



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2015/PN. Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rote Ndao yang mengadili perkara perdata Gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

JERMI TUNGGAL MANUAIN, 68 Tahun, Wiraswasta, Tinggal di RT. 010/ RW. 004, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao- Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARTHEN L. BESSIE,SH**, Advokat & Penasehat Hukum, beralamat kantor di Jalan Frans Seda No. 14A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Melawan

1. **Ny. ENNY PATOLA TANG**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 011/ RW. 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - I**;
2. **YULI ELIM PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 003/ RW. 02, Desa Oelunggu, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao- NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - II**;
3. **JOHNI PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 011/ RW. 004, Kelurahan Metina , Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao – NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - III**;
4. **BERTHA PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di RT. 01/ RW. 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - IV**;
5. **TONNY PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di RT. 01/ RW. 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao- NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - V**;
6. **JIANFRI ELIM**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pabean – Baa, Rt. 011/ RW. 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - VI**;

Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **YOHANIS D. RIHI, SH** dan **YACOB A Y.S. SIUBELAN, SH**, Keduanya Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juli 2015 ;

Untuk selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI disebut sebagai

Para Tergugat ;

7. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional R.I. di Jakarta, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur di Kupang, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, berkedudukan di Ba'a, Kabupaten Rote Ndao, yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **AYUB TOSI, SH dan CAITANO SOARES**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2015, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – I**;
8. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA** , Tbk, berkedudukan di Jakarta, Cq. Kepala Kantor PT. **BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG**, beralamat di Jalan Soekarno Nomor 52- Kupang di Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IGN.N.ALIANDU**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 12 Agustus 2015, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT - II**;
9. Kementerian Keuangan Republik Indonesia di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negera Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dahulu dikenal dengan KP3N, beralamat di Jalan Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, Jalan Frans Seda Kupang–NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – III**;
10. **DRS. LASARUS YONAH PAH**, Pekerjaan PNS (mantan Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, bertempat tinggal di RT. 02/ RW. 02, Kelurahan Tuanatuk, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;
11. Pemerintah Republik Indonesia, di Jakarta, Cq. Menteri Dalam Negeri, di Jakarta, Cq. Gubernur Nusa Tenggara Timur , di Kupang, Cq. Bupati Rote Ndao di Ba'a, Cq. Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, di Namodale, Ba'a, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – V**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 27 Mei 2015 telah mengajukan gugatan terhadap para tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar tahun 1930-an telah hidup suami istri di Ba'a – Rote, yaitu **TJIA SIU EK** yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Desember 1955, dan Ny. NAOMI PATOLA telah meninggal dunia pada tanggal 08 April 1968;
2. Bahwa dari perkawinan yang sah yang dilangsungkan antara alm. **TJIA SIU EK dengan nyonya NAOMI PATOLA** (almh) telah dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu :
 - a. **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE** yaitu ibu kandung Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Maret 1997, semasa hidupnya menikah secara sah dengan THUNG KIEM LEANG yaitu ayah kandung dari Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 Pebruari 1978, yang dalam perkawinan telah dikarunia 7 (tujuh) orang anak, yakni masing-masing :
 - **DEBORA TUNGGAL MANUAIN;**
 - **VERONICA TUNGGAL MANUAIN;**
 - **JERMY TUNGGAL MANUAIN (Penggugat);**
 - **LENY TUNGGAL MANUAIN;**
 - **JUAN TUNGGAL MANUAIN;**
 - **JEFRY TINGGAL MANUAIN;**
 - **ESTHER TUNGGAL MANUAIN;**Selanjutnya disebut sebagai Para Ahli Waris Pengganti dari almarhumah nyonya **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/TJIA SIU KIE dan THUNG KIEM LEANG (alm);**
 - b. **ACI TENGA**, sejak kecil cacat jiwa /tidak waras dan telah meninggal dunia dan belum menikah;.
 - c. **LIDIA S. PATOLA/ TJIA SIU LAN**, telah meninggal dunia pada tanggal 29 September 2002, semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki keturunan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. **EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN**, yang juga telah meninggal dunia, semasa hidupnya telah menikah sah dengan Tergugat I /nyonya ENNY PATOLA TANG yang dikuaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu :
- **YULI ELIM PATOLA (Tergugat II);**
 - **JOHNY PATOLA (Tergugat III);**
 - **BERTHA PATOLA (Tergugat IV);**
 - **TONY PATOLA (Tergugat V);**
3. Bahwa Penggugat yang mengajukan Gugatan ini secara sendiri, dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya (Yurisprudensi) , yaitu :
- a. Putusan MARI Nomor : 23 K/ Sip/ 1973 dalam perkara antara TJOA ENG LIONG melawan JUNUS KARTADINATA;
 - b. Putusan MARI Nomor: 64 K/ Sip/ 1974 dalam perkara antara FADELI melawan HJ. SAIDAH
 - c. Putusan MARI Nomor : 224 K/ Sip/ 1968, tanggal 5 Januari 1969,
 - Putusan MARI Nomor: 439 K/ Sip/ 1968 , tanggal 8 Januari 1969,;
 - Putusan MARI Nomor: 516 K/ Sip/ 1973, tanggal 25 Nopember 1975;
- Yang pada pokoknya memberi pertimbangan antara lain :
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh satu orang ahli waris saja dapat diterima;
 - Bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima;
4. Bahwa suami – istri alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, selain memiliki 4 (empat) orang anak tersebut, juga memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 290 M2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang diatasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah yang saling membelakangi, terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale-Baa, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
- U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean –Baa;
 - T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim,
 - S e l a t a n : Balu Talakua, sekarang dengan Saluran/ Got;
 - B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFFENDY JOSEANO;
5. Bahwa semasa hidupnya almh. Ny. NAOMI PATOLA tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 sebagian tanah tersebut yaitu bagian Selatan yang berukuran 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan



rumah yang berdiri di atas tanah tersebut berukuran 6 M2 X 9 M2 telah dijual kepada ayah Penggugat THUNG KIEM LEANG seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi tersebut dengan batas-batas :

- Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/ peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny.NAOMI yang merupakan tanah/rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, yang belum dibagi waris dan menjadi obyek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI / Jianfri Elim (cucu Tergugat I);
- Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian dikuasai P. Giri , sekarang dengan Desmon Elim;
- Selatan : dahulu Balu Talakua, sekarang dengan Got/ Saluran;
- Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan Efendy Joseano;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TANAH/RUMAH SENGKETA**.

6. Bahwa bahkan pada tanggal 25 Nopember 1969, EFENDI PATOLA / TJIA KEAN TJUN dan LIDIA S. PATOLA/ TJIA SIU LAN, yang menempati dan menguasai tanah/ rumah sengketa telah menyerahkan kepemilikan tanah dan rumah sengketa tersebut di atas kepada nyonya **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE** yaitu ibu kandung Penggugat yang juga adalah istri dari THUNG KIEM LEANG sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 25 Nopember 1969 , namun secara fisik masih dikuasai oleh EFENDI PATOLA sekeluarga dan LIDIA S. PATOLA secara tanpa hak dan sekarang dikuasai secara tanpa hak pula oleh Tergugat I / Ny. ENNY PATOLA TANG yaitu istri dari EFENDI PATOLA dan Tergugat VI/ Jianfri Elim yaitu cucu dari alm. EFENDI PATOLA.
7. Bahwa oleh karena itu penguasaan tanah beserta sebuah rumah yang berdiri diatasnya yang merupakan tanah/ rumah milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
Sehingga secara hukum Tergugat I dan Tergugat VI secara tanggung renteng harus membayar ganti kerugian kepada Penggugat oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya harus segera mengosongkan tanah/ rumah sengketa dan selanjutnya secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suka-rela menyerahkan kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi).

Bahkan secara melawan hukum pula tanpa seijin/ tanpa sepengetahuan Penggugat selaku yang berhak, Tergugat VI telah merobohkan rumah yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut lalu melakukan kegiatan membangun lagi, sehingga juga merugikan Penggugat yang oleh karena itu Tergugat VI berkewajiban membayar kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Penguasaan tanah/ rumah sengketa yang telah dibeli oleh ayah Penggugat pada tahun 1962 yang diperhitungkan setelah Ny. NAOMI PATOLA meninggal dunia yaitu sejak tahun 1969 sampai dengan tahun 2015 atau 46 Tahun; yang jika disewakan seharga Rp. 10.000.000,- / per-tahun, maka kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar $46 \times \text{Rp. } 10.000.000,- = \text{Rp. } 460.000.000,-$
- b. Nilai rumah yang dirobohkan Rp. 250.000.000,-
 - Sehingga total kerugian Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat VI secara tanggung reenteng sebesar $\text{Rp. } 460.000.000,- + \text{Rp. } 250.000.000,- = \text{Rp. } 710.000.000$
8. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE yang ketika itu sebagai Janda dari alm. THUNG KIEM LEANG beserta anak-anaknya, ternyata EFENDI PATOLA dan Turut Tergugat I memproses Sertifikat atas tanah seluas 290 M2 peninggalan alm. TJIA SIU EK dan alm. Ny. NAOMI PATOLA, termasuk tanah seluas kurang lebih 121 M2 yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang telah dibeli oleh THUNG KIEM LEANG (suami dari ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE / ayah Penggugat), sehingga pada tahun 1986 Turut Tergugat I yang ketika itu sebagai Kantor Agraria Kabupaten Kupang, sekarang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, atas nama EFENDI PATOLA, sehingga Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Bahwa ternyata juga secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai yang berhak atas tanah/ rumah sengketa, keseluruhan tanah seluas kurang lebih 290 M2 beserta 2 (dua) buah rumah yang berdiri di atasnya peninggalan dari alm. TJIA SIU EK dan alm. Ny.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NAOMI PATOLA telah dihibahkan dan diperjual-belikan oleh orang yang tidak berhak untuk menghibah dan tidak berhak untuk menjual, yaitu :

- a. Hibah dari LIDIA S. PATOLA kepada Tergugat III dan Tergugat V sebagaimana tersebut dalam Surat Hibah Nomor: 595.3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
 - b. Jual Beli antara Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat III sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS .KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
 - c. Jual Beli antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat VI (cucu dari Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun) sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS / KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Lobalain;
- Sehingga Surat Hibah dan Akta-akta Jual Beli tersebut di atas tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;
10. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, sebagai janda dari alm. THUNG KIEMJ LEANG dan anak-anaknya yang berhak atas tanah/ rumah sengketa, Efendi Patola telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, yaitu Sertifikat atas tanah seluas kurang lebih 290 M2 yang diatasnya berdiri 2 (dua) buah rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, termasuk tanah seluas kurang lebih 121 M2 yang di atasnya berdiri sebuah rumah milik Penggugat, atas kredit / pinjaman yang diperolehnya diikuti dengan pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan yang melekat pada jaminan tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum.

Bahwa secara melawan hukum pula tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris dari ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE, dan THUNG KIEM LEANG yang berhak atas tanah dan rumah sengketa, Tergugat VI telah menjaminkan kepada Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola yang akhirnya atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986 yaitu Sertifikat atas tanah seluas kurang lebih 290 M2 peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, termasuk tanah sengketa, atas kredit/ pinjaman yang diperoleh Tergugat VI diikuti dengan pengikatan akta-akta Hak Tanggungan atas jaminan tersebut yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

11. Bahwa karena Efendi Patola tidak dapat melunasi pinjamannya, maka Turut Tergugat II memohon kepada Turut Tergugat III dilakukan pelelangan atas jaminan tersebut, sehingga pada tanggal 29 April 1996 Turut Tergugat III atas permintaan Turut Tergugat II telah melakukan lelang atas barang jaminan tersebut, pada hal tanah/ rumah tersebut dijaminakan secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan yang berhak, sehingga pelelangan atas barang jaminan yang dilakukan sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Turut Tergugat III Nomor : 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;
12. Bahwa guna menjamin pelaksanaan penyerahan tanah/ rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, segera setelah Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, perlu kiranya Tergugat I dan Tergugat VI dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- untuk setiap hari atas keterlambatan menyerahkan tanah/ rumah sengketa kepada Penggugat, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah / rumah sengketa;
13. Bahwa guna mengamankan obyek sengketa agar tidak dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun, lagi pula gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa tersenbut;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, verset maupun perlawanan dari pihak ketiga (Putusan serta merta / Uitvoerbaar bij Voorraad).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa karena di atas tanah sengketa sedang dilakukan kegiatan membangun oleh Tergugat VI, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Rote Ndao menjatuhkan Putusan Provisi yang memerintahkan Tergugat VI untuk menghentikan segala macam kegiatan membangun di atas tanah sengketa dan agar Tergugat VI dapat mentaati putusan dalam Provisi, maka kiranya juga dikenakan uang paksa kepada Tergugat VI sebesar Rp. 50.000.000,- apabila ternyata Tergugat VI tetap melakukan kegiatan membangun di atas tanah/ rumah sengketa.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menerima/ mengabulkan Gugatan Provisi dari Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala macam aktifitas / kegiatan membangun di atas tanah sengketa ;
3. Menghukum Tergugat VI untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- apabila Tergugat VI melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Jual Beli tanah beserta sebuah rumah sengketa yang berdiri di atasnya antara almh. Ny. NAOMI PATOLA sebagai Penjual dengan alm. THUNG KIEM LEANG sebagai Pembeli dan Surat Jual Beli tanggal 30 Juli 1962 yang ditandatangani oleh almh. Ny. NAOMI PATOLA dan THUNG KIEM LEANG adalah sah;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (**JERMY TUNGGAL MANUAIN**), bersama-sama **DEBORA TUNGGAL MANUAIN, VERONICA TUNGGAL MANUAIN, LENY TUNGGAL MANUAIN, JUAN TUNGGAL MANUAIN, JEFRI TUNGGAL MANUAIN dan ESTHER TUNGGAL MANUAIN, adalah ahli waris pengganti** yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG dan almarhumah Ny. **ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE)** tersebut, yang memiliki dan yang berhak atas tanah sengketa seluas kurang lebih 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung namodale Ba,a, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas :

- Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/ peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny.NAOMI PATOLA yang belum dibagi waris dan menjadi obyek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI/ Jianfri Elim (cucu dari Tergugat I);
 - Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris Loo Seng Tao , kemudian dikuasai P. Giri , sekarang dengan Desmon Elim;
 - Selatan : dahulu Balu Talakua, sekarang dengan Got/ Saluran;
 - Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan Efendy Joseano;
4. Menyatakan menurut hukum Surat Pernyataan Penyerahan tanah/ rumah sengketa oleh Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun dan Lidia S. Patola / Tjia Siu Lan kepada Elizabeth Patola/ Elizabeth Tunggal Manuain / Tjia Siu Kie tanggal 25 Nopember 1969 adalah sah;
 5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah / rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun mendapat hak dari padanya adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 6. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa serta melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 710.000.000,- secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI sebagaimana tersebut dalam amar putusan point 5 dan point 6 di atas;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah/ rumah sengketa selanjutnya menyerahkan secara suka-rela kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / hari atas keterlambatan menyerahkan tanah / rumah sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakannya penyerahan tanah /rumah sengketa tersebut kepada Penggugat;

10. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan tidak mengikat;
11. Menyatakan tindakan hukum Efendi Patola yang menjaminkan tanah dan rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor: 27/ 1996 tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 dan surat ukur nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim, beserta akta-akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
12. Menyatakan hukum Surat Hibah Nomor: 595. 3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor: 595/ 02/ PPATS/KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
13. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
14. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
15. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan rumah sengketa adalah sah dan berharga;
16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi , Verset, maupun perlawanan dari pihak ketiga;
17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan telah hadir pihak Penggugat yang diwakili kuasanya, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang juga diwakili kuasanya, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang diwakili kuasanya, serta Turut Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk Sisera S.N. Nenohayfeto, S.H. sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 12 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 20 Agustus 2015, ternyata Mediasi yang dilakukan telah gagal mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini tidak berhasil maka persidangan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Majelis Hakim menanyakan mengenai gugatannya kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya semula sebagaimana tersebut di atas ;

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

Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat VI:

DALAM POKOK PERKARA

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa para Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, terkecuali ada pengakuan kebenaran dari para Tergugat;
2. Bahwa dalil dalam posita gugatan Pengugat angka 4 (empat) Penggugat mendalilkan bahwa suami – istri, alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola, selain memiliki 4 (empat) orang anak juga memiliki tanah seluas kurang lebih 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang diatasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah ... dst. Bahwa tanah seluas kurang lebih 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang didalilkan Penggugat bukanlah tanah warisan dari alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola, tapi merupakan tanah milik alm. EFENDI PATOLA.
3. Bahwa tanah milik alm. Efendi Patola, sesuai dalil para Tergugat angka 2 (dua) diatas dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik Nomor : 108, dengan surat ukur Nomor : 226 tahun 1986, an. EFENDI PATOLA;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang mendalilkan bahwa almh. Ny. Naomi Patola tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 telah menjual sebagian



tanah yaitu seluas 121 M^2 beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya berukuran 6 x 9 M^2 telah dijual kepada ayah Penggugat seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) adalah dalil yang tidak benar dan menunjukkan bahwa Penggugat hanya mencari alasan sebab surat tertanggal 30 Juli 1962 sudah pernah dipergunakan oleh Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Rote Ndao nomor 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN. Rnd dengan alat bukti P1 dan alat bukti tersebut justru menegaskan bahwa tidak ada transaksi jual beli tanah. Yang ada hanyalah transaksi jual beli rumah dan tidak jelas rumah mana yang di perjual belikan sebab di objek sengketa sekarang tidak ada rumah seperti yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya. Yang ada hanyalah sebuah Ruko (rumah toko) milik Tergugat VI;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 6 (enam) justru membuktikan bahwa pada tanggal 25 Nopember 1969 EFENDI PATOLA/TJIA KEAN TJUN dan LIDIA S. PATOLA/TJIA SIU LAN, telah menyerahkan tanah warisan yang didalilkan Penggugat kepada ibu kandung Penggugat Ny. ELISABETH PATOLA/ELISABETH TUNGGAL MANUAIN/TJIA SIU KIE karena surat tertanggal 25 Nopember 1969 yang disebutkan Penggugat sudah pernah digunakan dalam perkara perdata Nomor : 20/Pdt.G/2014/PN. Rnd dengan alat bukti P.3 dalam surat tersebut tidak dijelaskan bahwa fisik tanah dan rumah masih dikuasai oleh EFENDI PATOLA dan LIDIA S. PATOLA, justru sebaliknya jika berpedoman pada surat pernyataan tersebut maka seharusnya ahli waris dari alm. EFENDI PATOLA yang seharusnya menuntut Penggugat sebagai ahli waris dari Elisabeth Tunggal Manuain untuk membagi harta warisan yang pernah atau yang diserahkan ke Ny. Elisabeth Tunggal Manuain berdasarkan surat pernyataan tanggal 25 Nopember 1969;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) yang mendalilkan seolah-olah Tergugat I dan Tergugat VI sedang menguasai tanah beserta rumah milik Penggugat adalah dalil yang tidak benar. Sebab Tergugat I tidak sedang menguasai tanah maupun rumah milik Penggugat. Tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tanah milik Tergugat VI yang dibeli dari Tergugat III berdasarkan akta jual beli Nomor : 593/02/PPATS/KCL/2010. Sedangkan rumah di atasnya juga merupakan milik Tergugat VI yang baru saja dibangun oleh Tergugat VI dan rumah tersebut bukanlah rumah seperti yang didalilkan Penggugat tapi merupakan bangunan bentuk RUKO (rumah toko);
7. Bahwa tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya asal mulanya adalah tanah milik alm. Efendi Patola berdasarkan sertifikat hak milik Nomor :108 tanggal 7 Maret 1986. Bahwa kemudian alm. Efendi Patola menjaminkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah tersebut ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang dan alm. Efendi Patola tidak mampu membayar kembali pinjaman tersebut maka tanah tersebut dilelang oleh Negara;
8. Bahwa berdasarkan Petikan Risalah Lelang Nomor : 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996 pelelangan terhadap tanah alm. Efendi Patola, dimenangkan oleh LIDIA SELVIA PATOLA dengan nilai Rp. 17.600.000,- (tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah). Bahwa dengan demikian maka tanah dengan sertifikat Nomor : 108, atas nama Efendi Patola tidak lagi melekat milik Efendi Patola seperti yang didalilkan Penggugat melainkan milik Lidia Selvia Patola yang di beli dari Negara lewat pelelangan oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan seolah-olah tanah dengan sertifikat Nomor : 108 adalah tanah warisan adalah tidak benar, tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat VI tidak bersumber dari Efendi Patola melainkan dari Lidia S. Patola yang dibeli dari hasil lelang Negara;
 9. Bahwa kepemilikan tanah yang didalilkan Penggugat berdasarkan sertifikat Nomor : 108 oleh Tergugat VI mulanya dihibahkan oleh Lidia S. Patola kepada Tergugat III dan Tergugat V berdasarkan akta hibah nomor : 595.3/242/2002 tertanggal 7 Pebruari 2002;
 10. Bahwa kemudian Tergugat V menjual bagiannya kepada Tergugat III dan berdasarkan akta jual beli tanah nomor : 593/02/PPATS/KEL/2010 tanggal 23 Oktober 2010, Tergugat III menjual tanah keseluruhan kepada Tergugat VI, dengan demikian kepemilikan atas tanah oleh Tergugat VI adalah sah karena dilakukan sesuai hukum yang berlaku;
 11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat VI dalam memiliki dan menguasai objek sengketa adalah sah menurut hukum atau dengan kata lain tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, maka permohonan ganti kerugian yang didalilkan oleh Penggugat pada posita gugatannya angka (tujuh) sangat tidak beralasan maka patutlah untuk ditolak seluruhnya;
 12. Bahwa permohonan sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat angka 12 yang Mohon agar Tergugat I dan Tergugat VI membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari tidak beralasan hukum maka patutlah ditolak;
 13. Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan hukum karena itu harus dikesampingkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diatas, mohon yang terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili perkara ini dapat memutus dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

1. Menolak gugatan provisi oleh Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Jawaban Para Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 108 adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena itu permohonan ganti rugi sebagaimana posita gugatan angka 7 dan petitum gugatan angka 7 patutlah ditolak;
5. Menolak permohonan uang paksa yang diajukan oleh Penggugat;
6. Menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;

ATAU, Bila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya ;

Jawaban Turut Tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I dalam memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : M. 108, tanggal 07 – 03 – 1986, Surat Ukur Nomor : 225 / 1986, tanggal 07 – 03 – 1986, atas nama EFENDI PATOLLA oleh Turut Tergugat I kemudian dialihkan kepada Tergugat III “JIANFRY ELIM” dengan batas – batas dan luas : 290 m²
Utara : Tanah P. Giri
Selatan : Jalan Ba’a – Termanu
Timur : Jalan
Barat : Tanah PEMDA Ba’a
Kepada EFENDI PATOLLA telah sesuai dengan peraturan dengan perundangan yang berlaku, oleh karena tidak ada keberatan lisan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis pada saat pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kupang pada saat itu, dari pihak lain termasuk Penggugat sendiri.

Sertifikat dengan Nomor : 108 / 1986 oleh EFENDI PATOLLA digadaikan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang dan yang melanjutkan kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang, Ny. Lidia S. Patolla sementara Tergugat IV JIANFRY ELIM sebagai pemenang lelang dari Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Kupang.

3. Maka konsekuensi yuridis dalam obyek sengketa A quo merupakan kompetensi absolute Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan Peradilan Umum.

Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 620 K / PDT / 1999, tanggal 29 – 12 – 1999 menegaskan “Bila Yang Digugat Adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan Obyek Gugatan Menyangkut Perbuatan Yang Menjadi Wewenang Tersebut, Maka Yang Berwenang untuk Mengadili Perkara Tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri.”**

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengenai persengketaan dalam upaya untuk membuktikan Hak Milik Penggugat, sebagai tanah warisan yang berasal dari leluhurnya ELISABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE yang mana obyek tersebut telah dilekati dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108 / 1986 atas nama EFENDI PATOLLA dan JIANFRY ELIM sebagai Pemenang lelang dari Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Kupang. Maka perkara ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian seyogyanya sengketa/perkara ini diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, memutuskan dan bukan wewenang Peradilan Umum.

4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 9 point 8 dan 9 yang mengatakan Turut Tergugat I menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor M. 108 / 1986 kepada EFENDI PATOLLA adalah tidak sah dan sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 point 3 huruf a,b,c dan seterusnya mengutip putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mempertimbangkan bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat, tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima. Hal ini bertentangan dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 829 K / PDT / 1999, tanggal 10 – 12 – 1993, yang menyatakan bahwa**



“Apabila menyangkut harta warisan / peninggalan maka semua ahli waris harus diikutsertakan dalam gugatan dan apabila tidak diikutsertakan maka gugatan Penggugat asal tidak lengkap para pihak sehingga tidak dapat diterima”.

6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada hakekatnya difokuskan dengan uraian kejadian atau peristiwa yang menyangkut Aspek Tata Usaha Negara sehingga pokok sengketa demikian masuk dalam lingkup kewenangan kompetensi absolute Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, menjadi jelas dan terbukti dengan sangat meyakinkan, bahwa obyek gugatan dalam perkara ini adalah merupakan kompetensi absolute Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut INCASU penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah sehingga gugatan gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I adalah sangat keliru atau salah alamat. Maka sangat beralasan hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi kompetensi absolute dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara A quo.
8. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum tersebut diatas, maka Turut Tergugat I memohon agar pemeriksaan pokok perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap berlaku pula dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa mengenai dalil Penggugat dalam gugatan point 8 dan 9 secara tegas patut Turut Tergugat I menolak karena Penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor : m. 108/1986 atas nama EFENDI PATOLLA telah sesuai prosedur yang tidak ada dasar bagi Penggugat menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertifikat haka milik tersebut dimaksud dan lagipula tanah termaksud adalah milik pemegang hak sehingga wajar tidak memerlukan ijin dari siapapun termasuk Penggugat untuk melakukan proses pengukuran hingga penerbitan sertifikat hak milik A quo.



4. Bahwa sertifikat Nomor : 108/1986 atas nama EFENDI PATOLLA telah diterbitkan sejak tahun 1986 berarti sudah 26 tahun yang lalu, sedangkan untuk itu Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan “ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntun pelaksanaan hak tersebut apabila dalam lima (5) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan Kantor Pertanahan”

Dengan demikian mengacu pada ketentuan tersebut diatas, maka kepemilikan pemegang hak dalam hal ini EFENDI PATOLLA atas tanah tersebut sesuai sertifikat nomor : 108/1986 adalah sah menurut hukum, sehingga kepada pemegang hak patut mendapat perlindungan hukum sebagai wujud dari kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki.

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 point 2 mendalilkan Penggugat bersama dengan enam (6) orang saudara – saudaranya adalah sebagai ahli waris pengganti yang sah dari alm. Thung Kiem Leang dan Ny. Elisabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie (almarhumah). **Fakta ini membuktikan bahwa Penggugat bersama-sama dengan enam orang bersaudara mewarisi harta warisan yang ditinggalkan oleh Peninggal warisan, mewarisi tidak langsung (dengan cara mengganti/plaatsvervuling, sedangkan dalam hal mewarisi langsung ialah orang itu mewarisi dalam kedudukan sebagai ahli waris langsung karena diri sendiri (uit eigen hoefed), Vide Efendi Perangin, SH, Hukum waris, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, 2005, Jakarta) sebagai contoh di bawah ini :**

6. Bahwa oleh karena Penggugat meneguhkan diri sebagai ahli waris mewarisi tidak langsung dan / atau karena Penggantian yang telah meninggal lebih dahulu dari pewaris, oleh karena itu sangatlah plaatsvervuling, ialah mewarisi untuk orang yang sudah meninggal terlebih dahulu daripada sipewaris, maka Penggugat menggantikan ahli waris tidak beralasan hukum jika Penggugat mengesampingkan hak dari ahli waris Pengganti yang lain, maka bila dikonfirmasi/diakitkan dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 829 K / PDT / 1999 tanggal 10-12-1993, yang menyatakan bahwa “ apabila menyangkut harta warisan / peninggalan maka semua ahli waris harus diikutsertakan maka gugatan penggugat**



asal tidak lengkap pada pihak sehingga tidak dapat diterima". Dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta – fakta hukum yang terungkap dalam eksepsi Turut Tergugat I sebagaimana termaksud diatas maka, Turut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yangmulia pada Pengadilan Negeri Rote Ndao yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Turut Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Rote Ndao untuk memeriksa dan mengadilinya.
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat Haka Milik Nomor M. 108 / 1986 atas nama EFENDI PATOLLA adalah sah dan berharga.
4. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adlinya (ex aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat II :

JAWABAN DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

a. *Ne Bis In Idem*

1. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat melalui Kuasa yang sama sebelumnya telah mengajukan surat gugatan yang sama dengan gugatan yang diajukan saat ini. Gugatan Penggugat sebelumnya telah mendapat putusan dari Pengadilan Negeri Rotendao dengan nomor putusan 21/Pdt.G/2014/PN Rno, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 26 Maret 2015;
2. Bahwa perlu Penggugat ketahui bahwa dalam hukum perdata terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua (2) kali. Artinya bahwa



suatu perkara yang telah diputus Pengadilan, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan kembali ke pengadilan;

3. Bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap perkara yang sama tidak boleh diajukan kedua kalinya;
4. Bahwa pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini pun ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam Surat Edaran Tersebut Ketua Mahkamah Agung mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik;
5. Bahwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku gugatan yang memenuhi asas *ne bis in idem* harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

b. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa setelah Turut Tergugat II pelajari, maka sesungguhnya pokok permasalahan/sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam posita gugatannya tertanggal 27 Mei 2015 pada dasarnya adalah bahwa Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum atas penguasaan kepemilikan tanah yang sekarang dikenal dengan SHM No. 108/Desa Namodale (Untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Perkara) Oleh Para Tergugat;

Bahwa pada Posita Penggugat angka 5 disebutkan bahwa objek Perkara a quo oleh Ny. Naomi Patola telah dijual kepada Ayah Penggugat Thung Kiem Lieng seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 30 Juli 1962 sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi;

Bahwa berdasarkan pernyataan dalil gugatan tersebut jual beli a quo tidak melalui akta jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yang menyebutkan bahwa : "(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali



pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa oleh karena tidak ada Akta Jual beli yang menjadi dasar peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, oleh karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan peralihan hak telah terjadi karena tidak pernah terjadi jual beli, sehingga membuat gugatan dari Penggugat menjadi kabur/ilusioner (Obscuur Libeli).

Bahwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan yurisprudensi tetap, suatu gugatan yang tidak jelas, kabur (obscuur libel) harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa hal ini sesuai dengan Putusan MARI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa dalam hal perkara yang dalam petitumnya mendalilkan hal yang tidak sesuai dengan posita gugatan maka harus ditolak;

c. Gugatan Kekurangan Pihak

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengatakan pada poin 2 bahwa perkawinan Tjia Siu Ek dengan Naomi Patola dikaruniai 4 orang anak termasuk ibu kandung Penggugat, dimana ke empat anak *a quo* merupakan ahli waris dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola;
2. Bahwa pada poin 3 dalil gugatannya Penggugat membenarkan melalui Yurisprudensi bahwa gugatan yang diajukan satu orang **ahli waris** saja dapat diterima;
3. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat sama sekali tidak mengikutkan ahli waris yang sah dari perkawinan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola sebagai pihak;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat seharusnya mengikut sertakan ahli waris yang berhak sebagai Pihak dalam perkara ini untuk menjamin kepastian hukum dari seluruh ahli waris yang berhak;
5. Bahwa gugatan yang kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

d. Gugatan Penggugat Salah Alamat

6. Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 27 Mei 2015 maupun perubahannya, **tidak sekalipun Penggugat menyebutkan tindakan apa dari Turut Tergugat II yang merugikan kepentingan Penggugat**, namun demikian pada petitum Penggugat muncul tuntutan dari



Penggugat untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa pada dasarnya seseorang mengajukan gugatan terhadap pihak lain apabila pihak lain tersebut merugikan kepentingan si penggugat. Namun demikian dalam hal ini, tidak ada hubungan hukum apapun antara Turut Tergugat II dengan Penggugat;
8. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada dirugikan oleh Turut Tergugat II dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Turut Tergugat II adalah salah alamat dan harus ditolak;
9. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, tanggal 7 Juli 1971 No:294 k/sip/1971 menyatakan **Gugatan hanya di ajukan terhadap mereka yang mempunyai hubungan Hukum**, oleh karena itu gugatan yang ditujukan kepada orang yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maka agar **gugatannya ditolak maupun tidak dapat diterima**.

e. Gugatan Penggugat Daluarsa

10. Bahwa Obyek Perkara **disertipikatkan pada tahun 1986**, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pada tahun 2015, oleh karena sudah lebih dari 5 (lima) tahun, maka gugatan Penggugat adalah daluarsa, hal mana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :
*"(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, **maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.**"*
11. Bahwa gugatan yang daluarsa sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat II dengan ini mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Turut Tergugat II dengan Jianfri Elim (*in casu* Tergugat VI), Objek Perkara merupakan jaminan atas utang yang diterima oleh Tergugat VI dari Turut Tergugat II (akta perjanjian kredit akan dibuktikan kemudian);
5. Bahwa Objek Perkara tersebut telah diikat secara Hak Tanggungan secara sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, maka Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu, oleh karena itu jelas sudah bahwa Obyek Perkara SHM No. 108/namodale tetap sah dan mengikat Tergugat VI;
7. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dikatakan suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:
 - a. Adanya perbuatan,
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum,
 - c. Adanya kesalahan,
 - d. Adanya kerugian,
 - e. Adanya sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian
8. Bahwa dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat, Turut Tergugat II tidak menemukan adanya unsur-unsur diatas dalam dalil-dalil Penggugat yang secara konkrit menyebutkan Perbuatan Turut Tergugat II yang seperti apakah yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Terlebih lagi yang menjadi pokok permasalahan bagi Penggugat adalah perihal Perbuatan Para Tergugat yang menggunakan/ mensertipikatkan/ menjual Obyek Perkara tanpa seizin Penggugat. Oleh karena itu tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Turut Tergugat II;

Halaman 23 dari 54 Putusan No 10/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata dan tidak ada hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II. Maka sudah sepatutnya agar petitum yang berkaitan dengan Turut Tergugat II maupun kepentingan-kepentingan Turut Tergugat II agar ditolak dan Tergugat II dikeluarkan dari perkara ini beserta akibat-akibat hukum yang menyertainya.
10. Bahwa *Conservatoir beslag* hanya dapat dilakukan apabila ada persangkaan yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau sebelum putusan dilaksanakan berusaha untuk menghilangkan atau membawa barang bergerak atau barang tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari penagihan hutang (vide. Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 ayat (1) RBg);
11. Bahwa sebagaimana Penggugat dalilkan sendiri dalam positanya, Obyek Perkara dijadikan Jaminan oleh Tergugat VI kepada Turut Tergugat II oleh karena itu berdasarkan yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/194 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan bahwa terhadap **barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan**;
12. Bahwa selain itu, Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, oleh karena itu berdasarkan yurisprudensi tetap Putusan MA tanggal 5-4-1972 Nomor 1121 K/Sip/1971 penyitaan tidak dapat dilakukan. Sehingga agar petitum yang menuntut agar diletakkannya sita jaminan atas Obyek Perkara harus ditolak;
13. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao yang menyidangkan perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :
 - a. **Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat II baik sebagian maupun seluruhnya;**
 - b. **Menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II);**
 - c. **Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).**

Jawaban Turut Tergugat IV:

I. DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat point 16 huruf a yang mengatakan Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Hibah Nomor : 595.3/242/2002 tanggal 7 Pebruari 2002 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain adalah tidak sah dan akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum, maka gugatan Penggugat adalah salah alamat. Dalam hubungan ini Penggugat telah menyebutkan, Turut Tergugat IV yang menerbitkan Surat Hibah Nomor : 595.3/242/2002 tanggal 7 Pebruari 2002 dimaksud. Tetapi yang digugat Penggugat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahun 2002, sementara pada tahun 2002 Turut Tergugat IV belum menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
Dengan telah salah dan kelirunya Penggugat dalam menentukan subjek Turut Tergugat IV maka berakibatkan gugatan Pengugat salah alamat;
3. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat point 16 huruf b yang mengatakan Turut Tergugat IV menerbitkan akta jual beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain adalah tidak sah dan akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;
Turut Tergugat IV tidak pernah menerbitkan akta jual beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008. Fakta yang benar adalah Turut Tergugat IV hanya menerbitkan akta jual beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 dan dalam memproses akta jual beli Turut Tergugat IV telah mempelajari berkas-berkas serta syarat-syarat yang diajukan oleh Tergugat V dan telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Maka konsekuensi yuridis dalam obyek sengketa a quo merupakan kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan Peradilan Umum;
Hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 620 K/PDT/1999, tanggal 29-12-1999 menegaskan “Bila Yang Digugat Adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan*

Halaman 25 dari 54 Putusan No 10/Pdt.G/2015/PN.Rno



Obyek Gugatan Menyangkut Perbuatan Yang Menjadi Wewenang Tersebut, Maka Yang Berwenang untuk Mengadili Perkara Tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri.”;

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengenai persengketaan dalam upaya untuk membuktikan Hak Milik Pengugat, sebagai tanah warisan yang berasal dari leluhurnya ELISABETH TUNGKAL MANUAIN/TJIA SIU KIE yang mana obyek tersebut telah dilekati dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108/1986 atas nama EFENDI PATOLA yang kemudian dijual kepada Tergugat III “JOHNY PATOLA” dan kemudian dijual lagi kepada Tergugat VI “JIANFRY ELIM”. Maka perkara ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian seyogianya sengketa/perkara ini diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, Mengadili memutuskan, dan bukan wewenang Peradilan Umum;

5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada hakekatnya difokuskan dengan uraian kejadian atau peristiwa yang menyangkut aspek Tata Usaha Negara sehingga pokok sengketa demikian masuk dalam lingkup kewenangan kompetensi absolute Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
6. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil karena gugatan Penggugat pada perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN Rno dan perkara Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Rno, Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Maret 2015 dan pada tanggal 26 Mei 2015 Penggugat mencabut kembali permohonan banding serta mengajukan permohonan gugatan baru tertanggal 27 Mei 2015 yang diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 26 Mei 2015, maka gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan ***Keputusan KMA RI Nomor 032/KMA/SK/IV/2006, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1998*** keterkaitannya dengan ***SOP Penerimaan Perkara Perdata Gugatan Banding dalam proses penyelesaian perkara dengan asas peradilan yang cepat dan ringan;*** Dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, maka Turut Tergugat IV memohon agar pemeriksaan pokok perkara



ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa Turut Tergugat IV mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap berlaku pula dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
4. Bahwa dengan telah diterbitkannya akta jual beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 maka telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat secara hukum.

Berdasarkan fakta hukum yang dikemukakan dalam Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat IV sebagaimana termaksud di atas maka, Turut Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Rote Ndao yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Turut Tergugat IV seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Rote Ndao untuk memeriksa dan mengadilinya;
3. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 adalah sah dan berharga;
4. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil–adilnya (ex aequo et bono);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik pada tanggal 1 Oktober 2015 dan atas Replik tersebut, oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat telah disampaikan Duplik pada tanggal 8 Oktober 2015, yang isinya untuk menyingkat putusan ini tidak diuraikan di bawah ini, melainkan tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Turut Tergugat terkandung materi eksepsi tentang kompetensi absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya adalah Menolak Eksepsi Kompetensi Para Turut Tergugat, Menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao berwenang mengadili perkara ini dan 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 dengan demikian Berita Acara Persidangan harus dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

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

1. Fotokopi sesuai aslinya surat jual beli rumah antara N. Patola dengan Thung Kiem Leang, tertanggal 30 Juli 1962, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya surat keterangan warisan dari Kepala Desa Namodale, tertanggal 25 November 1969, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya surat pernyataan tertanggal 25 November 1969, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Tjia Siu Ek, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Ibu Naomi Patola, selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Tjia Siu Kie, selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Lidya S. Patola, selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Thung Kiem Leang, selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi sesuai aslinya surat keterangan tertanggal 20-1-68 dari Thung Kiem Leang, selanjutnya diberi tanda P-9 ;



Menimbang bahwa selain alat bukti surat, Para Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Melkianus Lonameo

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa rumah di Desa Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sekarang Kelurahan Metina ;
- Setahu saksi dahulu ada dua rumah di atas tanah sengketa, namun sekarang hanya ada satu bangunan rumah dan tok0 milik Jefri Elim ;
- Bahwa dahulu di bagian depan berbatas sebelah utara dengan jalan, Timur dengan tanah P. Giri sekarang Desmon Elim, selatan dengan tanah sengketa dan barat dengan Efendi Joseano ;
- Bahwa untuk rumah belakang berbatas utara dengan obyek sengketa, timur dengan P. Giri, sekarang Desmon Elim, selatan dengan got atau saluran air dan barat dengan Efendi Joseano ;
- Bahwa luas obyek sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu karena dahulu sering simpan hasil laut milik Thung kem Leang di rumah dan gudang bagian belakang di atas obyek sengketa ;
- Bahwa saksi dahulu bekerja pada Thung Kem Leang sejak tahun 1970 sampai dengan 1982, dimana saat itu saksi tinggal di rumah Thung Kem Leang yang berada dekat dengan obyek sengketa di bagian depan ;
- Bahwa Penggugat adalah anak dari Thung kem leang dan Elizabeth Patola, dimana Penggugat ada 7 (tujuh) bersaudara ;
- Bahwa Elizabeth Patola adalah anak dariTjia Siu Kie dan Naomi Patola yang merupakan 4 (empat) bersaudara yaitu ;
- Bahwa Efendi Patola dan Elli memiliki 4 anak ;
- Bahwa Elisabeth Patola meninggal 5 Maret 1997 sedangkan Thung kem Leang meninggal 12 April 1978 ;
- Bahwa dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal Lidia Patola dan Efendi Patola serta digunakan sebagai toko, sedangkan rumah dibelakang digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kem Leang ;
- Bahwa diantara kedua rumah tersebut terdapat sumur ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diberitahu Thung Kem Leang bahwa tempat di bagian belakang telah dibeli Thung Kem Leang ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat surat jual beli, surat tanah atau sertifikat atas obyek sengketa ;
- Bahwa saat saksi beraktifitas di belakang yaitu menjemur dan menyimpan hasil laut, tidak pernah ditegur ada ada yang keberatan dari keluarga Lidia dan Efendi Patola ;
- Bahwa bangunan sekarang yang ada di atas obyek sengketa menurut orang-orang milik Jefri Elim, tetapi saksi tidak tahu bagaimana bisa Jefri Elim membangun di tempat tersebut ;
- Bahwa Elisabeth Patola pernah cerita tanah dan bangunan tersebut dahulu milik Naomi patola dan Tjia Siu Kie , dimana di dinding rumah depan juga ada tulisannya ;
- Bahwa Thung Kem Leang memiliki rumah di Kupang, saksi beberapa kali menginap disana, termasuk Efendi Patola kalau pergi ke Kupang juga menginap di rumah tersebut ;
- Bahwa saksi sering dititipi barang daganagan milik Efendi Patola apabila pergi ke Kupang ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal di atas obyek sengketa, tetapi tinggal di Anugrah, sekarang Hotel Grace, yang berada di depan dekat obyek sengketa ;

2. Sarlin Henuk

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa rumah di Desa Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sekarang Kelurahan Metina ;
- Bahwa setahu saksi dahulu ada dua rumah di atas tanah sengketa, namun sekarang hanya ada satu bangunan rumah dan took milik Jefri Elim ;
- Bahwa setahu saksi dahulu tanah sengketa berbatas dengan jalan di depan, dibelakang ada got, sebelah kiri Effendi Joseano dan kanan Desmon Elim ;
- Bahwa luas obyek sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi mengetahui karena dahulu pernah bekerja dikeluarga Thung Kem Leang sejak sebelum 1956 sampai tahun 1970-an dan sering mengantar makanan untuk pegawai Thung Kem leang yang bekerja dan tinggal di gudang di atas obyek sengketa ;

Halaman 30 dari 54 Putusan No 10/Pdt.G/2015/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 dahulu hasil laut milik Thung Kem Leang dijemur dan disimpan di gudang yang ada bagian belakang di atas obyek sengketa, dan pegawainya bekerja di tempat tersebut ;
- Bahwa saksi dahulu bekerja pada Thung Kem Leang dan saksi tinggal di rumah Thung Kem Leang yang berada dekat dengan obyek sengketa di bagian depan ;
- Bahwa Penggugat adalah anak dari Thung kem leang dan Elizabeth Patola, dimana Penggugat ada 7 (tujuh) bersaudara ;
- Bahwa Elizabeth Patola adalah anak dari Tjia Siu Kie dan Naomi Patola yang merupakan 4 (empat) bersaudara ;
- Bahwa dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal Naomi Patola, Lidia Patola dan digunakan sebagai toko, sedangkan rumah dibelakang ditinggali Efendi Patola dan juga digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kem Leang ;
- Bahwa setahu saksi rumah dibagian depan adalah rumah ibu Naomi Patola, karena ada nama Naomi Patola di dinding depan rumah ;
- Bahwa Efendi Patola pernah tinggalkan Baa dan menikah di Jawa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat yang berhubungan dengan obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti berupa surat yang bermaterai cukup yaitu :

Bukti Surat Tergugat I sampai dengan Tergugat VI :

1. Fotokopi sesuai aslinya akta credit verband nomor 1179 tertanggal 7-4 1987 antara Efendi Patola dengan Zainal Abidin Syah selaku pimpinan Bank BRI Cabang Kupang, selanjutnya diberi tanda TIII-1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya petikan risalah lelang atas tanah nomor 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996 dengan Hak Milik terdaftar Nomor 108, selanjutnya diberi tanda TIII-2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya tanda terima oleh Kantor Lelang Negara Kupang dari Lidya Selvia Patola tertanggal 29 April 1996, selanjutnya diberi tanda TIII-1 ;
4. Fotokopi sesuai aslinya akta hibah dari Lidya S. Patola kepada Tonny Patola dan Jony Patola tertanggal 7 Pebruari 2002, selanjutnya diberi tanda TIII-4 ;
5. Fotokopi sesuai aslinya akta jual beli no 593/01/PPATS.KCL/2008 antara Tony Patola dengan Joni Patola tertanggal 28 Pebruari 2008 atas bidang tanah dengan SHM No 108, selanjutnya diberi tanda TIII-5 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi sesuai aslinya turunan putusan Nomor 20/Pdt.G/2014/PN. Rno, selanjutnya diberi tanda TIII-6 ;
7. Fotokopi sesuai aslinya akta jual beli antara Joni Patola dengan Jianfri Elim atas tanah hak milik nomor 108 tertanggal 23 September 2010, selanjutnya diberi tanda TVI-1 ;
8. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak tahun 2013 atas tanah seluas 290 m2, selanjutnya diberi tanda TVI-2 ;
9. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak tahun 2014 atas tanah seluas 290 m2, selanjutnya diberi tanda TVI-3 ;
10. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak tahun 2015 atas tanah seluas 290 m2, selanjutnya diberi tanda TVI-4 ;
11. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat hak milik nomor 108 tahun 1986, selanjutnya diberi tanda TVI-5 ;
12. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 15/2014 atas hak milik nomor 108, selanjutnya diberi tanda TVI-6 ;

Bukti Surat Turut Tergugat I :

1. Fotokopi sesuai aslinya : Sertifikat No : M.108 Tahun 1986, selanjutnya diberi tanda TT I.1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara(PPATS) Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao No : 42/Kep-53.300.11/VI/2010 Tanggal 20 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda TT.I.2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pengantar Camat/PPAT Kecamatan Lobalain, selanjutnya diberi tanda TT.I.3
4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Jianfri Elim Tanggal Mei 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I.4 ;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Estono Adi P. (Pimpinan BRI Cacang Kupang), selanjutnya diberi tanda TT.I.5 ;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Estono Adi P. (Pemberi Kuasa), selanjutnya diberi tanda TT.I.6 ;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Daud Daniel Bessie, S.Pd, selanjutnya diberi tanda TT.I.7 ;

Bukti Surat Turut Tergugat II :

1. Fotokopi sesuai aslinya Putusan 21/Pdt.G/2014/Pn Rno, selanjutnya diberi tanda TT-2. 1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 68 Tanggal 29 November 2010, selanjutnya diberi tanda TT-2. 2 ;

Halaman 32 dari 54 Putusan No 10/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 91 Tanggal 16 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda TT-2. 3 ;
4. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 93 Tanggal 27 September 2012, elanjutnya diberi tanda TT-2. 4 ;
5. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 87 Tanggal 23 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda TT-2. 5 ;
6. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 106 Tanggal 22 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda TT-2. 5 ;
7. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 63 Tanggal 14 November 2014, selanjutnya diberi tanda TT-2. 7 ;
8. Fotokopi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 108/Desa Namodale, selanjutnya diberi tanda TT-2. 8 ;
9. Fotokopi sesuai aslinya Bukti TT-2. 9 : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 04/2011, selanjutnya diberi tanda TT-2. 9 ;
10. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor : 06/2014, selanjutnya diberi tanda TT-2.10 ;

Bukti Surat Turut Tergugat III

- 1 Fotokopi sesuai aslinya TT.III-1 Surat PT.BRI (Persero) Cabang Kupang Tanggal 18 September 1991 tentang penyerahan Penyelesaian Piutang Pinjaman Macet. TT.III-1
- 2 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Serah Terima Piutang No: PSTP-151/PUPN/SATGAS.09/X/1991 tanggal 17 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda TT.III-2
- 3 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemblokiran Nomor : SPBL-136/SATGAS.09/IX/1991 tanggal 17 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda T.III-3 ;
- 4 Fotokopi sesuai aslinya Surat Panggilan kepada Debitur No. S-181/PUPN/SATGAS.09/1991 tanggal 17 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda TT.III-4 ;
- 5 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Bersama Nomor : PB-119/PUPN/SATGAS.09/1991 tanggal 28 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda TT.III-5
- 6 Fotokopi sesuai aslinya Surat Peringatan Nomor : S-183/SATGAS.09/I/1992 tanggal 11 Januari 1992, selanjutnya diberi tanda TT.III-6 ;

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

- 7 Fotokopi sesuai aslinya Surat Peringatan Terakhir Nomor : S-218/SATGAS.09/II/1992 tanggal 08 Februari 1992, selanjutnya diberi tanda TT.III-7 ;
- 8 Fotokopi sesuai aslinya Surat Paksa No. SP-514/PUPN/SATGAS.09/II/1992 tanggal 26 Februari 1992, selanjutnya diberi tanda TT.III-8 ;
- 9 Fotokopi sesuai aslinya Surat Perintah Penyitaan Nomor : SPS-80/PUPNC.VII.13/93 tanggal 11 Oktober 1993, selanjutnya diberi tanda TT.III-9 ;
- 10 Fotokopi sesuai aslinya Berita Acara Penyitaan Nomor : BA-43/WPN.07/0302/94 tanggal 24 Juni 1994, selanjutnya diberi tanda TT.III-10 ;
- 11 Fotokopi sesuai aslinya Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor : SPPBS-134/PUPNC/VII.13/94 tanggal 14 Oktober 1994, selanjutnya diberi tanda TT.III-11 ;
- 12 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : Pb.L-213/WPN.07/KP.0302/96 tanggal 29 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda TT.III-12 ;
- 13 Fotokopi sesuai aslinya Surat Permintaan Pengosongan Rumah/bangunan/tanah yang akan dilelang Nomor : PPBJ-229/WPN.07/KP.03/96 tanggal 29 Maret 1996 selanjutnya diberi tanda TT.III-13 ;
- 14 Fotokopi sesuai aslinya TT.III-14RIsalah Lelang No. 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996, selanjutnya diberi tanda TT.III-14 ;
- 15 Fotokopi sesuai aslinya SHM No. 108 Luas tanah 290 berikut sebuah rumah semi permanen dan sebuah rumah permanen diatasnya selanjutnya diberi tanda TT.III-15 ;

Bukti Surat Turut Tergugat IV :

1. Fotokopi sesuai aslinya akta jual beli no 593/01/PPATS.KCL/2008 antara Tony Patola dengan Joni Patola tertanggal 28 Pebruari 2008 atas bidang tanah dengan SHM No 108, selanjutnya diberi tanda TT.IV-1 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi Sulaiman Dethan

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa rumah di Desa Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sekarang Kelurahan Metina ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dahulu tanah sengketa berbatas dengan jalan di Utara, selatan dengan parit, timur dengan P Giri dan barat dengan pasar lama ;
- Bahwa saksi tahu batas obyek sengketa karena pada tanggal 7 Pebruari 2002 pernah menjadi saksi saat obyek sengketa dihibahkan Lidya Patola kepada Toni dan Joni Patola ;
- Bahwa 2 (dua) hari sebelum menandatangani akta hibah, saksi bersama Satpol PP bernama Herman Taek pernah melihat obyek sengketa atas perintah camat ;
- Bahwa saksi saat itu sebagai Linmas di Kecamatan Lobalain tahun 2001 sampai 2002 ;
- Bahwa saat melihat obyek sengketa saksi hanya bertemu dan bertanya tentang batas obyek sengketa dengan Lidya Patola ;
- Bahwa luas tanah 290 m2 saksi tahu karena tertulis dalam akta hibah dan saksi sendiri tidak melakukan pengukuran ;
- Bahwa saat ada hibah tidak ada yang keberatan tetapi saksi tidak mengetahui apakah saat itu Penggugat tahu ada hibah atau tidak ;
- Bahwa saat saksi mengecek, ada dua rumah di atas tanah sengketa dimana rumah di depan digunakan juga sebagai toko ;
- Bahwa tahun 2002 tersebut Efendi Patola masih hidup ;
- Bahwa saat adanya hibah tersebut, saksi tidak melihat ada surat-surat bukti kepemilikan ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa berada di Kelurahan Metina, kecamatan Lobalain, dahulu Kampung Namodale, Baa, Kecamatan Rote tengah ;
- Bahwa obyek sengketa memiliki batas utara dengan tanah yang dikuasai Tergugat VI (Perkara No 10/Pdt.G/2015/PN.Rno) dengan jalan, selatan dengan selokan, barat dengan Efendi Joseano dan timur dengan Desmon Elim ;
- Bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari kesatuan tanah dengan obyek sengketa perkara Nomor 9/Pdt.G/2015/PN. Rno yang diatasnya berdiri ruko milik Tergugat VI ;
- Bahwa obyek sengketa seluruhnya dikuasai oleh Tergugat VI ;
- Bahwa diatas obyek sengketa berdiri Ruko milik Tergugat VI ;

Halaman 35 dari 54 Putusan No 10/Pdt.G/2015/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

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing;

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

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

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

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

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

Menimbang, bahwa eksepsi pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzaak*), melainkan hanya mengenai formalitas dan kelengkapan-kelengkapan dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili telah diputuskan dalam Putusan Sela yang pada pokoknya menolak eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban Para Turut Tergugat, maka inti dari Eksepsi Para Turut Tergugat, adalah agar Majelis Hakim Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan :

1. Bahwa gugatan kurang pihak, karena hanya salah satu ahli waris saja yang mengajukan gugatan (Penggugat) sedangkan ahli waris yang lainnya tidak diikutsertakan dalam gugatan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap gugatan a quo melekat sifat nebis in idem, karena gugatan yang sama telah pernah diajukan dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Rno dan telah diputus ;
3. Bahwa gugatan salah alamat karena antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum karena tidak ada perbuatan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat ;
4. Bahwa gugatan telah daluarsa, karena berdasar Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Penggugat tidak mengajukan keberatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang hanya salah satu ahli waris saja yang mengajukan gugatan, maka dalam hal semacam ini terdapat yurisprudensi dalam *Putusan MA-RI No.516.K/Sip/1973*, tanggal 25 Nopember 1975 dengan pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung *tidak diharuskan semua ahli waris menggugat*;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan *Putusan MA-RI No.244.K/Sip/1959*, tanggal 5 Januari 1959, yang menyatakan gugatan penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun tidak semua ahli waris ikut sebagai pihak (Saudara kandung Penggugat), *karena Tergugat tidak dirugikan dalam pembelaannya* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk mengajukan gugatan, tidak semua ahli waris harus turut disertakan sebagai Penggugat dan dengan demikian pula maka Eksepsi Para Turut Tergugat dalam hal ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa menurut Para Turut Tergugat gugatan bersifat nebis in idem dimana Pasal 1917 KUHPdata, menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), maka melekat nebis in idem dan oleh karenanya terhadap perkara yang sama tidak boleh diajukan kedua kalinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat untuk obyek sengketa a quo dan telah diputus dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Rno yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa ternyata dalam putusan No 21/Pdt.G/2014/PN.Rno, amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga bukanlah putusan yang bersifat positif (menolak atau mengabulkan), oleh karenanya terhadap perkara a quo tidak melekat nebis in idem, sehingga alasan eksepsi dalam hal inipun harus dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa filosofi dari gugatan yang diajukan kepada Tergugat atau Turut Tergugat adalah :

- Apabila ditariknya pihak tersebut sebagai Tergugat atau turut Tergugat, perkara menjadi tuntas dan menyeluruh serta membuat terang suatu perkara dan tidak timbul masalah baru dikemudian hari;
- Apabila perkara telah berkekuatan hukum tetap, perkara tersebut dapat dieksekusi dan menghindari perlawanan eksekusi dari pihak ketiga yang tidak ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa dimana Penggugat merasa masih memiliki hak atasnya, telah dihibahkan kepada Para Tergugat dan kemudian diterbitkan sertifikat oleh Turut Tergugat I atas nama Para Tergugat dan kemudian sertifikat tersebut telah dijamin atau dibebani hak tanggungan oleh Tergugat VI kepada Turut Tergugat II, sehingga dengan demikian untuk menuntut kembali haknya adalah tepat apabila Penggugat turut menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan eksepsi Turut Tergugat II dalam hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tentang daluarsa dimana berdasar Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Penggugat tidak mengajukan keberatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas obyek sengketa, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan sela, bahwa perkara a quo adalah tentang tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan dan bukan tuntutan pembatalan sertifikat semata ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini hibah yang dilakukan Para Tergugat terhadap obyek sengketa maupun penguasaan obyek sengketa oleh Para Tergugat belum melampaui jangka waktu sebagaimana disyaratkan, sehingga dengan demikian Penggugat masih memiliki hak untuk menuntut atas obyek sengketa, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian maka eksepsi Para Turut Tergugat dalam hal ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata seluruh alasan eksepsi dari Para Turut Tergugat ditolak, maka adalah beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Para Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tjia Siu Ek telah menikah dengan Naomi Patola dan mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu Elizabeth Patola (ibu kandung Penggugat dan sudah meninggal), Aci Tengan (cacat jiwa dan sudah meninggal), Lidia Patola (tidak menikah dan telah meninggal) serta Efendi Patola (telah meninggal dan merupakan suami Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II,III,IV dan V) ;
- Bahwa Tjia Siu Ek dan Naomi Patola memiliki sebidang tanah kurang lebih 290 m2 di Kelurahan Metina (dahulu Namodale), Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao ;
- Bahwa sebagian tanah tersebut dibagian selatan kurang lebih 121 m2 telah dibeli oleh ayah penggugat seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) dan menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa Efendi Patola dan Lidia S. Patola telah menyerahkan kepemilikan kepemilikan tanah dan rumah sengketa kepada Elizabeth Patola (orang tua Penggugat) ;
- Bahwa obyek sengketa tersebut saat in dikuasai oleh Para Tergugat dan sebelumnya Efendi Patola telah memproses sertifikat atas keseluruhan tanah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola dan mendirikan bangunan (ruko) di atas obyek sengketa ;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai obyek sengketa memohon penerbitan sertifikat obyek sengketa kepada Turut Tergugat I, perbuatan hibah atas obyek sengketa, pembebanan hak tanggungan kepada Turut Tergugat, Pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat III, berturut-turut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagai ahli waris pengganti dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut Para Tergugat membantah dalil tersebut dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek sengketa bukanlah tanah warisan dari Ny. Naomi Patola, tetapi adalah milik Efendi Patola sebagai bagian dari keseluruhan tanah seluas 290 m2 berdasarkan sertifikat Nomor 108 tahun 1986 ;
- Bahwa apa yang dibeli oleh Thung Kiem Leang pada tahun 1962 adalah rumah yang tidak jelas dimana letaknya ;
- Bahwa obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 108 Tahun 1986 telah dijaminkan oleh Efendi Patola kepada Turut Tergugat II, yang kemudian karena tidak mampu melunasi pinjaman telah dijual lelang oleh Turut Tergugat III dan dibeli oleh Lidia S. Patola ;
- Bahwa berdasarkan akta hibah, Lidia S Patola menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat III dan V ;
- Bahwa kemudian Tergugat V menjual obyek sengketa kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjual kembali obyek sengketa kepada Tergugat VI ;
- Bahwa kemudian Tergugat VI membangun ruko di atas obyek sengketa, dan SHM nomor 108 tahun 1986 yang telah menjadi milik Tergugat VI telah dibebani Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat II ;
- Bahwa perolehan obyek sengketa oleh Tergugat VI adalah tidak melawan hukum karena didasari prosedur yang sudah benar, baik pada saat penerbitan sertifikat, hibah maupun perolehannya melalui lelang ;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat dalam jawabannya menerangkan bahwa semua perbuatan antara lain penerbitan sertifikat, hibah, pembebanan hak tanggungan maupun lelang telah dilakukan dengan proses dan prosedur yang benar;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang tidak pernah disangkal oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat adalah bahwa Penggugat adalah benar keturunan atau cucu dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa gugatan dan jawaban para pihak tersebut di atas, maka yang menjadi inti permasalahan dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi jual beli atas obyek sengketa ?

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak masing-masing telah mendalilkan suatu hak dan mengemukakan peristiwa untuk meneguhkan haknya, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg masing-masing pihak berdasarkan aturan tersebut, memikul beban untuk membuktikan dalil-dalil yang telah mereka kemukakan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah yang berisi pernyataan dari Naomi Patola yang menyatakan telah menjual rumah dikampung Namodale-Baa dengan batas-batas sebagaimana bukti P-1 seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) kepada Thung Kiem Leang. Dengan memperhatikan waktu pembuatan surat jual beli tersebut, adalah pada tahun 1962 dibuat para pihak dengan 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh kepala Kecamatan Rote Tengah E.J.I. Amalo yang menurut Majelis Hakim bahwa bukti surat tersebut mempunyai nilai pembuktian atas peristiwa jual beli yang dilakukan oleh Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa yang harus diperhatikan dalam surat tersebut adalah bahwa jual beli sebuah rumah diatas pekarangan ukuran 6 x 9 m2, dimana dalam isi surat telah dijelaskan jual beli rumah tidak termasuk dengan pekarangan (tanah), dimana pekarangan tersebut masih menjadi hak pihak pertama(Naomi Patola) ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa surat keterangan dari kepala Desa Namodale tanggal 25 November 1969 tentang telah meninggalnya Naomi Patola dan memiliki 3 (tiga) orang ahli waris yang tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat:

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah surat pernyataan tentang penyerahan tanah warisan Naomi Patola dari Tjia Siu Lan (Lidia patola) dan Tjia Kean Tjun (Efendi Patola) kepada Tjia Siu Kie (Elizabeth Patola) untuk didaftarkan atas nama Tjia Siu Kie (Elizabeth Patola), namun tidak dijelaskan letak dan luas tanah yang dimaksud secara jelas dan tidak ada bukti-bukti lain yang menjelaskan obyek yang dimaksud, sehingga harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 sampai dengan P-7 adalah bukti berupa foto batu nisan yang menunjukkan telah meninggalnya para pendahulu Penggugat maupun Tergugat yang tidak dibantah Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-8 adalah surat Keterangan yang dibuat sendiri oleh Thung Kiem leang yang hanya dapat digunakan sebagai pembuktian apabila dikuatkan dengan bukti-bukti lainnya, namun dengan memperhatikan batas-batas obyek sebagaimana dimaksud dalam P-8, ternyata batas-batas tersebut tidak sesuai dengan obyek sengketa sehingga tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa 2 (dua) orang saksi yang diajukan Penggugat menerangkan pernah bekerja pada Thung Kiem Leang, dimana saksi Melkianus Lonameus menerangkan sejak tahun 1970 sering diperintahkan Thung Kiem Leang menyimpan dan menjemur hasil laut di gudang yang berada di atas obyek sengketa. Hal ini juga dikuatkan keterangan saksi Sarlin Henuk yang sering mengantarkan makanan kepada para pekerja yang bekerja di gudang di atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa kedua saksi Penggugat juga menerangkan bersesuaian bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah satu kesatuan dengan tanah di bagian depannya (utara) dan di atasnya terdapat 2 (dua) rumah. Bahwa rumah bagian depan ditinggali Lidya Patola dan Efendi Patola serta digunakan sebagai toko, sedang di belakang selain rumah juga digunakan sebagai gudang dimana Thung Kiem Leang menyimpan dan menjemur hasil laut dan saat itu tidak ada yang berkeberatan. Bahwa saksi Melkianus Lonameus, menerangkan Thung Kiem Leang mengatakan kepada saksi "telah membeli tempat tersebut" ;

Menimbang, bahwa dengan dari keterangan saksi-saksi Penggugat dapat menunjukkan bahwa pada kurun waktu sebelum tahun 70-an dan sesudahnya, di atas obyek sengketa berdiri rumah milik Naomi Patola yang ditinggali Efendi Patola dan Lidya Patola, sedangkan rumah dibagian belakang yang berbatas dengan obyek sengketa, selain digunakan sebagai tempat tinggal Lidya dan Efendi Patola, juga digunakan sebagai gudang oleh orang tua Penggugat untuk menjemur dan menyimpan hasil laut miliknya ;

Menimbang, bahwa dengan Naomi Patola, Efendi Patola dan Lidya Patola tinggal dalam satu rumah di atas obyek sengketa secara bersama-sama dan Naomi Patola adalah orang yang telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana bukti P-1 dapat menunjukkan bahwa rumah tempat tinggal mereka dalam kurun waktu 70-an adalah rumah milik Naomi Patola (orang tua Elizabeth Patola, Lidya Pattola dan Efendi Patola) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan dan keterangan saksi-saksi, Penggugat dapat membuktikan bahwa Thung Kiem Leang (Orang tua Penggugat) telah membeli rumah diatas tanah seluas 6 x 9 m2 dengan batas-batas yang tertera dalam bukti P-1 adalah jelas di atas obyek sengketa dan digunakannya sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut miliknya ;

Menimbang, bahwa memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka bukti P-1 dan dari keterangan saksi-saksi yang kemudian dapat ditarik suatu bukti persangkaan, telah membuktikan bahwa telah terjadi jual beli rumah dan penguasaan atas rumah di atas obyek sengketa, namun tanah atau pekarangan dimana rumah berdiri masih menjadi milik pihak penjual (Naomi Patola);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat dan 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-V adalah akta-akta otentik yang membuktikan bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan SHM No 108 tahun 1986 yang oleh pemegang hak (Effendi Patola) dijaminakan atau dibebankan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa kemudian karena tidak dapat melunasi pinjamannya, obyek sengketa yang merupakan bagian dari SHM 108 tahun 1986 dijual lelang (Bukti T.III-2 dan Bukti TT III-1 sampai dengan TT III-14) dan dibeli secara lunas oleh Lidya Selvi Patola (bukti T.III-3). Bahwa kemudian berdasar bukti T.III-4, obyek sengketa yang merupakan bagian dari SHM 108 tahun 1986 dihibahkan oleh Lidya S. Patola kepada Tonny Patola (Tergugat III) dan Jony Patola (Tergugat V) sebagaimana pula dikuatkan oleh keterangan saksi Sulaiman Dethan dan berdasarkan bukti T.III-5, Tony Patola kemudian menjualnya kepada Jony Patola ;

Menimbang, bahwa bukti T.III-6 adalah turunan putusan perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN. Rno dan 21/Pdt.G/2014/PN. Rno yang mana telah dipertimbangkan Majelis Hakim dalam eksepsi ;

Menimbang, bahwa bukti T.VI-1 adalah akta otentik tentang jual beli obyek sengketa dari Jony Patola kepada Jianfri Elim (Tergugat VI), yang kemudian dikuasai dan dimanfaatkan Jianfri Elim dengan bukti dibayarnya SPPT pajak atas obyek sengketa (bukti T.VI-2 sampai dengan T.VI-4) dan berdasarkan bukti T.VI-5 dan T.VI-6, obyek sengketa telah dibebani dengan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti tertulis yang diajukan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang merupakan akta otentik yang mengikat kekuatan pembuktian formil maupun materiil, obyek sengketa yang telah dibeli oleh Jianfri Elim, kemudian telah dibebani hak tanggungan dengan Turut Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa yang pertama dalam perkara ini, yaitu apakah benar telah terjadi jual beli atas obyek sengketa ?

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat, dapat menerangkan bersesuaian bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan batas utara obyek sengketa ini, yang dahulu di atasnya berdiri dua rumah dimana rumah bagian depan ditinggali Naomi Patola dan Lidya Patola sedangkan rumah di belakang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didiami oleh Efendi Patola. Bahwa berdasarkan bukti P-1 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi, rumah bagian belakang kemudian dibeli oleh Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) dari Naomi Patola dan dimanfaatkan sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 adalah surat keterangan jual beli antara dimana bukti surat tersebut adalah Akta dibawah tangan yaitu berupa surat atau tulisan yang ditandatangani, isinya menyangkut perbuatan hukum dan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum ;

Menimbang, bahwa akta dibawah tangan sebagaimana bukti P.1 mempunyai kekuatan pembuktian formil yaitu orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta sepanjang tidak dibantah atau dapat dibuktikan tidak aslinya tanda tangan tersebut (Putusan MA Nomor 3994 K/Sip/1983) ;

Menimbang, bahwa akta dibawah tangan juga mempunyai daya pembuktian materiil yaitu isi keterangan harus dianggap benar sepanjang tidak dibantah dengan tegas (Putusan MA Nomor 4434 K/Sip/Pdt/1986) dan juga memiliki daya mengikat kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dari padanya (Pasal 288 Rbg) ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P.1 ternyata juga diketahui oleh Kepala Kecamatan, dimana dengan memperhatikan kondisi saat itu (tahun 1962) tentu saja hal tersebut membuktikan bahwa jual beli rumah yang dilakukan dilakukan secara terbuka dan dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti P-1 memiliki pembuktian formil yang menerangkan telah terjadi jual beli rumah (bukan tanah) ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan rumah yang dibeli oleh Thung Kiem Leang bukanlah rumah di atas obyek sengketa, namun dari materi akta jual beli rumah dalam P-1 telah disebutkan batas-batas rumah yang menjadi obyek jual beli yang ternyata sesuai dengan batas-batas obyek sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Tergugat tidak dapat mematahkan dalil Penggugat tentang adanya jual beli rumah di atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa tanah/obyek sengketa kemudian diserahkan Lidya Patola dan Efendi Patola berdasarkan bukti P-3 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan bukti P-3, ternyata bukti P-3 tersebut adalah surat pernyataan yang dibuat para pihak yang diketahui Kepala Desa dan kepala Kecamatan, namun dalam surat tersebut tidak dijelaskan luas, maupun batas tanah yang dimaksud dan tidak ada alat bukti lain yang menerangkan atau memperkuat dalil Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti P-3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat digunakan sebagai pembuktian adanya penyerahan tanah obyek sengketa kepada orang tua Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian terjawab permasalahan pertama bahwa yang dapat dibuktikan oleh Penggugat adalah adanya jual beli rumah (bukan tanah/obyek sengketa) yang berada di atas obyek sengketa, sedangkan tanahnya sendiri adalah masih milik pihak penjual yaitu Naomi Patola (nenek Penggugat dan Tergugat II sampai dengan Tergugat V) ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan obyek sengketa awalnya adalah tanah milik Efendi Patola dan dapat membuktikan dalilnya melalui alat bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 sebagaimana nama pemegang hak atas sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat, ternyata tidak ada alat bukti (surat maupun saksi) yang dapat menerangkan darimana Efendi Patola memperoleh obyek sengketa tersebut, apakah melalui jual beli, hibah atau perbuatan hukum lainnya, karena sebagaimana diterangkan saksi-saksi Penggugat yang tidak pernah dibantah Para Tergugat, obyek sengketa dahulu atau sebelumnya dikuasai oleh Naomi Patola dan Lidya S. Patola (nenek dan bibi dari Penggugat maupun Tergugat II sampai dengan Tergugat V) ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat melalui alat buktinya tidak pernah membantah atau membuktikan sebaliknya atas alat bukti Penggugat yang menerangkan bahwa obyek sengketa berasal dari Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya pokok-pokok sengketa dalam perkara ini maka selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama untuk menyatakan menurut hukum bahwa Jual Beli tanah beserta sebuah rumah sengketa yang berdiri di atasnya antara almh. Ny. NAOMI PATOLA sebagai Penjual dengan alm. THUNG KIEM LEANG sebagai Pembeli dan Surat Jual Beli tanggal 30 Juli 1962 yang ditandatangani oleh almh. Ny. NAOMI PATOLA dan THUNG KIEM LEANG adalah sah akan di pertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa permasalahan pokok dalam perkara ini telah terjawab yaitu bahwa yang dapat dibuktikan oleh Penggugat adalah adanya jual beli rumah (bukan tanah/obyek sengketa) yang berada di atas obyek sengketa, sedangkan tanahnya sendiri adalah masih milik pihak penjual yaitu Naomi Patola (nenek Penggugat dan Tergugat II sampai dengan Tergugat V), maka dengan demikian untuk menyatakan bahwa jual beli tersebut termasuk tanah atau obyek sengketa haruslah ditolak ;

Halaman 45 dari 54 Putusan No 10/Pdt.G/2015/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

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke empat akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, ternyata surat pernyataan (Bukti P-3) tidak menyebutkan luas maupun batas-batas obyek tanah yang dimaksud dan tidak ada alat bukti lain yang mampu menunjukkan bahwa tanah dimaksud dalam bukti P-3 adalah obyek sengketa, sehingga dengan demikian petitum keempat Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah dapat dibuktikan bahwa obyek sengketa bersama dengan tanah di sebelah utaranya adalah peninggalan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi waris, sehingga dengan demikian baik keturunan Elizabeth Patola maupun Efendi Patola memiliki hak atas harta peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga untuk menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (**JERMY TUNGGAL MANUAIN**) , bersama-sama **DEBORA TUNGGAL MANUAIN, VERONICA TUNGGAL MANUAIN, LENY TUNGGAL MANUAIN, JUAN TUNGGAL MANUAIN, JEFRI TUNGGAL MANUAIN dan ESTHER TUNGGAL MANUAIN**, adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG dan almarhumah **Ny. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE)** tersebut, yang memiliki dan yang berhak atas tanah sengketa seluas kurang lebih 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya , terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung namodale Ba,a, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas :

- Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/ peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny.NAOMI PATOLA yang belum dibagi waris dan menjadi obyek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI/ Jianfri Elim (cucu dari Tergugat I);
 - Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris Loo Seng Tao , kemudian dikuasai P. Giri , sekarang dengan Desmon Elim;
 - Selatan : dahulu Balu Talakua, sekarang dengan Got/ Saluran;
 - Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan Efendy Joseano;
- akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat adalah anak dari Thung Kiem Leang dan Elizabeth Patola, namun dalam persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa telah dibeli atau menjadi hak dari Thung Kiem Leang selain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah di atasnya, sehingga dengan demikian petitum ketiga Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa namun demikian saksi-saksi Penggugat, dapat menerangkan bersesuaian bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan batas utara obyek sengketa ini, yang dahulu di atasnya berdiri dua rumah dimana rumah bagian depan ditinggali Naomi Patola dan Lidya Patola sedangkan rumah di belakang didiami oleh Efendi Patola. Bahwa berdasarkan bukti P-1 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi, rumah bagian belakang kemudian dibeli oleh Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) dari Naomi Patola dan dimanfaatkan sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut ;

Menimbang, bahwa setelah Naomi Patola meninggal dunia pada 8 April 1968 (bukti P-4), maka kemudian Efendi Patola tinggal bersama Lidya Patola di rumah bagian depan ;

Menimbang, bahwa saksi Serlin Henuk juga memberikan keterangan yang menguatkan yaitu pada dinding rumah bagian depan (yang terletak di atas obyek sengketa) terdapat tulisan “Naomi Patola”, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah (obyek sengketa) maupun tanah dan rumah di sebelah utara obyek sengketa dahulu adalah milik Naomi Patola dan Tjia Siu Ek ;

Menimbang, bahwa dengan demikian persidangan telah dapat dibuktikan bahwa obyek sengketa bersama dengan tanah di sebelah utaranya adalah peninggalan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi waris, sehingga dengan demikian baik keturunan Elizabeth Patola maupun Efendi Patola memiliki hak atas harta peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa dengan fakta tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam petitum subsidairnya, Penggugat memohon adanya *ex aequo et bono*, yaitu sesuatu yang diputuskan “*by principles of what is fair and just*”, yaitu Hakim diberikan kebebasan untuk memutuskan sesuatu di luar apa yang dituntut bila hal yang demikian akan memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak, dimana hal ini dibenarkan dalam Putusan MA Nomor 140K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 dan Putusan nomor 2345 K/Pdt/2008 ;

Menimbang, bahwa tuntutan subsidair diajukan sebagai antisipasi Penggugat jika seandainya tuntutan primair tidak dikabulkan Hakim dan Hakim boleh menggunakan *ex aequo et bono* dengan catatan harus berdasarkan kelayakan atau kepatutan (*appropriateness*), namun kelayakan atau kepatutan yang dikabulkan itu masih berada dalam kerangka jiwa petitum primair dan dalil gugatan ;



Menimbang, bahwa petium ketiga Penggugat telah ditolak oleh Majelis Hakim, namun Majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah ahli waris pengganti dari Elizabeth Patola yang masih memiliki hak atas obyek sengketa yang belum pernah dibagi waris, sehingga sudah sepatutnya Penggugat memperoleh hak tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, obyek sengketa adalah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola dan dari 4 (empat) orang anak mereka, hanya 2 (dua) orang anak yang memiliki keturunan yaitu Elizabeth Patola (orang tua Penggugat dan Efendi Patola (orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V, serta suami Tergugat I), sehingga kepada merekalah harta peninggalan/warisan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola diberikan ;

Menimbang, bahwa Undang-Undang tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, sehingga Elizabeth Patola dan Efendi Patola berhak atas bagian yang sama terhadap warisan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa karena Elizabeth Patola dan Efendi Patola telah meninggal, maka Penggugat dan saudara-saudaranya (anak-anak dari Elizabeth Patola) dan Tergugat I sampai dengan Tergugat V (istri dan anak dari Efendi Patola), masing-masing berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) dari obyek sengketa yang merupakan peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola, dan dengan demikian Majelis Hakim menyatakan Penggugat (bersama saudara kandungnya yang lain) memiliki hak setengah bagian atas obyek sengketa seluas kurang lebih 121 m2 tersebut ;

Menimbang, bahwa menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana petitum gugatan Pengugat, perlu diperhatikan substansi dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau;
- Melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila (*goede zeden*), atau;
- Bertentangan dengan azas "kepatutan", ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah terbukti bahwa obyek sengketa adalah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum dibagi waris dan Penggugat beserta saudaranya-saudaranya juga memiliki hak atas obyek sengketa, maka penguasaan atau pemanfaatan obyek sengketa harus dengan sepengetahuan atau seijin Elizabeth Patola bila perbuatan hukum dilakukan saat masih hidup, atau sepengetahuan dan seijin ahli waris pengganti dari Elizabeth Patola ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 dengan surat ukur Nomor 226/1986 atas nama Efendi Patola terhadap tanah yang didalamnya termasuk obyek sengketa, dimana permohonan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Elizabeth Patola yang saat itu masih hidup (meninggal tahun 1997), serta berdasarkan Undang-Undang masih memiliki hak atas tanah peninggalan tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian, Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Elizabeth Patola sebagai ahli waris Tjia Siu Ek dan Naomi Patola tidak berhak lagi atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa tanpa sepengetahuan orang lain yang juga masih memiliki hak terhadapnya menurut Majelis Hakim telah melanggar kewajiban pelaku yang harus menghormati hak dari Elizabeth Patola dan oleh karena itu pula telah melanggar hak dari Elizabeth Patola serta telah bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan masyarakat yang seharusnya diperhatikan oleh Efendi Patola saat itu ;

Menimbang, bahwa dengan perbuatan Efendi Patola yang memohon penerbitan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 dengan surat ukur Nomor 226/1986 atas nama Efendi Patola oleh Turut Tergugat I, maka setidaknya-tidaknya telah membuktikan bahwa Elizabeth Patola (orang tua Penggugat) telah dirugikan akan perbuatan Efendi Patola (suami dan orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat V) dan perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Elizabeth Patola ;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Efendi Patola, maka terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 dengan surat ukur Nomor 226/1986 serta perbuatan-perbuatan selanjutnya yang berhubungan dengan pemanfaatan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 adalah perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Elizabeth Patola maupun keturunannya ;

Menimbang, bahwa karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/1986, tanggal 7 Maret 1986 telah dinyatakan melawan hukum, maka penguasaan tanah dan rumah sengketa tersebut harus pula dinyatakan tidak sah dan melawan hukum, sehingga petitum kelima Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pula petitum kesepuluh untuk menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum kesebelas, petitum kedua belas, petitum ketiga belas dan petitum keempat belas adalah perbuatan-perbuatan selanjutnya yang berhubungan dengan pemanfaatan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 yang telah dinyatakan melawan hukum, maka perbuatan-perbuatan tersebut haruslah pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga petitum-petitum tersebut di atas patut pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum keenam dan kedelapan untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat serta menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa selanjutnya melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum dapat dikabulkan karena Penggugat telah dinyatakan berhak atas memiliki $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian dari obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan untuk untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI sebagaimana tersebut dalam amar poin 6 (enam) dan poin (8) di atas, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah dinyatakan melawan hukum merobohkan sebuah rumah peninggalan Naomi Patola di atas obyek sengketa, dan dalam persidangan telah terbukti orang tua penggugat telah membeli rumah di atas obyek sengketa namun kemudian dirobohkan oleh Tergugat VI ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan tidak dapat membuktikan adanya nilai kerugian sebagaimana yang didalilkannya, dan Majelis dengan memperhatikan kondisi bangunan rumah yang dibeli tahun 1962 serta memperhatikan kelayakan penggantian kerugian atas rumah yang dirobohkan, yang dalam hal ini Majelis menetapkan mengabulkan petitum ketujuh Penggugat dengan nilai sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa tentang petitum kesembilan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari atas keterlambatan menyerahkan tanah/ rumah sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah/rumah sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan bagian dari Penggugat kepada Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang pemenuhannya dapat dilakukan atau diwujudkan (misal dengan upaya paksa/eksekusi), sehingga dengan demikian petitum poin ke-9 (sembilan) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 15 (lima belas) yang bermohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan atas tanah sengketa, karena dalam hal ini Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, maka petitum tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selanjutnya untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Verset, maupun perlawanan dari pihak ketiga, Majelis tidak melihat adanya alasan-alasan yang kuat dan mendesak untuk segera dilaksanakan, maka terhadap petitum keenam belas Penggugat harus pula Majelis tolak ;

Menimbang, bahwa terhadap poin ke-17 (delapan belas) yang memohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, oleh karena gugatan-gugatan pokok Penggugat telah dikabulkan, maka adalah tepat untuk menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak seluruhnya dikabulkan maka dalam hal ini gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagiannya dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Mengingat Pasal-pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Kuasa Hukum Para Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (**JERMY TUNGGAL MANUAIN**) , bersama-sama **DEBORA TUNGGAL MANUAIN**, **VERONICA TUNGGAL MANUAIN**, **LENY TUNGGAL MANUAIN**, **JUAN TUNGGAL MANUAIN**, **JEFRI TUNGGAL MANUAIN** dan **ESTHER TUNGGAL MANUAIN**, adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. **THUNG KIEM LEANG** dan almarhumah **Ny. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE)** tersebut, yang memiliki dan yang berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) dari tanah sengketa seluas kurang lebih 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi), terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale Ba,a, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas :
 - Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/ peninggalan alm. **TJIA SIU EK** dan almh. **Ny.NAOMI PATOLA** yang belum dibagi waris dan menjadi obyek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI/ Jianfri Elim (cucu dari Tergugat I);
 - Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris **Loo Seng Tao** , kemudian dikuasai **P. Giri** , sekarang dengan **Desmon Elim**;
 - Selatan : dahulu **Balu Talakua**, sekarang dengan **Got/ Saluran**;
 - Barat : dahulu **Pasar Umum Ba'a**, sekarang dengan **Efendy Joseano**;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah / rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun mendapat hak dari padanya adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa serta melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah/ rumah sengketa selanjutnya menyerahkan secara suka-rela kepada Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan tidak mengikat;
8. Menyatakan tindakan hukum Efendi Patola yang menjaminkan tanah dan rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor: 27/ 1996 tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 dan surat ukur nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim, beserta akta-akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menyatakan hukum Surat Hibah Nomor: 595. 3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor: 595/ 02/ PPATS/KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
10. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.6.379.000,00,00 (enam juta tiga ratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah) ;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Kamis, 3 Desember 2015, oleh kami, Ary Wahyu Irawan, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Sisera S.N. Nenohayfeto, S.H., dan Fransiskus .X. Lae, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 9/Pdt.G/2015/PN.Rno tanggal 27 Mei 2015, putusan tersebut pada hari Kamis 10 Desember 2015 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lukas Genakama, S.H. sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Para Tergugat serta Kuasa Hukum Turut Tergugat I, tanpa dihadiri Kuasa Penggugat serta Turut Tergugat lainnya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SISERA S.N. NENOHAYFETO, S.H.

ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.

FRANSISKUS X. LAE, S.H.

Panitera Pengganti,

LUKAS GENAKAMA, S.H.

Perincian biaya-biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Proses	Rp. 150.000,00
3. Panggilan	Rp. 5.385.000,00
4. PNPB	Rp. 50.000,00
5. Materai	Rp. 6.000,00
6. Redaksi	Rp. 5.000,00
7. Leges	Rp. 3.000,00
8. <u>Biaya PS</u>	<u>Rp. 750.000</u>
Jumlah	Rp. 6.379.000,00

(enam juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)