang terletak di RT/RW: 001/001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, berukuran: Panjang ± 110 (seratus sepuluh) meter, Lebar ± 65 (enam puluh lima) meter, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara dahulu berbatasan dengan Simon Serah sekarang berbatasan dengan Afrensi Bolla;
- Selatan berbatasan dengan tanah Enos Keri dan tanah Aleksander Bulan;
- Barat berbatasan dengan tanah sawah Osmenos Bulan, tiga petak tanah sawah yang diberikan oleh Penggugat kepada Matias Lette (ayah Tergugat yang sekarang sawah tersebut dikuasai oleh Tergugat), dan tanah Tergugat yang dibeli oleh ayah Tergugat dari Naomi Kedoh;
- Timur berbatasan dengan tanah Joel Bolla, dan Enos Keri;

adalah sah milik Penggugat dari tanah warisan almarhum Johanis Sui, dan perbuatan Tergugat yang mengajukan pengukuran tanah sengketa ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, mengolah tanah sengketa, menggali sumur, merusak selang air, menanam tanaman serta melakukan kegiatan diatas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Johanis Sui (almarhum), yaitu bahwa pada tahun 1994, telah meninggal dunia Johanis Sui dan meninggalkan 4 orang anak, yaitu:

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno



1. Herman Sui (Penggugat);
2. Julius Sui, sudah meninggal;
3. Magdalena Sui;
4. Jusina Sui;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Johanis Sui (almarhum) memiliki 5 (lima) bidang tanah, yang mana dari 5 (lima) bidang tanah tersebut, satu bidang tanah yang dahulunya masuk dalam wilayah kelurahan Londalusi kemudian karena pemekaran masuk dalam wilayah Desa Matanae dan terjadi lagi pemekaran desa, sehingga sekarang terletak di Kompleks Pertanian Rarano, RT/RW. 001/001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, bersama dengan Johanis Sui (alm), Penggugat mengolah menjadi 4 petak sawah dan sisanya dijadikan kebun;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa 4 (empat) petak sawah tersebut, berdasarkan kesepakatan ahli waris, satu petak diberikan kepada Keluarga Londa, dan 3 (tiga) petak diberikan oleh Penggugat kepada Almarhum Matias Lette (ayah dari Tergugat) untuk diolah. Bahwa, setelah ayah Penggugat meninggal, maka kesepakatan ahli waris, tanah kebun menjadi bagian warisan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pemeriksaan pokok perkara, Penggugat tidak membuktikan terkait dengan pembagian warisan dari Jonanis Sui (almarhum) kepada anak-anaknya selaku ahli waris, dan Penggugat juga tidak membuktikan tentang kesepakatan para ahli waris yang menyatakan bahwa tanah kebun (tanah obyek sengketa) yang terletak di Kompleks Pertanian Rarano, RT/RW. 001/001, Desa Serubeba, Kecamatan Rote Timur, Kabupaten Rote Ndao menjadi bagian warisan yang diberikan oleh Johanis Sui (almarhum) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka materi eksepsi yang diajukan Turut Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, maka terhadap eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu materi eksepsi mengenai



pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi Turut Tergugat patut diterima maka seluruh dalil-dalil Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 192 RBg yang mengatur pembebanan biaya perkara adalah dibebankan kepada pihak yang kalah, maka oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), sehingga kepada Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan pasal-pasal yang termuat dalam RBg, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir sampai dengan saat ini sejumlah Rp2.230.000,00 (Dua Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022, oleh kami, Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Soleman Dairo Tamaela, S.H., M.Hum, Fikrinur Setyansyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Rno tanggal 8 Agustus 2022, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 Januari 2022, oleh Hakim Ketua, dengan Marlene F. Magdalena, S.H. dan Fikrinur Setyansyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, Yansye Margaritha Adoe, S.H., Panitera, Kuasa Penggugat, Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

Marlene F. Magdalena, S.H. Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H.

Fikrinur Setyansyah, S.H. Panitera,

Yansye Margaritha Adoe, S.H.

Perincian biaya:

1..Biaya proses	: Rp2.140.000,00
2..PNBP	: Rp 80.000,00
3..Materai	: Rp 10.000,00
Jumlah	: <u>Rp2.230.000,00</u>

(Dua Juta Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah)

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)