



PUTUSAN
Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ruteng yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Rewos Eddy Fx Aduardus**, berkedudukan di Jalan Bayangkara No 2 Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Josephine Rewos**, berkedudukan di Bsd Blok H4/1. Sektor XIV, RT 002/ RW 006. Rawa Mekar Jaya Serpong. Tangerang Selatan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Helena Jenny Rewos**, berkedudukan di Jalan Irian Blok M.1.NO.19, Nusa Loka, Bsd, RT 002/ RW 009, Lengkong Gudang Timur, Serpong, Tangerang Selatan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Hendrikus Adrian Rewos**, berkedudukan di Rengkas RT 007/RW 007, Desa Watu Wangka, Kecamatan Mbeliling, Manggarai Barat untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **Ernestin Sulastri Rewos**, berkedudukan di Jalan Irian Blok M.1.No.19, Nusa Loka, Bsd, RT 002/ RW 009, Lengkong Gudang Timur, Serpong, Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **Aleks Alim Rewos**, berkedudukan di Bsd, Sektor 1.7. Blok H.1-3/7, RT 001/ RW 011, Lengkong Gudang Timur, Tangerang Selatan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;
7. **Wihwelms Wims Rewos**, berkedudukan di Bsd, Sektor XIV. Blok H.4/1, RT 002/ RW 005, Rwa Mekar Jaya, Serpong, Tangerang Selatan untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;
8. **Maria Alaysia Setia Rewos**, berkedudukan di Jalan Karyawan III, RT 001/ RW 009. Kareng Tengah, Kota Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VIII**;

Halaman 1 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



9. **Aloisius Marianto Rewos**, berkedudukan di Villa Mutiara, Serpong, Blok E 6/28, RT 006/ RW 012, Pondok Jagung Timur, Serpong Utara, Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IX**;
10. **Yohanes Yanianto Rewos**, berkedudukan di Mbaumuku, RT 003/ RW 002, Kelurahan Mbaumuku, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat X**;
11. **Maxsimus Rambung**, berkedudukan di Kompleks Astek, Jalan Infestasi NO 157B, TR 002/ RW 005, Lengkong Gudang Timur, Serpong Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat XI**;

dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada Rm. Marten Djenarut dan Antonius Jeraman, S.IP., S.H. Para Advokat / Penasihat Hukum / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Rm. Marthen Djenarut, S.Fil, S.H., M.H., and Antonius Jeraman S.IP., S.H., yang beralamat di Ruteng, Jalan Pelita Nomor 4, Kelurahan Waru, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor 34/KS/PDT/2020/PN Rtg. Pada tanggal 2 April 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Mendagri cq Pemerintah Propinsi Nusa Tenggara Timur Pemprov Ntt cq Pemerintahan Kabupaten Manggarai Pemkab Manggarai**, bertempat tinggal di Ruteng Kecamatan Langke Rembong Kabupaten Manggarai, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Fransiskus Ramli, S.H. dan Yeremias Odin, S.H. pada Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor pada Expatrindo Law Office (ELO), beralamat di Jalan Satar Tacik No.108, Kumba,

Halaman 2 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Satar Tacik, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor 58/KS/PDT/2020/PN.Rtg. pada tanggal 11 Juni 2020, untuk selanjut sebagai **Tergugat I**;

2. Blasius Mempong, bertempat tinggal di Pitak Jalan Komodo, Kelurahan Pitak Kecamatan Langke Rembong Kabupaten Manggarai, sebagai **Tergugat II**;

3. Kornelia Kabus, bertempat tinggal di Jalan Jerapa, Kelurahan Mbaumuku, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, sebagai **Tergugat III**;

4. Adnan Hidayat, bertempat tinggal di Jalan Bhayangkara No 29 Kelurahan Pitak Kecamatan Langke Rembong Kabupaten Manggarai, sebagai **Tergugat IV**;

5. Syarifudin, bertempat tinggal di Mbaumuku RT 02 Kelurahan Mbaumuku Kecamatan Langke Rembong Kabupaten Manggarai, sebagai **Turut Tergugat I**

6. Sugiono, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 2**.

7. Eddy Tanjung, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 3**.

8. Ali Hasan, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 4**.

9. Fenti Rahayu, jenis kelamin perempuan, warga negara indonesia, pekerjaan swasta, alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 5**.

10. Ibnu Ali, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak,

Halaman 3 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg

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)



Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 6**.

11. Mardi Yanto, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 7**.

12. Andre, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 8**.

13. Miftahul, Jenis Kelamin laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 9**.

dalam hal ini Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8, dan Turut Tergugat 9 sendiri-sendiri maupun bersama-sama memberikan kuasa khusus kepada Fransiskus Ramli, S.H. dan Yeremias Odin, S.H. pada Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor pada Expatrindo Law Office (ELO), beralamat di Jalan Satar Tacik No.108, Kumba, Kelurahan Satar Tacik, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor 63/KS/PDT/2020/PN.Rtg. pada tanggal 23 Juni 2020;

14. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai di Ruteng, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Max M. Herewila, S.ST**, jabatan Kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan, serta Raden Rara Reza Mutiara P.M,S.H., jabatan Analis sengketa pertanahan, yang keduanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, Jalan Ahmad Yani Nomor 2 A, Ruteng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 601/53.10.MP.02.02/v/2020 tanggal 16 Maret 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng pada hari Senin, tanggal 29 Mei 2020,

Halaman 4 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor
53/KS/PDT/2020/PN.Rtg, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat 10.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng pada tanggal 12 Mei 2020 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari bapak Rokus Rewos (Alm) dan mama Veronika Lina Nina (Almh);
2. Bahwa Bapak Rokus Rewos telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juni 2003 sedangkan mama Veronika Nina Lina telah meninggal dunia pada tanggal 31 Mei 2007;
3. Bahwa Penggugat 11 **Maximus Rambung** adalah suami dari salah seorang ahli waris bapak Rokus Rewos. Alm dan mama Veronika Nina. Alm yaitu atas nama **Maria Goreti Merry Rewos** yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019;
4. Bahwa adapun ibu **Kornelia Kabus** ditarik sebagai Tergugat III dalam gugatan Para Penggugat adalah oleh karena Tergugat III merupakan isteri atau ahli waris bapak **Kosmas Nasu** (Alm), yang mana Kosmas Nasu dalam perkara perdata No.9 /PDT.G/2019/PN.RTG ditarik sebagai salah seorang Tergugat dalam gugatan Penggugat 1.
5. Bahwa semasa hidupnya Bapak Rokus Rewos (Alm) memiliki sebidang tanah yang terletak dekat Pasar Inpres Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai berluas \pm 495 M², dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara : dengan Gedung Toko Pagi (dulunya tanah milik Tan Ka Lau)
 - Barat : dengan tanah milik bapak Rokus Rewos yang di atasnya terdapat bangunan Pasar
 - Selatan : dengan tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po)
 - Timur: dengan Jl. Bhayangkara (dulunya dengan Jalan ke Rumah Potong);

Halaman 5 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg

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

6. Bahwa bidang tanah yang letak, luas dan batas-batas sebagaimana dikemukakan dalam dalil gugatan poin 5 diatas untuk selanjutnya dinyatakan sebagai **tanah yang disengketakan** atau **tanah sengketa**;
7. Bahwa tanah sengketa diperoleh oleh orang tua Penggugat bapak Rokus Rewos. Alm dengan cara membelinya daribapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956seharga Rp.9.000,-. Termasuk dalam tanah yang dibeli oleh Bapak Rokus Rewos dari Bapak Tan Kim Loang pada saat itu adalah satu buah bangunan rumah semi permanen (atap zink dan berdingding papan) yang berdiri diatas tanah sengketa, sampai dengan saat ini keadaan rumah tidak berubah;
8. Bahwa rumah semi permanen yang berada diatas tanah sengketa pada awalnya atas seijin bapak Rokus Rewos, diperkirakan tahun 1956-1958, dihuni oleh saudaranya yang bernama Belasius Janu (Alm), dan disitu juga anak Bapak Belasius Janu atas nama Jon dan Mar lahir. Selanjutnya dihuni oleh Bapak Geradus Babut pada tahun 1959-1961. Dan diperkirakan pada tahun 1962-1964, rumah tersebut dihuni oleh Bapak Abdul Hamidatas dasar ijin Bapak Rokus Rewos.
9. Bahwa diperkirakan sekitar tahun 1964-1968rumah semi permanen milik bapak Rokus Rewos yang berada diatas tanah sengketa selanjutnya dihuni oleh bapak Yakobus Ganggut. Alm atas dasar permintaan Bapak Agustinus Geong selaku pejabat/anggota DPS kabupaten Manggarai pada saat itu kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena pada saat itu pemerintahan daerah kabupaten Manggarai belum menyediakan rumah dinas kepada bapak Yakobus Ganggut. Selanjutnya diperkirakan sejak tahun 1969 rumah bapak Rokus Rewos sebagaimana dimaksudkan diatas dihuni oleh bapak Hidayat (Alm) atas dasar permintaan dari kerabatnya bapak Aloysius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena bapak Hidayat yang pada saat itu bekerja sebagai pegawai di kantor Kejaksaan Negeri Ruteng (sebagai teman sejawat bapak Aloysius Jehamat. Alm) belum mempunyai rumah dinas. Seterusnya bapak Hidayat sampai dengan ia maupun isterinya meninggal duniatidak pernah pindah dari rumah milik bapak Rokus Rewos yang berada diatas tanah sengketa, dan sampai dengan saat ini rumah tersebut masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat.
10. Bahwa adapun Ny. Fatma Hidayat tidak ditarik sebagai pihak tergugat atau turut tergugat dalam gugatan Penggugat oleh kerena pada tanggal 16 September 2016 telah menerima kuasa tertulis dari Penggugat untuk

Halaman 6 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg

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)



menjaga, merawat, menempati tanah dan rumah milik Penggugat yang disengketakan;

11. Bahwa selanjutnya tanah sengketa secara diam-diam, tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No.41 Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, kabupaten Manggarai, tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai;
12. Bahwa adanya sertifikat hak pakai No.41 tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai baru diketahui oleh bapak Rokus Rewos.Alm maupun Penggugat pada awal tahun 1999 yaitu pada saat Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios diatas tanah sengketa, tepatnya didepan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh bapak Hidayat.Alm dan keluarganya. Dari penyampaian Turut Tergugat 1 Syarifudin kepada Penggugat, Penggugat mengetahui alasan membangun kios diatas tanah sengketa oleh Turut Tergugat 1 pada saat itu adalah atas dasar kontrak tanah antara Pemkab Manggarai (Tergugat I) yang pada saat itu diwakili oleh Kepala Bagian Umum Kabupaten Manggarai bapak Petrus Tagus dengan Turut Tergugat 1, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998;
13. Bahwa terhadap ijin mendirikan kios kepada Turut Tergugat 1 oleh Tergugat I atas dasar kontrak tanah sebagaimana dimaksudkan diatas, Bapak Rokus Rewos melalui surat tertanggal 1 Maret 1999 dengan perihal surat **Peringatan Larangan Membangun** mengajukan keberatan kepada Tergugat I dengan inti keberatan agar Tergugat I menghentikan pekerjaan membangun kios Turut Tergugat 1 dan agar Tergugat I menyelesaikannya lewat perundingan.
14. Bahwa terhadap surat Bapak Rokus Rewos sebagaimana dimaksudkan diatas, Tergugat I yang diwakili oleh Sekretaris wilayah Daerah (sekwilda) Manggarai yang pada saat itu dijabat oleh Bapak W.H.Nope, SH menanggapi dengan jalan mengundang Bapak Rokus Rewos/Penggugat dan pejabat-pejabat dalam lingkup Pemkab Manggarai yaitu Asisten Tata Praja Sekwilda Tk.II Manggarai, Asisten Administrasi Sekwilda Tk.II Manggarai, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai, kepala-kepala bagian dalam lingkup Setwilda Tk.II Manggarai seperti : Kabag Tata Pemerintahan, Kabag Hukum dan Kabag Umum atau sebagaimana undangan dalam surat bernomor 028/BU/III/57/1999 dengan perihal surat

Halaman 7 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Masalah Tanah di Kelurahan Pitak tanggal 27 Maret 1999 agar menghadiri rapat membahas masalah tanah bapak Rokus Rewos pada hari senin tanggal 29 Maret 1999.

15. Bahwa dalam rapat pada tanggal 29 Maret 1999 antara Pemkab Manggarai dengan Bapak Rokus Rewos yang dihadiri juga oleh Penggugat di ruang kerja Sekwilda Kabupaten Manggarai, pihak Pemkab Manggarai mengisyaratkan kepada Bapak Rokus Rewos dan Penggugat akan adanya sertifikat hak pakai No.41 tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai diatas tanah sengketa, namun oleh karena pada saat itu bapak Rokus Rewos dan Penggugat dapat menunjukkan akan adanya Perjanjian Jual Beli Rumah/Tanah atas tanah yang disengketakan antara Bapak Rokus Rewos dengan Bapak Tan Kim Loang pada tanggal 30 Juni 1956, Sekwilda Manggarai W.H.Nope secara lisan menyatakan akan menghentikan pembangunan kios Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa;
16. Bahwa setelah diadakan pertemuan pada tanggal 29 Maret 1999 sebagaimana dimaksudkan diatas, pendirian kios oleh Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa sempat dihentikan. Namun beberapa tahun kemudian yaitu pada saat awal-awal Bapak Drs. Anton Bagul menjadi Bupati Kabupaten Manggarai, Turut Tergugat 1 melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios diatas tanah sengketa. Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat), secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios diatas tanah sengketa untuk disewakan;
17. Bahwa pada tanggal 14 April 1999 dan 28 April 1999, Bapak Rokus Rewos Alm tetap konsisten mempersoalkan kepada Bupati Manggarai tentang penerbitan sertifikat tanah no.41 yang terbit 07-06-1993 atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai dengan alas hak pakai sekaligus mempersoalkan tentang tindakan Turut Tergugat 1 yang melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios diatas tanah sengketa. Pada saat Bapak Rokus Rewos (Alm) mempersoalkan sertifikat tanah no.41 yang terbit 07-06-1993, Pejabat Bupati saat itu Bapak Nope, menyatakan bahwa penyelesaiannya menunggu Bupati definitif. Bapak Frans Nahas yang hadir pada saat itu menyatakan bahwa kalau memang Bapak Rokus Rewos mempunyai bukti perolehan tanah yang otentik, sebaiknya sertifikat ini dibatalkan saja. Saat itu, Bapak Yosep Bom yang hadir mewakili BPN



Manggarai sempat ditanyakan apa alas hak penerbitan sertifikat 41 yang terbit 07-06-1993 atas nama Pemerintah Daerah Tk II Manggarai. Beliau menjawab bahwa dasar pengukuran dan penerbitan sertifikat tersebut hanya berdasarkan pengamatan saja;

18. Bahwa oleh karena Tergugat I menguasai tanah sengketa atas dasar sertifikat hak pakai Nomor. 41 tanggal 07-06-1993 dan pembangunan kios-kios diatas tanah sengketa terus berlanjut maka Para Penggugat kembali mengajukan keberatan terhadap Pemerintahan Kabupaten Manggarai (Tergugat I) pada 10 Maret 2012. Atas keberatan Para Penggugat maka pada tanggal 10 Maret 2012 diadakan mediasi antara Pemerintahan Kabupaten Manggarai dengan ahli waris Bapak Rokus Rewos.Alm. Dalam mediasi Bapak Drs.Kristian Rotok dan Bapak Dr.Deno Kamilus,SH.MH selaku bupati dan wakil bupati Manggarai pada saat itu menginstruksikan kepada Kepala Bagian Tata Pemerintahan (Kabag.Tapem) Kabupaten Manggarai untuk segera membentuk Team Penyelesaian Masalah Tanah Pasar Ruteng. Namun sampai dengan Dr.Deno Kamilus,SH.MH menjadi bupati Manggarai pada saat ini kerja team sebagaimana yang diharapkan tidak menampakan hasilnya;
19. Bahwa adapun Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat oleh karena Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan pihak-pihak yang mengontrak kios yang dibangun oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa;
20. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2017, hari Minggu, Jam 10 pagi, Penggugat 1 pernah mengupayakan pertemuan dengan Tergugat II, III dan IV serta Turut Tergugat 1 sampai dengan 9 untuk mengingatkan bahwa tanah tempat dibangunnya kios-kios oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tanah milik orang tuanya bapak Rokus Rewos atau tanah milik Para Penggugat, namun hal itu tidak dihiraukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana dimaksudkan hingga pada saat Penggugat 1 melakukan upaya hukum melaporkan kepada pihak kepolisian Manggarai akan adanya penyerobotan tanah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dimaksudkan. Dari hasil penyelidikan polisi Tergugat II,III dan IV mengakui dapat membangun kios diatas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan



gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I.

21. Bahwa sejak awal bulan Maret 2019, Tergugat II Belasius Mempong membongkar kios-kios yang pernah dibangunnya. Namun pada saat ini atas pengamatan Penggugat, Tergugat II kembali membangun kios-kios yang lebih permanen diatas tanah sengketa;
22. Bahwa adapun Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai ditarik sebagai Turut Tergugat 10 dalam gugatan Penggugat oleh karena BPN Kabupaten Manggarai tidak cermat dan teliti mencari tahu alas-alas hak Tergugat I pada saat proses pengukuran dan penerbitan sertifikat hak pakai No.41 tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai.
23. Bahwa tindakan Para Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa telah mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Rokus Rewos, oleh karena Para Penggugat tidak dapat menguasai dan mengerjakan tanah milik Bapak Rokus Rewos, sehingga tindakan Para Tergugat hendaknya dinyatakan sebagai **tindakan atau perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah/menguasai bidang tanah tanpa hak** dan oleh karenanya Para Tergugat harus dibebani tanggung jawab untuk mengganti segala kerugian Penggugat, hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang kaidahnya berbunyi : **“ Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”**;
24. Bahwa Para Penggugat menaruh curiga selama pemeriksaan gugatan ini berlangsung Para Tergugat akan menjual atau mengalihkan atau memindah tangankan bidang tanah yang disengketakan kepada pihak-pihak lain yang tidak bertanggung jawab, sehingga pada kesempatan ini melalui kuasa hukumnya memohon kepada Pengadilan Negeri Ruteng untuk segera meletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap bidangtanah yang disengketakan;
25. Bahwa oleh karena tindakan Para Tergugat dinyatakan sebagai Tindakan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat telah memohon Sita Jaminan (CB) terhadap tanah yang disengketakan, maka pada kesempatan ini pun Penggugat mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali /PK (Uitvoerbaar bij Vorrad);

Halaman 10 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat lewat para Kuasa Hukumnya memohon kepada Pengadilan Negeri Ruteng yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara gugatan ini berkenan memberi Putusan dengan amar Putusan sebagai berikut:

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum ParaPenggugatadalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina Lina.Almh;
3. Menyatakan hukum kwitansi jual-beli atas tanah sengketa antara Bapak Rokus Rewos.Alm dan Bapak Tan Kim Loang pada tanggal 30 Juni 1956 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan hukum tanah sengketa yang terletak dekat Pasar Inpres Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai berluas ± 495 M² beserta bangunan rumah diatasnya, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara : dengan Gedung Toko Pagi (dulunya tanah milik Tan Ka Lau)
 - Barat : dengan tanahmilik bapak Rokus Rewos yang diatasnya terdapat bangunan Pasar
 - Selatan : dengan tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po)
 - Timur: dengan Jl. Bhayangkara (dulunya dengan Jalan menuju Rumah Potong);

Adalah tanah dan Rumah milik Penggugat;

5. Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;
6. Menyatakan hukum sertifikat hak pakai atas tanah sengketa No.41, kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, kabupaten Manggarai tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak pakai Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai adalah sebagai sertifikat tanah yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Tergugat I,II,III dan IVatau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan rumah diatasnya kepadaPenggugat;



8. Menghukum Tergugat II,III,IV dan Turut Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk keluar dan membongkar bangunan-bangunan kios yang berada diatas tanah sengketa bila perlu dengan paksaan hukum berupa pengerahan aparat keamanan Polisi atau Tentara;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan;
10. Menyatakan hukum, akan sah dan berharganya sita jaminan (CB) yang diletakan Pengadilan Negeri Ruteng atas bidang tanah yang disengketakan;
11. Menyatakan hukum Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Vorrad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri ruteng berpendapat lain, Para Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8 dan Turut Tergugat 9 datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut dimuka, sedangkan Turut Tergugat 2, Turut Tergugat 5 datang menghadap sendiri ke persidangan, selanjutnya bagi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat 6 tidak hadir ataupun menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir ke persidangan padahal kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Prosedur Mediasi Di Pengadilan dengan menunjuk saudara Indi Muhtar Ismail, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ruteng sebagai Mediator Hakim berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg tanggal 23 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 14 Juli 2020 telah ternyata jika upaya perdamaian tidak berhasil mencapai kesepakatan dan dinyatakan gagal sehingga Mediator Hakim mengembalikan penanganan perkara ini kepada Hakim Pemeriksa Perkara untuk dilanjutkan pemeriksaannya di persidangan;

Halaman 12 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil mencapai kesepakatan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat I akui dengan tegas di dalam Eksepsi dan Jawaban pada persidangan ini;
2. Bahwa seluruh dalil dan/atau argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam eksepsi ini, mohon secara mutatis muntadis dimasukkan dalam Jawaban Pokok Perkara;

A. Eksepsi Kumulasi Gugatan (*samenvoeging van vordering*)

3. Bahwa prinsip hukum : setiap gugatan harus berdiri sendiri. Masing-masing gugatan diajukan dalam surat gugatan yang terpisah secara sendiri-sendiri dan diperiksa serta diputus berdiri sendiri, walaupun Penggabungan gugatan dalam satu surat gugatan dalam hal dan batas-batas tertentu adalah diperbolehkan, dengan syarat apabila antara satu gugatan dengan gugatan yang lain terdapat hubungan koneksitas yang erat di antaranya (*innerlijke samenhang*).

Bahwa Penggabungan / kumulasi gugatan ada 2 yaitu :

- 1) **Kumulasi subjektif** yaitu para pihak lebih dari satu orang (Pasal 127 HIR/151 RBg) adalah penggugat atau beberapa penggugat melawan (menggugat) beberapa orang tergugat, misalnya Kreditur A mengajukan gugatan terhadap beberapa orang debitur (B, C, D) yang berhutang secara tanggung renteng (bersama). Atau beberapa penggugat menggugat seorang tergugat karena perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Kumulasi subjektif terdapat beberapa bentuk :

- **Kumulasi subjektif penggugat**, yaitu beberapa orang penggugat berhadapan dengan satu orang tergugat. Misalnya, beberapa orang penggugat (A, B, C) mengajukan gugatan terhadap seorang tergugat (D) yang melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).



- **Kumulasi subjektif tergugat**, yaitu seorang penggugat berhadapan dengan beberapa orang. Misalnya, seorang kreditur (A) menggugat beberapa orang debitur (B, C, D, E, F) yang berutang secara tanggung-renteng.
- **Kumulasi subektif penggugat dan tergugat**, yaitu penggugat yang terdiri atas beberapa orang berhadapan dengan beberapa orang Tergugat. Misalnya, beberapa orang ahli waris (A, B, C) berhadapan dengan ahli waris yang, lain (D, E, F).

Syarat untuk kumulasi subjektif adalah bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan hukum yang erat satu sama lain (koneksitas) (Putusan MA tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975). Kalau tidak ada hubungannya harus digugat secara tersendiri.

2) **Kumulasi objektif** yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam satu perkara sekaligus (penggabungan objek tuntutan), misalnya A menggugat B selain minta dibayar hutang yang belum dibayar juga menuntut pengembalian barang yang tadinya telah dipinjam. Dan penggabungan objektif tidak boleh dilakukan dalam hal :

- a. Penggabungan antara gugatan yang diperiksa dengan acara khusus, misalnya perceraian, dan gugatan lain yang harus diperiksa dengan acara biasa misalnya mengenai pelaksanaan perjanjian.
- b. Penggabungan dua atau lebih tuntutan, di mana salah satu di antaranya hakim tidak berwenang secara relatif untuk memeriksanya.
- c. Penggabungan antara tuntutan mengenai bezit dan tuntutan mengenai eigendom (Riduan Syahrani, 2007: 37).

Syarat materiil kumulasi objektif adalah terdapat hubungan yang erat antara gugatan yang satu dengan gugatan yang lain. Kumulasi objektif tidak diatur dalam undang-undang, tetapi diperkenankan karena dapat memudahkan proses dan menghindarkan keputusan yang saling bertentangan.

Untuk dapat melakukan kumulasi, dapat mempedomani ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 102-105 Rv, tetapi di dalam praktik terdapat kumulasi yang tidak dibenarkan, yaitu berikut ini.

- a. Pemilik objek gugatan berbeda. Gugatan kumulasi yang dilakukan terhadap beberapa objek, yang masing-masing objek gugatan dimiliki



oleh pemilik yang berbeda atau berlainan, tidak dapat dilakukan kumulasi, baik secara objektif maupun subjektif.

- b. Gugatan yang digabung tunduk pada hukum acara yang berbeda. Kumulasi gugatan yang tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak dibenarkan meskipun terdapat hubungan yang erat. Prinsip kumulasi gugatan adalah bahwa perkara yang dapat digabung tunduk pada hukum acara yang sama. Pasal 57 ayat (2) UU No. 15 Tahun 2001 tentang Merek menyebutkan bahwa gugatan pembatalan merek menjadi yuridiksi absolut pengadilan niaga, sedangkan sengketa perbuatan melawan hukum menjadi kewenangan PN.
- c. Gugatan tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda. Gugatan yang diajukan harus tunduk kepada kewenangan absolut dan karena itu kumulasi tidak dapat dibenarkan. Misalnya, gugatan perdata TUN dengan gugatan perdata sengketa hak milik atau perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 2 Jo. Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 tahun 2004 dan UU No. 6 Tahun 1986 tentang TUN, gugatan perdata TUN secara absolut menjadi kewenangan TUN, sedangkan sengketa hak milik dan perbuatan melawan hukum menjadi kewenangan absolut PN. Sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolut tersebut, tidak dibenarkan melakukan gugatan yang berbeda yuridiksi untuk mengadilinya.
- d. Gugatan rekonsvansi tidak ada hubungan dengan gugatan konvensi. Sesuai dengan ketentuan Pasal 132 a ayat (1) HIR, tergugat berhak mengajukan gugatan rekonsvansi, sehingga terjadi penggabungan antara konvensi dan rekonsvansi. Namun, tetap berpatokan pada syarat bahwa terdapat hubungan yang erat antara keduanya (Yahya Harahap, 2007: 108-109).

Selain itu, dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2990 K/Pdt/1990 tanggal 23 Mei 1992, dikemukakan syarat pokok dari kumulasi gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Terdapat hubungan erat, Dalam praktik tidak mudah mengonstruksi hubungan erat antara gugatan yang satu dengan yang lain;
- b. Terdapat hubungan hukum, Dalam hal ini pun tidak mudah menentukan apakah di antara penggugat atau tergugat terdapat hubungan hukum;



4. Bahwa setelah Tergugat I mencermati gugatan Para Penggugat dalam dalil gugatannya (posita gugatan) ternyata ada 4 (empat) hal esensial/pokok yang terkandung di dalam gugatan tersebut yaitu :
 - a. Hal permohonan Para Penggugat *ic.* Penggugat 11 Maximus Rambung agar ikut dinyatakan sebagai salah satu ahli waris sah dari pewaris Alm. Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina sehingga Penggugat 11 Maximus Rambung memiliki kedudukan hukum sebagai salah satu Penggugat dalam perkara a quo;
 - b. Hal cacat hukum dan kekuatan mengikat Sertifikat Hak Pakai No. 41;
 - c. Hal perbuatan melawan hukum Tergugat I; dan
 - d. Hal perbuatan melawan hukum Tergugat II, III dan IV.

A.1. Tentang Penggugat 11 Maximus Rambung Ikut Dinyatakan sebagai Ahli Waris :

5. Bahwa salah satu penggugat dalam perkara a quo adalah Penggugat 11 Maximus Rambung di mana **Maximus Rambung adalah suami dari salah satu ahli waris** dari pewaris Alm Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina yang bernama Almh. Maria Goreti Merry Rewos dan dalam perkara a quo Para Penggugat mohon agar Maximus Rambung dinyatakan sebagai salah satu ahli waris sah sebagaimana termuat dalam dalil posita point 1 dan 2 serta petitum point 2 :
 - 1) Posita point 1 gugatan Para Penggugat : *"Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari bapak Rokus Rewos (Alm) dan mama Veronika Lina Nina (Almh)";*
 - 2) Posita point 3 gugatan Para Penggugat : *"Bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari salah seorang ahli waris bapak Rokus Rewos. Alm dan mama Veronika Nina. Almh yaitu atas nama Maria Goreti Merry Rewos yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019";*
 - 3) Petitum poin 2 gugatan Para Penggugat : *"Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos. Alm dan mama Veronika Nina Lina. Almh";*
6. Di dalam Hukum Waris Barat, sebagaimana tertulis dalam **Pasal 832 KUHPerdara**, yang berhak menjadi ahli waris adalah **keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama**. Pewarisan dalam hukum barat mengenal 4 (empat) golongan ahli waris sebagai berikut:

Golongan I : suami/istri yang hidup terlama dan anak/keturunannya.



- Golongan II : orang tua dan saudara kandung pewaris
- Golongan III : keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
- Golongan IV : paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenar dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Penggolongan ini dimaksudkan agar para ahli waris dapat mengetahui ahli waris mana yang berhak untuk didahulukan mendapatkan harta waris berdasarkan kedudukannya.

7. Dalam hukum waris Perdata Barat (nasional) sebagaimana diatur dalam **Pasal 841** KUH Perdata menyebutkan *penggantian memberikan hak kepada orang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang digantikannya*. Selanjutnya, 842, 844, 845 mengatur tiga jenis penggantian dalam konsep ini: *pertama*, penggantian dalam garis lurus ke bawah berlangsung terus tanpa akhir (**Pasal 842**); *kedua*, penggantian dalam garis ke samping (**Pasal 844**); dan *ketiga*, Penggantian dalam garis ke samping yang menyimpang (**Pasal 845**);
8. Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 98), mengatakan bahwa untuk menetapkan siapa yang berhak mewarisi harta peninggalan seseorang, anggota-anggota keluarga si meninggal, dibagi dalam berbagai golongan. Jika terdapat orang-orang dari golongan pertama, mereka itulah yang bersama-sama berhak mewarisi semua harta peninggalan. Sedangkan anggota keluarga lain tidak mendapat bagian apapun. Jika tidak terdapat anggota keluarga dari golongan pertama, barulah orang-orang yang termasuk golongan kedua tampil ke muka sebagai ahli waris, dan seterusnya.
- Lebih lanjut mengenai waris, **Prof. Subekti, S.H.** (*ibid*, hal. 100-101), menjelaskan bahwa menurut undang-undang ada tiga macam penggantian:
- 1) Penggantian dalam garis lencang ke bawah: Ini dapat terjadi dengan tiada batasnya. Tiap anak yang meninggal lebih dahulu, digantikan oleh semua anak-anaknya, begitu pula jika dari pengganti-pengganti ini ada salah satu yang meninggal lebih dahulu lagi, ia juga digantikan oleh anak-anaknya, dan begitu seterusnya, dengan ketentuan, bahwa segenap turunan dari satu orang yang meninggal lebih dahulu harus



dianggap sebagai suatu "staak" (cabang) dan bersama-sama memperoleh bagian orang yang mereka gantikan. Dengan demikian jika semua anak telah meninggal lebih dahulu, sehingga hanya ada cucu saja, maka mereka ini mewarisi atas dasar penggantian, artinya tidak mewarisi secara langsung.

- 2) Penggantian dalam garis samping: Dimana tiap saudara si meninggal, baik sekandung maupun saudara tiri, jika meninggal lebih dahulu, digantikan oleh anak-anaknya. Juga penggantian ini dapat dilakukan dengan tiada batasnya.
 - 3) Penggantian dalam garis samping, dalam hal yang tampil ke muka sebagai ahli waris anggota-anggota keluarga yang lebih jauh tingkat hubungannya daripada seorang saudara, misalnya seorang paman atau keponakan. Di sini ditetapkan, bahwa saudara dari seorang yang tampil ke muka sebagai ahli waris itu, jika meninggal lebih dahulu, dapat juga digantikan oleh turunannya.
9. Bahwa ketentuan hukum waris barat di atas di mana yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama **SEJALAN dengan ketentuan hukum adat/budaya Manggarai yang bersifat partrilineal** di mana "Anak Wina" tidak berhak atas harta warisan dari "Anak Rona". Anak Rona adalah pihak pemberi istri (pihak keluarga perempuan), sementara keluarga pihak laki-laki disebut "Anak Wina". Dan, "Koa" (menantu laki-laki) termasuk dalam golongan "anak wina". Karena itu "Koa" (suami dari istrinya yang telah meninggal) tidak berhak atas harta warisan dari ayah mertuanya yang telah meninggal, kecuali "empo-empo" (Bahasa Manggarai yang artinya cucu-cucu) dari ayah mertuanya. Dan dalam hukum waris adat Manggarai tidak dimungkinkan ada penggantian oleh "Koa" (menantu laki-laki). Konsekuensi "koa" tidak berhak tampil menuntut harga warisan dari ayah mertuanya, kecuali "empo-empo" (cucu-cucu), lagipula dalam sengketa a quo masih Penggugat 1 s/d 10 masih hidup; Ketentuan hukum adat Manggarai ini telah berlaku turun temurun hingga saat ini. Jika hal ini dapat dibenarkan maka potensial menimbulkan ketidakpastian dan kekacauan dalam Hukum Adat Manggarai khususnya Hukum Waris Adat Manggarai;
10. Dalam konteks perkara a quo ahli waris langsung dalam Golongan I yang hidup terlama adalah mama Veronika Lina, namun mama Veronika Lina sudah meninggal pada tanggal 31 Mei 2007. Demikian pun salah satu ahli waris langsung golongan I atas nama Maria Goreti Merry Rewos sudah



meninggal dunia pada bulan Februari 2019. Golongan I ahli waris langsung (*eigen hoofed*) yang masih hidup adalah Penggugat 1 s/d Penggugat 10;

11. Sedangkan **Penggugat 11 Maximus Rambung** bukanlah keluarga sedarah atau tidak memiliki hubungan darah atau bukan ahli waris langsung dari pewaris alm. Rokus Rewos karena Penggugat 11 Maximus Rambung hanya berkedudukan sebagai **menantu** dari alm. Rokus Rewos in casu **Maximus Rambung adalah suami dari salah satu ahli waris** dari Alm Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina yang bernama Almh. Maria Goreti Merry Rewos; Karena itu, dalam konteks obyek sengketa a quo yang didalilkan sebagai harta warisan dari Alm. Rokus Rewos, yang berhak menggantikan kedudukan Almh. Maria Goreti Merry Rewos adalah cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak hasil perkawinan antara Almh. Maria Goreti Merry Rewos dengan Penggugat 11 Maximus Rambung. Penggugat 11 Maximus Rambung tidak mendapat warisan karena tidak ada hubungan darah dengan si pewaris (Alm Rokus Rewos), di mana hubungan darah merupakan syarat untuk menjadi ahli waris berdasarkan Pasal 832 KUHPer dan Hukum Adat Manggarai.

12. Berikutnya soal **gugatan** dijelaskan oleh **Retnowulan Sutantio** dalam buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek (hal. 10), yakni dalam perkara gugatan ada suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan. Lebih lanjut Retnowulan menjelaskan bahwa dalam perkara yang disebut **permohonan tidak ada sengketa**, hakim mengeluarkan suatu penetapan atau lazimnya yang disebut dengan putusan declatoir yaitu putusan yang bersifat menetapkan saja.

Secara yuridis, permohonan adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Istilah permohonan dapat juga disebut dengan gugatan *voluntair* yaitu gugatan permohonan secara sepihak tanpa ada pihak lain yang ditarik sebagai tergugat.

Ciri khas permohonan atau gugatan *voluntair* adalah:

- 1) Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak saja (*for the benefit of one party only*);
- 2) Permasalahan yang dimohon penyesuaian kepada pengadilan negeri pada prinsipnya tanpa sengketa dengan pihak lain (*without dispute or differences with another party*);



3) Tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat mutlak satu pihak (*ex-parte*).

Landasan hukum permohonan atau gugatan *voluntair* merujuk pada ketentuan Pasal 2 dan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ("UU 14/1970"). Meskipun UU 14/1970 tersebut telah diganti oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman jo UU No. 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas UU No.14 Tahun 1970 jo UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, apa yang digariskan Pasal 2 dan penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU 14/1970 itu, masih dianggap relevan sebagai landasan gugatan *voluntair* yang merupakan penegasan, di samping kewenangan badan peradilan penyelesaian masalah atau perkara yang bersangkutan dengan *yuridiksi contentiosa* yaitu perkara sengketa yang bersifat partai (ada pihak penggugat dan tergugat), juga memberi kewenangan penyelesaian masalah atau perkara *voluntair*.

Proses pemeriksaan permohonan di pengadilan dilakukan secara *ex-parte* yang bersifat sederhana yaitu hanya mendengarkan keterangan pemohon, memeriksa bukti surat atau saksi yang diajukan pemohon dan tidak ada tahap replik-duplik dan kesimpulan. Setelah permohonan diperiksa, maka pengadilan akan mengeluarkan penetapan atau ketetapan (*beschikking*; *decree*). Bentuk ini membedakan penyelesaian yang dijatuhkan pengadilan dalam gugatan *contentiosa*, karena dalam gugatan *contentiosa* yang bersifat partai, penyelesaian yang dijatuhkan berbentuk putusan atau vonis (*award*).

13. Sementara itu, **Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal.29) menjelaskan bahwa **permohonan** atau **gugatan *voluntair*** adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Soal **gugatan**, Yahya menjelaskan bahwa gugatan mengandung sengketa di antara kedua belah pihak atau lebih. Permasalahan yang diajukan dan diminta untuk diselesaikan dalam gugatan merupakan sengketa atau perselisihan di antara para pihak. Penyelesaian sengketa di pengadilan ini melalui proses sanggah-menyanggah dalam bentuk replik dan



duplik. Dalam perundang-undangan, istilah yang dipergunakan adalah gugatan perdata atau gugatan saja.

Perbedaan Berdasarkan Ciri :

Lebih lanjut Yahya menjelaskan perbedaan permohonan dan gugatan antara lain sebagai berikut:

PERMOHONAN	GUGATAN
1. Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak saja.	1. Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa.
2. Permasalahan yang dimohon penyesuaian kepada Pengadilan Negeri pada prinsipnya tanpa sengketa dengan pihak lain.	2. Terjadi sengketa di antara para pihak, di antara 2 (dua) pihak atau lebih.
3. Tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat bebas murni dan mutlak satu pihak (<i>ex-parte</i>).	3. Pihak yang satu berkedudukan sebagai penggugat dan pihak yang lainnya berkedudukan sebagai tergugat.
4. Hakim mengeluarkan suatu penetapan.	4. Hakim mengeluarkan putusan untuk dijatuhkan kepada pihak yang berperkara.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, bahwa penetapan dapat disebut dengan gugatan *voluntair*, tetapi pengertian ini berbeda dengan pengertian gugatan pada umumnya yang dikenal oleh masyarakat Indonesia dan dalam perundang-undangan, yaitu gugatan yang dimaksudkan adalah gugatan *contentiosa* atau biasa disebut dengan gugatan perdata atau gugatan saja.

Pengertian gugatan adalah permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat. Perkataan *contentiosa*, berasal dari bahasa Latin yang berarti penuh semangat bertanding atau berpolemik. Itu sebabnya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yuridiksi *contentiosa* yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa.

Ciri khas gugatan adalah:

- 1) Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (*disputes, differences*).



- 2) Terjadi sengketa di antara para pihak, minimal di antara 2 (dua) pihak.
- 3) Bersifat partai (*party*), dengan komposisi pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan pihak yang lainnya berkedudukan sebagai tergugat.
- 4) Tidak boleh dilakukan secara sepihak (*ex-parte*), hanya pihak penggugat atau tergugat saja.
- 5) Pemeriksaan sengketa harus dilakukan secara kontradiktor dari permulaan sidang sampai putusan dijatuhkan, tanpa mengurangi kebolehan mengucapkan putusan tanpa kehadiran salah satu pihak.

Bentuk gugatan ada 2 (dua) macam, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”) juncto Pasal 142 Rectstreglement voor de Buitengewesten (“RBg”) untuk gugatan tertulis dan Pasal 120 HIR untuk gugatan lisan. Akan tetapi yang diutamakan adalah gugatan berbentuk tertulis.

Proses pemeriksaan gugatan di pengadilan berlangsung secara kontradiktor (*contradictoir*), yaitu memberikan hak dan kesempatan kepada tergugat untuk membantah dalil-dalil penggugat dan sebaliknya penggugat juga berhak untuk melawan bantahan tergugat. Dengan kata lain, pemeriksaan perkara berlangsung dengan proses sanggah menyanggah baik dalam bentuk replik-duplik maupun dalam bentuk kesimpulan (*conclusion*). Pengecualian terhadap pemeriksaan *contradictoir* dapat dilakukan melalui *verstek* atau tanpa bantahan, apabila pihak yang bersangkutan tidak menghadiri persidangan yang ditentukan tanpa alasan yang sah, padahal sudah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita. Setelah pemeriksaan sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih diselesaikan dari awal sampai akhir, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan atas gugatan tersebut.

14. Dan bilamana pengertian di atas dihubungkan dengan formulasi dalam gugatan Para Penggugat maka **kumulasi gugatan Penggugat termasuk pada pengertian kumulasi subyektif dan obyektif** di mana :
 - 1) Penggugat 11 Maximus Rambung bukanlah keluarga sedarah atau tidak memiliki hubungan darah atau bukan ahli waris langsung dari pewaris Alm. Rokus Rewos di mana hubungan darah merupakan syarat untuk menjadi ahli waris berdasarkan Pasal 832 KUHP dan Hukum Adat Manggarai, maka antara Penggugat 11 Maximus Rambung dengan Penggugat 1 s/d 10 tidak ada koneksitasnya atau

Halaman 22 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



tidak ada hubungan hukumnya, yang karenanya mendudukan Maximus Rambung sebagai pihak (Penggugat 11) bersama-sama dengan Penggugat 1 s/d 10 dalam perkara a quo tidak dapat dibenarkan sebab bertentangan dengan hukum. Seharusnya cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak hasil perkawinan antara Almh. Maria Goreti Merry Rewos dengan Penggugat 11 Maximus Rambung yang tampil sebagai pihak (penggugat) bersama-sama dengan Penggugat 1 s/d 10. Karena terdapat kumulasi gugatan yang demikian yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, maka menurut hemat Tergugat I sangatlah beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

- 2) Para Penggugat menggabungkan PERMOHONAN (*voluntair*) menyatakan Penggugat 11 Maximus Rambung bersama dengan Penggugat 1 /sd 10 sebagai ahli waris sah dari pewaris Alm. Rokus Rewos dengan GUGATAN (*contentiosa*) perbuatan melawan hukum dalam sengketa a quo, padahal Penggugat 11 Maximus Rambung bukanlah keluarga sedarah atau tidak memiliki hubungan darah atau bukan ahli waris langsung dari pewaris alm. Rokus Rewos karena Penggugat 11 Maximus Rambung hanya berkedudukan sebagai menantu dari alm. Rokus Rewos in casu Maximus Rambung adalah suami dari salah satu ahli waris dari Alm Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina yang bernama Almh. Maria Goreti Merry Rewos.

Jika dikaitkan dengan syarat adanya hubungan darah untuk menjadi ahli waris berdasarkan Pasal 832 KUHPer dan Hukum Adat Manggarai, maka tidak ada koneksitasnya atau tidak ada hubungan hukum sama sekali antara tuntutan menyatakan Penggugat 11 Maximus Rambung dengan tuntutan lainnya dalam perkara a quo, sehingga ketentuan-ketentuan untuk dapatnya dilakukan penggabungan (kumulasi) gugatan tidak terpenuhi dalam perkara ini. Seharusnya tuntutan Para Penggugat agar Penggugat 11 Maximus Rambung ikut dinyatakan sebagai salah satu ahli waris sah dari pewaris Alm Rokus Rewos sebagaimana tercantum dalam Petitem poin 2 gugatan Para Penggugat : "**Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina Lina.Almh**" diajukan secara

Halaman 23 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



tersendiri, tidak dapat diajukan dalam satu gugatan perbuatan melawan hukum a quo. Kumulasi gugatan (obyektif) yang demikian yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, tidak dapat dibenarkan; Karena itu sangatlah beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

15. Sebagai landasan hukum argumentasi ini, perkenankanlah Tergugat I menunjuk Yurisprudensi Tetap MA-RI sebagai berikut :

- 1) Syarat untuk kumulasi subjektif adalah bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan hukum yang erat satu sama lain (koneksitas) (Putusan MA tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975). Kalau tidak ada hubungannya harus digugat secara tersendiri.
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 677 K/Sip/1972 Tanggal 13 Desember 1972, Kaidah Hukumnya berbunyi: *"Dalam perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing – masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan, seperti halnya dalam perkara ini. Perkara yang satu adalah suatu gugatan (permohonan) berdasarkan Undang – Undang No. 21 Tahun 1961, yang perkara demikian ini; terikat pada suatu jangka waktu 9 bulan; terhadap putusan tidak dapat diajukan banding; putusan baru dapat didaftarkan kepada Kantor Milik Perindustrian setelah putusan memperoleh kekuatan hukum pasti, sehingga tidak lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad). Perkara yang lainnya adalah gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW, yang terhadap putusannya dapat diajukan banding; lagipula gugatan ini sebenarnya baru dapat diajukan setelah terhadap gugatan tentang merk diperoleh putusan yang memperoleh kekuatan hukum pasti"*;
- 3) Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dalam Perkara Perdata Nomor: 16/PDT.G/2012/PN.PL.R tanggal 3 Oktober 2012 (berkekuatan hukum tetap) : *Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dikaitkan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II Majelis berpendapat Penggugat I dan Penggugat II telah bertindak dalam dua kualitas (YAGORKEB) di satu sisi dan kapasitasnya selaku pribadi di sisi yang lain, hal ini sekaligus juga mengaburkan gugatan Penggugat karena tidak jelas apakah tuntutan Penggugat yang tertuang dalam petitum gugatan ditujukan untuk Penggugat selaku organisasi atau ditujukan kepada Penggugat selaku*

Halaman 24 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



pribadi, sehingga oleh karenanya penggabungan yang demikian menurut Majelis tidak dapat dibenarkan;

- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984, yang menyatakan: *“Kumulasi subjektif atau kumulasi objektif yang terjadi dalam perkara ini, tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri. Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat kepada Tergugat”.*
- 5) Putusan Mahkamah Agung No. 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 juni 1984 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan *“Karena terbukti masing-masing utang berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat antara yang satu dengan yang lain, karena itu gugatan terhadapnya tidak bisa digabung”;*
- 6) Putusan Mahkamah Agung No. 1715 K/Pdt/1983 tanggal 16 Maret 1985, menyatakan, *“Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat, tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri. Antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat”;*
- 7) Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Perkara Perdata No.: 36/PDT.G/2018/PN.Lbj tanggal 1 Agustus 2019 (Berkekuatan Hukum Tetap): *“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika penggabungan / kumulasi gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat tidak dapat dibenarkan. Hal ini karena dalam kumulasi subyektif maupun obyektif tidak terdapat hubungan yang erat dan tidak saling berhubungan hukum satu dengan lainnya”;*
- 8) Putusan Mahkamah Agung No. 2827 K/Pdt/2013 tanggal 5 Maret 2014, menyatakan: *“Bahwa Para Penggugat telah menggabungkan diri untuk mengajukan gugatan secara bersama-sama sedangkan dasar gugatan tidak sama, karena Penggugat I sampai dengan Penggugat 8 menyatakan sebagai ahli waris dari P.Sitanggang sedangkan Penggugat ke 9 ahli waris dari Abdul Gafar; Bahwa di samping itu objek sengketanya juga tidak diperinci, dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dengan demikian pertimbangan Judex Facti yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima sudah tepat dan benar”.*



A.2. Tentang Cacat Hukum dan Kekuatan Mengikat Sertifikat Hak Pakai No. 41

16. Bahwa dalam posita point 11, 12, 15, 17, 22 dan petitum point 6 Gugatan Para Penggugat mendalilkan tentang cacat hukum dan kekuatan mengikat Sertifikat Hak Pakai No. 41 atas tanah sengketa yang diterbitkan pada tanggal 07 Juni 1993 atas nama pemegang hak pakai Pemerintahan Daerah Tk. II Manggarai (Tergugat I) :
- 1) Posita Point 11 Gugatan Penggugat : ***“Bahwa selanjutnya tanah sengketa secara diam-diam, tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No. 41..”***
 - 2) Posita Point 12 Gugatan Penggugat : ***“Bahwa adanya sertifikat hak pakai No. 41 Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai baru diketahui oleh bapak Rokus Rewos Alm maupun Penggugat pada awal tahun 1999 ...”***.
 - 3) Posita Point 15 Gugatan Penggugat : ***“Bahwa dalam rapat pada tanggal 29 Maret 1999 antara Pemkab Manggarai dengan Bapak Rokus Rewos dihadiri juga oleh Penggugat di ruang kerja Sekwilda Kabupaten Manggarai, pihak Pemkab Manggarai mengisyaratkan kepada Bapak Rokus Rewos dan Penggugat akan adanya sertifikat hak pakai No. 41 tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai diatas tanah sengketa, ...”***.
 - 4) Posita Point 17 Gugatan Penggugat : ***“Bahwa pada tanggal 14 April 1999 dan 28 April 1999, Bapak Rokus Rewos.Alm tetap konsisten mempersoalkan kepada Bupati Manggarai tentang penerbitan sertifikat tanah No.41 yang terbit 07-06-1993 atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai dengan alas hak pakai ...”***.
 - 5) Posita Point 22 Gugatan Penggugat : ***“Bahwa adapun Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai ditarik sebagai Turut Tergugat 10 dalam gugatan Penggugat oleh karena BPN Kabupaten Manggarai tidak cermat dan teliti mencari tahu alas-alas hak Tergugat I pada saat proses pengukuran dan penerbitan sertifikat hak pakai No.41 tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai”***.



6) Petitum Point 6 Gugatan Penggugat : “Menyatakan hukum sertifikat hak pakai atas tanah sengketa No.41, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai tanggal 07-06-1993 atas nama pemegang hak pakai Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai adalah sebagai sertifikat tanah yang **cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**”.

17. Bahwa penyelesaian atau pemecahan masalah yang terjadi akibat adanya sertifikat cacat hukum, biasanya ditempuh melalui dua cara:

- 1) Penyelesaian secara administrasi oleh BPN.
 - a. Pengaduan atau keberatan oleh masyarakat Penyelesaian administrasi ini ditempuh oleh BPN diawali dengan adanya pengaduan/keberatan dari masyarakat yaitu orang atau badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan BPN, yang mana keputusan tersebut dirasa merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. **Adapun kewenangan untuk melakukan koreksi tersebut berada di tangan Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat;**
 - b. Penelitian dan Pengumpulan Data;
 - c. Pencegahan mutasi (penetapan status quo);
 - d. Penyelesaian dengan jalan musyawarah.

Konsekwensi dari penyelesaian secara administrasi yang betul-betul telah ditemukan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat yang diajukan keberatannya oleh orang/badan hukum adalah pencabutan atau pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat tanah) oleh kepala BPN. Yang menjadi dasar kewenangan tersebut adalah:

- 1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 3) Keppres Nomor 26 tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 Sub c);

Halaman 27 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No. 3 Tahun 1999.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembatalan Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Prosedur pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah:

- a. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis yang memuat:
 - (1) Keterangan mengenai pemohon yang meliputi nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan
 - (2) Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan beban-beban lain yang berada di atasnya. Dan data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah termasuk gambar situasi, tanggal dan nomor sertifikat.
 - (3) Alasan permohonan pembatalan
 - (4) Foto copy surat keputusan atau sertifikat.
- b. Permohonan pembatalan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi wilayah letak tanah yang bersangkutan.
- c. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Badan Pertanahan akan:
 - 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
 - 2) Mencatat dalam formulir isian
 - 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan.
- d. Jika keputusan pembatalan hak dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah, maka kepala kantor pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada kantor wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya, kemudian kantor badan pertanahan propinsi (wilayah) memerintahkan kepada kepala bidang hak atas tanah (HAT) untuk mencatat dalam formulir isian.
- e. Kepala kantor badan pertanahan wilayah dan kepala kantor badan pertanahan daerah memeriksa kelayakan permohonan pembatalan dapat atau tidak dikabulkannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 28 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- f. Kepala kantor badan pertanahan propinsi menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohonkan jika diterima, atau jika ditolak harus disertai dengan alasan penolakannya.
- g. Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada para pihak.

2) Penyelesaian melalui pengadilan.

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian juga dengan penyelesaian secara administrasi oleh BPN secara sepihak tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa, maka penyelesaian terakhir yang ditempuh adalah harus melalui pengadilan. Setelah melalui persidangan terdapat kemungkinan, apakah gugatan dari pihak penggugat diterima atau ditolak.

Apabila gugatan ditolak berarti sertifikat yang sudah diterbitkan itu benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Maka Kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi penolakan terhadap tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas sertifikat tersebut. Sebagai konsekwensi dari penolakan, berarti keputusan terhadap sertifikat yang sudah diterbitkan tetap benar dan sah. Sementara menunggu keputusan pengadilan, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi pejabat BPN untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hak ini dimaksudkan untuk menghindari timbulnya kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga.

Apabila gugatan penggugat diterima berarti akan terjadi pembatalan atau pencabutan terhadap suatu surat keputusan yang telah diterbitkan oleh pejabat tata usaha Negara di bidang pertanahan yang berupa sertifikat. Setelah adanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijcde), **maka kepala kantor pertanahan Kab./Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan sesuai dengan putusan di atas.**

Menurut Ali Achmad Chomzah, kewenangan administrasi untuk mencabut dan membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak



atas tanah adalah menjadi kewenangan kepala BPN termasuk Langkah-langkah kebijakan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (non eksekutable). Semua ini agar diserahkan kepada Kepala BPN untuk menilainya dan mengambil langkah lebih lanjut. (Achmad Chomzah, 2003: 34)

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan dilakukan dengan Keputusan Menteri Agraria dan menteri dapat melimpahkannya kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Propinsi atau pejabat yang ditunjuk.

Dari uraian di atas dapat kita simpulkan bahwa **keputusan hakim dalam hal ini hanya putusan yang menyatakan bahwa memang telah terdapat cacat hukum dalam penerbitan suatu sertifikat. Sedangkan mengenai kekuatan mengikat suatu sertifikat yang dinyatakan cacat itu adalah merupakan kewenangan dari Menteri Agraria beserta jajarannya baik di tingkat Propinsi (wilayah) maupun Kabupaten/Kota (daerah)**, sebab suatu sertifikat tidak lagi memiliki kekuatan mengikat setelah dinyatakan pembatalan sertifikat tersebut yang dilakukan dengan Keputusan Menteri Agraria dan menteri dapat melimpahkannya kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Propinsi atau pejabat yang ditunjuk.

18. Dan bilamana pengertian di atas dihubungkan dengan formulasi dalam gugatan Para Penggugat maka kumulasi gugatan Para Penggugat termasuk pada pengertian **kumulasi obyektif** di mana Para Penggugat menggabungkan tuntutan CACAT FORMIL sertifikat hak pakai nomor 41 dengan tuntutan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN MENGIKAT sertifikat hak pakai nomor 41 di mana kekuatan mengikat sertifikat menjadi tidak ada manakala sertifikat telah dibatalkan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Menteri dapat melimpahkannya kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Propinsi atau pejabat yang ditunjuk. Dengan kata lain Hakim tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa tuntutan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN MENGIKAT Sertifikat Hak Pakai No. 41 atas tanah sengketa yang diajukan secara bersama-sama dalam gugatan a quo, karena keputusan hakim dalam hal ini hanya putusan yang menyatakan bahwa memang telah terdapat cacat hukum dalam penerbitan suatu sertifikat, sedangkan mengenai kekuatan mengikat suatu sertifikat yang dinyatakan

Halaman 30 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



cacat itu adalah merupakan kewenangan dari Menteri Agraria beserta jajarannya baik di tingkat Propinsi (wilayah) maupun Kabupaten/Kota (daerah). Karena itu pula ketentuan-ketentuan untuk dapatnya dilakukan penggabungan (kumulasi) gugatan tidak terpenuhi dalam perkara ini. Oleh karena tidak memenuhi syarat penggabungan (kumulasi), maka sangatlah beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

19. Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, telah jelas kiranya bahwa di dalam gugatan *a quo* terdapat kumulasi obyektif yang karenanya Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

A.3. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I

20. Bahwa dalam posita point 11, 12, 13, 17, 18 dan 23 Gugatan Para Penggugat mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I serta dalam petitum point 5 Para Penggugat menuntut agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad /OOD) :

- 1) Posita Point 11 Gugatan Para Penggugat : "**Bahwa selanjutnya tanah sengketa secara diam-diam, tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No. 41..**"
- 2) Posita Point 12 Gugatan Para Penggugat : "**.... Dari penyampaian Turut Tergugat 1 Syarifudin kepada Penggugat, Penggugat mengetahui alasan membangun kios di atas tanah sengketa oleh Turut Tergugat 1 pada saat itu adalah atas dasar kontrak tanah antara Pemkab Manggarai (Tergugat I) yang pada saat itu diwakili oleh Kepala Bagian Umum Kabupaten Manggarai bapak Petrus Tagus dengan Turut Tergugat 1, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kontrak Nomor: 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998**";
- 3) Posita Point 13 Gugatan Para Penggugat : "**Bahwa terhadap ijin mendirikan kios kepada Turut Tergugat 1 oleh Tergugat I atas dasar kontrak tanah sebagaimana dimaksudkan diatas, Bapak Rokus Rewos melalui surat tertanggal 1 Maret 1999 dengan prihal surat Peringatan Larangan Membangun mengajukan keberatan kepada Tergugat I dengan inti keberatan agar Tergugat I menghentikan**

Halaman 31 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



pekerjaan membangun kios Turut Tergugat 1 dan agar Tergugat I menyelesaikannya lewat perundingan”.

- 4) Posita Point 17 Gugatan Penggugat : “*Bahwa pada tanggal 14 April 1999 dan 28 April 1999, **Bapak Rokus Rewos.Alm tetap konsisten mempersoalkan kepada Bupati Manggarai tentang penerbitan sertifikat tanah No.41 yang terbit 07-06-1993** atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai dengan alas hak pakai ...”.*
 - 5) Posita point 18 gugatan Para Penggugat : “*Bahwa oleh karena **Tergugat I menguasai tanah sengketa atas dasar sertifikat hak pakai Nomor. 41 tanggal 07-06-1993** ...”*
 - 6) Posita point 23 gugatan Para Penggugat : “*... hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)** yang kaidahnya berbunyi: “*Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;**
 - 7) Petitum point 5 gugatan Para Penggugat: “*Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat yang secara sengaja tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah **tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah**”;*
21. Dan bilamana pengertian kumulasi di atas dihubungkan dengan formulasi dalam gugatan Para Penggugat tentang perbuatan melawan hukum serta dikaitkan dengan uraian Tergugat I Tentang Penggugat 11 Maximus Rambung Ikut Dinyatakan sebagai Ahli Waris pada angka 5 s/d 15 dan uraian tentang Tentang Cacat Hukum dan Kekuatan Mengikat Sertifikat Hak Pakai No. 41 pada angka 16 s/d 19 di atas, maka kumulasi gugatan Para Penggugat termasuk pada pengertian **kumulasi obyektif** di mana Para Penggugat menggabungkan tuntutan PERBUATAN MELAWAN HUKUM Tergugat I dengan PERNYATAAN PENGGUGAT 11 MAXIMUS RAMBUNG DIKUTKAN SEBAGAI SALAH AHLI WARIS SAH, CACAT FORMIL dan KEKUATAN MENINGKAT SERTIFIKAT HAK PAKAI NO.41 di mana tuntutan-tuntutan tersebut haruslah diajukan sendiri-sendiri dengan alasan Hakim tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa satu tuntutan yang diajukan secara bersama-sama dalam gugatan dan satu tuntutan tertentu diperlukan satu gugatan khusus sedangkan tuntutan lainnya diperiksa menurut acara biasa.



22. Berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, telah jelas kiranya bahwa di dalam gugatan *a quo* terdapat kumulasi obyektif yang karenanya Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

A.4. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II, III dan IV

23. Bahwa dalam posita point 16, 20 dan 23 Gugatan Para Penggugat mendalihkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, III dan IV serta dalam petitum point 5 Para Penggugat menuntut agar Tergugat II, III dan IV ikut dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad /OOD) :

1) Posita point 16 gugatan Para Penggugat : “.... **Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**”;

2) Posita point 20 gugatan Para Penggugat : “*Dari hasil penyelidikan polisi Tergugat II, III dan IV mengakui dapat membangun kios di atas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I*”;

3) Posita point 23 gugatan Para Penggugat : “... *hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)** yang kaidahnya berbunyi: “Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*;

4) Petitum point 5 gugatan Para Penggugat: “*Menyatakan hukum tindakan **Para Tergugat** yang secara sengaja tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah **tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah***”;

24. Bahwa Para Penggugat mendalihkan kalau Tergugat II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) secara tanpa hak dan



melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa (posita 16). Akan tetapi Para Penggugat sendiri mengakui secara tegas kalau Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukkan surat ijin dari Tergugat I (posita 20). Lagipula Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat II, III dan IV, hanya dirumuskan secara sumir dengan kata "**selanjutnya**". Karena itu tidak ada hubungan hukum antara satu dengan yang lainnya di antara Tergugat I, Tergugat II, III, dan IV atau di antara Para Tergugat terkait penguasaan tanah sengketa dengan cara mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa;

25. Bilamana pengertian kumulasi di atas dihubungkan dengan formulasi dalam gugatan Para Penggugat maka kumulasi gugatan Para Penggugat termasuk pada pengertian **kumulasi subyektif dan obyektif** di mana :
- a. Para Penggugat menggabungkan perbuatan melawan hukum Tergugat I dengan perbuatan melawan hukum Tergugat II, III dan IV, karena menurut Para Penggugat dasar penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I adalah penguasaan sertifikat hak pakai Nomor. 41 tanggal 07-06-1993, sementara dasar penguasaan tanah oleh Tergugat II, III dan IV sangat tidak jelas/kabur karena hanya dirumuskan secara sumir "... **Selanjutnya** Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan" (Posita point 16). Lagipula obyek sengketa juga tidak diperinci, dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel). Kumulasi gugatan (obyektif) yang demikian yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, tidak dapat dibenarkan; Karena itu sangatlah beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
 - b. Para Penggugat menggabungkan tuntutan PERBUATAN MELAWAN HUKUM Tergugat I, PERBUATAN MELAWAN HUKUM Tergugat II dan III, PERNYATAAN SEBAGAI AHLI WARIS, CACAT FORMIL dan KEKUATAN MENINGKAT SERTIFIKAT HAK PAKAI NO.41 di mana tuntutan-tuntutan tersebut haruslah diajukan sendiri-sendiri; Karena itu menurut Tergugat I tidaklah tepat kalau tuntutan-tuntutan dalam

Halaman 34 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



perkara a quo digabungkan dalam satu gugatan a quo yang karenanya pula Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

26. Sebagai landasan hukum argumentasi ini, perkenankanlah Tergugat I menunjuk Yurisprudensi Tetap MA-RI sebagai berikut :

- 1) Putusan MA No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1975, telah menyatakan bahwa *gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat-tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing tergugat harus digugat sendiri atau terpisah satu dengan yang lain.*
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979: "*Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat-tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing tergugat harus digugat tersendiri*";
- 3) Syarat untuk kumulasi subjektif adalah bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan hukum yang erat satu sama lain (koneksitas) (Putusan MA tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975). Kalau tidak ada hubungannya harus digugat secara tersendiri.
- 4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 677 K/Sip/1972 Tanggal 13 Desember 1972, Kaidah Hukumnya berbunyi: "*Dalam perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing – masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan, seperti halnya dalam perkara ini. Perkara yang satu adalah suatu gugatan (permohonan) berdasarkan Undang – Undang No. 21 Tahun 1961, yang perkara demikian ini; terikat pada suatu jangka waktu 9 bulan; terhadap putusan tidak dapat diajukan banding; putusan baru dapat didaftarkan kepada Kantor Milik Perindustrian setelah putusan memperoleh kekuatan hukum pasti, sehingga tidak lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad). Perkara yang lainnya adalah gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW, yang terhadap putusannya dapat diajukan banding; lagipula gugatan ini sebenarnya baru dapat diajukan setelah terhadap gugatan tentang merk diperoleh putusan yang memperoleh kekuatan hukum pasti*";

Halaman 35 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- 5) Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dalam Perkara Perdata Nomor: 16/PDT.G/2012/PN.PL.R tanggal 3 Oktober 2012 (berkekuatan hukum tetap) : *Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dikaitkan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II Majelis berpendapat Penggugat I dan Penggugat II telah bertindak dalam dua kualitas (YAGORKEB) di satu sisi dan kapasitasnya selaku pribadi di sisi yang lain, hal ini sekaligus juga mengaburkan gugatan Penggugat karena tidak jelas apakah tuntutan Penggugat yang tertuang dalam petitum gugatan ditujukan untuk Penggugat selaku organisasi atau ditujukan kepada Penggugat selaku pribadi, sehingga oleh karenanya penggabungan yang demikian menurut Majelis tidak dapat dibenarkan;*
- 6) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984, yang menyatakan: *"Kumulasi subjektif atau kumulasi objektif yang terjadi dalam perkara ini, tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri. Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat kepada Tergugat".*
- 7) Putusan Mahkamah Agung No. 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 juni 1984 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan *"Karena terbukti masing-masing utang berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat antara yang satu dengan yang lain, karena itu gugatan terhadapnya tidak bisa digabung";*
- 8) Putusan Mahkamah Agung No. 1715 K/Pdt/1983 tanggal 16 Maret 1985, menyatakan, *"Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat, tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri. Antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat";*
- 9) Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Perkara Perdata No.: 36/PDT.G/2018/PN.Lbj tanggal 1 Agustus 2019 (Berkekuatan Hukum Tetap): *"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika penggabungan / kumulasi gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat tidak dapat dibenarkan. Hal ini karena dalam kumulasi subyektif maupun obyektif tidak terdapat hubungan yang erat dan tidak saling berhubungan hukum satu dengan lainnya";*



10) Putusan Mahkamah Agung No. 2827 K/Pdt/2013 tanggal 5 Maret 2014, menyatakan: “Bahwa Para Penggugat telah menggabungkan diri untuk mengajukan gugatan secara bersama-sama sedangkan dasar gugatan tidak sama, karena Penggugat I sampai dengan Penggugat 8 menyatakan sebagai ahli waris dari P.Sitanggang sedangkan Penggugat ke 9 ahli waris dari Abdul Gafar; Bahwa di samping itu objek sengketa juga tidak diperinci, dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dengan demikian pertimbangan Judex Facti yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima sudah tepat dan benar”.

B. Eksepsi Error In Persona

B.1. Jenis Kelamin Penggugat 9 dan Penggugat 10

27. Bahwa dalam Point 9 dan 10 halaman 2 gugatan Para Penggugat menyebutkan jenis kelamin Penggugat 9 dan Penggugat 10 adalah perempuan :

- Point 9 : “**ALOISIUS MARIANTO REWOS** : Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat Tanggal Lahir: Ruteng 1 September 1971, Umur 50 Tahun, Menikah, Pekerjaan Swasta, Agama Katolik, Alamat: Vila Mutiara, Serpong, Blok E6/28, RT 006, RW 012, Pondok Jagung Timur, Serpong Utara, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 9**”.

- Point 10 : “**YOHANES YANIANTO REWOS** : Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat Tanggal Lahir : Ruteng 1 September 1973, Umur 50 Tahun, Menikah, Pekerjaan Swasta, Agama Katolik, Alamat : Mbaumuku, RT 003, RW 002, Kel. Mbaumuku, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 10**”.

Dengan demikian pewaris alm. Rokus Rewos meninggalkan 11 orang ahli waris langsung yang terdiri atas 4 (empat) orang ahli waris laki-laki dan 7 (tujuh) orang ahli waris perempuan.

28. Bahwa dalam hukum adat/budaya Manggarai yang bersifat partilineal yang masih hidup dan berkembang hingga saat ini, jenis kelamin anak sebagai “laki-laki” atau “perempuan” sangatlah penting karena hanya anak laki-laki yang berhak atas warisan dari orang tuanya, sedangkan terhadap anak perempuan tidak berhak mendapatkan warisan dari orang tuanya. Rasionalisasinya anak ‘perempuan’ akan mengikuti suaminya. Karena itu dalam konteks hukum adat/budaya Manggarai ketidakcermatan



penulisan jenis kelamin Penggugat 9 dan 10 tersebut berakibat fatal secara hukum sebab dalam petitum point 2 (dua) Para Penggugat memohon agar "*Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina Lina.Almh*" dengan identitas (jenis kelamin) sebagaimana tercantum dalam posita point 9 dan 10 gugatan a quo.

29. Ketidackermatan Para Penggugat telah benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil. Dalam hal ini menimbulkan ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkera, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang menggugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena Para Penggugat tidak cermat mencantumkan identitas (jenis kelamin) Penggugat 9 dan Penggugat 10, maka menurut hemat Tergugat I beralasan hukum jika gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

B.2. Maximus Rambung Tidak Berkualitas sebagai Pihak (Penggugat 11) dalam Perkara Ini

(Error in Persona / Diskualifikasi in Persona):

30. Bahwa salah satu penggugat dalam perkara a quo adalah Penggugat 11 Maximus Rambung sebagaimana tercantum dalam point 11 halaman 2 Gugatan Para Penggugat :

"MAXIMUS RAMBUNG: Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir: Flores 16 November 1958 Umur 61 Tahun, Duda, Pekerjaan Swasta, Agama Katolik, Alamat : Komp. Astek. Jl.Investasi No.157 B, RT002, RW 005, Lengkong Gudang Timur, Serpong, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT 11"

31. Bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari salah satu ahli waris dari Alm Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina yang bernama Almh. Maria Goreti Merry Rewos sebagaimana tercantum dalam dalil posita point 3 gugatan Para Penggugat:

"Bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari salah seorang ahli waris bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina.Almh yaitu atas nama Maria Goreti Merry Rewos yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019";

32. Kemudian Para Penggugat memohon agar Penggugat 11 Maximus Rambung ikut dinyatakan sebagai ahli waris dari Alm Rokus Rewos dan



Almh Veronika Lina sehingga berhak tampil sebagai Penggugat dalam perkara a quo sebagaimana tercantum dalam dalil posita point 1 dan petitum 2 gugatan Para Penggugat:

- 1) Posita point 1 gugatan Para Penggugat : “*Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari bapak Rokus Rewos (Alm) dan mama Veronika Lina Nina (Almh)*”;
 - 2) Petitum poin 2 gugatan Para Penggugat : “*Menyatakan hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina Lina.Almh*”;
33. Bahwa dalam Hukum Waris Barat, sebagaimana tertulis dalam **Pasal 832 KUHPerduta**, yang berhak menjadi ahli waris adalah **keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama**. Pewarisan dalam hukum barat mengenal 4 (empat) golongan ahli waris sebagai berikut:

Golongan I : suami/istri yang hidup terlama dan anak/keturunannya.

Golongan II : orang tua dan saudara kandung pewaris

Golongan III : keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ib pewaris

Golongan IV : paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun da pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenar dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Penggolongan ini dimaksudkan agar para ahli waris dapat mengetahui ahli waris mana yang berhak untuk didahulukan mendapatkan harta waris berdasarkan kedudukannya.

Pembagian waris sebagaimana diatur dalam hukum barat (B.W.), anak kandung merupakan ahli waris golongan pertama sehingga menutup kesempatan golongan kedua, golongan ketiga dan golongan keempat atas harta peninggalan pewaris. Serta pembagian waris untuk anak laki-laki maupun perempuan tidak dibedakan statusnya sebagaimana disebut dalam pasal 852 B.W. Dalam pembagian waris untuk anak kandung telah ada bagian mutlaknya atau **legitieme portie** untuk masing-masing anak kandung yang terdapat pada pasal 913 B.W. Sedangkan untuk bagian cucu yang mana berhak menggantikan hak waris dari orang tuanya yang telah meninggal dunia sedianya menerima harta warisan itu bersama-sama saudara-saudaranya dari orang tuanya. Para cucu secara bersama-sama mendapat bagian orang tuanya masing-masing. Jadi mereka menggantikan hak mewaris dari orang tuanya sendiri, dan bukan setiap

Halaman 39 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



cucu mewakili sebagai ahli waris. Penggantian waris ini diatur dalam pasal 841-848 B.W

34. Dalam hukum waris Perdata Barat (nasional) sebagaimana diatur dalam **Pasal 841** KUH Perdata menyebutkan *penggantian memberikan hak kepada orang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang digantikannya*. Selanjutnya, 842, 844, 845 mengatur tiga jenis penggantian dalam konsep ini: *pertama*, penggantian dalam garis lurus ke bawah berlangsung terus tanpa akhir (**Pasal 842**); *kedua*, penggantian dalam garis ke samping (**Pasal 844**); dan *ketiga*, Penggantian dalam garis ke samping yang menyimpang (**Pasal 845**);

35. Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 98), mengatakan bahwa untuk menetapkan siapa yang berhak mewarisi harta peninggalan seseorang, anggota-anggota keluarga si meninggal, dibagi dalam berbagai golongan. Jika terdapat orang-orang dari golongan pertama, mereka itulah yang bersama-sama berhak mewarisi semua harta peninggalan. Sedangkan anggota keluarga lain tidak mendapat bagian apapun. Jika tidak terdapat anggota keluarga dari golongan pertama, barulah orang-orang yang termasuk golongan kedua tampil ke muka sebagai ahli waris, dan seterusnya.

Lebih lanjut mengenai waris, **Prof. Subekti, S.H.** (*ibid*, hal. 100-101), menjelaskan bahwa menurut undang-undang ada tiga macam penggantian:

1) Penggantian dalam garis lencang ke bawah: Ini dapat terjadi dengan tiada batasnya. Tiap anak yang meninggal lebih dahulu, digantikan oleh semua anak-anaknya, begitu pula jika dari pengganti-pengganti ini ada salah satu yang meninggal lebih dahulu lagi, ia juga digantikan oleh anak-anaknya, dan begitu seterusnya, dengan ketentuan, bahwa segenap turunan dari satu orang yang meninggal lebih dahulu harus dianggap sebagai suatu "staak" (cabang) dan bersama-sama memperoleh bagian orang yang mereka gantikan. Dengan demikian jika semua anak telah meninggal lebih dahulu, sehingga hanya ada cucu saja, maka mereka ini mewarisi atas dasar penggantian, artinya tidak mewarisi secara langsung.

2) Penggantian dalam garis samping: Dimana tiap saudara si meninggal, baik sekandung maupun saudara tiri, jika meninggal lebih dahulu,



digantikan oleh anak-anaknya. Juga penggantian ini dapat dilakukan dengan tiada batasnya.

- 3) Penggantian dalam garis samping, dalam hal yang tampil ke muka sebagai ahli waris anggota-anggota keluarga yang lebih jauh tingkat hubungannya daripada seorang saudara, misalnya seorang paman atau keponakan. Di sini ditetapkan, bahwa saudara dari seorang yang tampil ke muka sebagai ahli waris itu, jika meninggal lebih dahulu, dapat juga digantikan oleh turunannya.
36. Dalam konteks perkara a quo ahli waris langsung dalam Golongan I yang hidup terlama adalah mama Veronika Lina, namun mama Veronika Lina sudah meninggal pada tanggal 31 Mei 2007. Demikian pun salah satu ahli waris langsung golongan I atas nama Maria Goreti Merry Rewos sudah meninggal dunia pada bulan Februari 2019. Golongan I ahli waris langsung (*eigen hoofed*) lainnya yang masih hidup adalah Penggugat 1 s/d Penggugat 10;
37. Sedangkan Penggugat 11 Maximus Rambung bukanlah keluarga sedarah atau tidak memiliki hubungan darah atau bukan ahli waris langsung dari pewaris alm. Rokus Rewos karena Penggugat 11 Maximus Rambung hanya berkedudukan sebagai menantu dari alm. Rokus Rewos in casu Maximus Rambung adalah suami dari salah satu ahli waris dari Alm Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina yang bernama Almh. Maria Goreti Merry Rewos; Karena itu, dalam konteks obyek sengketa a quo yang didalilkan sebagai harta warisan dari Alm. Rokus Rewos, yang berhak menggantikan kedudukan Almh. Maria Goreti Merry Rewos adalah cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak hasil perkawinan antara Almh. Maria Goreti Merry Rewos dengan Penggugat 11 Maximus Rambung. Penggugat 11 Maximus Rambung tidak mendapat warisan karena tidak ada hubungan darah dengan si pewaris (Alm Rokus Rewos), di mana hubungan darah merupakan syarat untuk menjadi ahli waris berdasarkan Pasal 832 KUHPer. Konsekuensinya yang berhak tampil sebagai pihak Penggugat dalam perkara a quo adalah adalah **cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak hasil perkawinan antara Almh. Maria Goreti Merry Rewos dengan Penggugat 11 Maximus Rambung, dan bukannya Penggugat 11 Maximus Rambung;**
38. Bahwa ketentuan hukum waris barat di atas di mana yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama

Halaman 41 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



SEJALAN dengan ketentuan hukum adat/budaya Manggarai yang bersifat partrilineal di mana “Anak Wina” tidak berhak atas harta warisan dari “Anak Rona”. Anak Rona adalah pihak pemberi istri (pihak keluarga perempuan), sementara keluarga pihak laki-laki disebut “Anak Wina”. Dan, “Koa” (menantu laki-laki) termasuk dalam golongan “anak wina”. Karena itu “Koa” (suami dari istrinya yang telah meninggal) tidak berhak atas harta warisan dari ayah mertuanya yang telah meninggal, kecuali “empo-empo” (Bahasa Manggarai yang artinya cucu-cucu) dari ayah mertuanya. Dan dalam hukum waris adat Manggarai tidak dimungkinkan ada penggantian oleh “Koa” (menantu laki-laki). Konsekuensi “koa” tidak berhak tampil menuntut harta warisan dari ayah mertuanya, kecuali “empo-empo” (cucu-cucu), lagipula dalam sengketa a quo masih Penggugat 1 s/d 10 masih hidup; Ketentuan hukum adat Manggarai ini telah berlaku turun temurun hingga saat ini. Jika hal ini dapat dibenarkan maka potensial menimbulkan ketidakpastian dan kekacauan dalam Hukum Adat Manggarai khususnya Hukum Waris Adat Manggarai yaitu terbukanya gugat ginugat hak atas harta warisan ayah mertua oleh menantunya;

39. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum di atas, telah jelas kiranya bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung tidak mempunyai kewenangan (tidak berkualitas) untuk ikut mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Ruteng karena tidak memiliki *persona standi in judicto* di depan Pengadilan Negeri Ruteng atas sengketa a quo, yang karenanya pula Gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

C. Tan Kim Loang Harus Ditarik Dalam Perkara Ini

40. Bahwa dalam Posita Point 7 gugatan Para Penggugat mendailikan kalau obyek sengketa dibeli oleh Alm. Rokus Rewos dari Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000:

“Bahwa tanah sengketa diperoleh oleh orang tua Penggugat bapak Rokus Rewos. Alm dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000,-. Termasuk dalam tanah yang dibeli oleh Bapak Rokus Rewos dari Bapak Tan Kim Loang pada saat itu adalah satu buah bangunan rumah semi permanen (atap zink dan berding papan) yang berdiri diatas tanah sengketa, sampai dengan saat ini keadaan rumah tidak berubah”;



41. Bahwa Tergugat I menduga kalau jual beli obyek sengketa antara Alm. Rokus Rewos dari Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000,- penuh rekayasa dan kebohongan. Adapun alasan dan pertimbangan hukum Tergugat I adalah sebagai berikut:

- 1) Keaslian surat jual beli antara Alm. Rokus Rewos dari Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 patut diragukan sebab Tan Kim Loang (pihak penjual obyek sengketa) maupun ahli warisnya tidak pernah dihadirkan untuk memberikan keterangan pada saat proses mediasi baik pada saat Alm. Rokus Rewos masih hidup maupun pada saat Penggugat 1 mengajukan keberatan kepada Tergugat I;
- 2) Bahwa surat jual beli tersebut adalah surat jual beli rumah, bukan surat jual beli tanah;
- 3) Tanda tangan pihak penjual menggunakan huruf China yang tidak dapat dimengerti oleh Tergugat I maupun Para Penggugat sendiri;
- 4) Bahwa menurut ordonansi tgl. 4 Agustus 1875 pemindahan hak milik atas tanah bangsa Indonesia kepada orang bukan bangsa Indonesia adalah batal demi hukum; maka jual beli tanah-tanah sengketa termaksud di atas adalah juga batal demi hukum; Bahwa sebagai akibat dan kebatalan tersebut hak milik yang semula melekat pada tanah-tanah itu haruslah dianggap telah dilebur oleh pemilik asalnya dan tanah menjadi tanah negara bebas. Alm. Rokus Rewos sebagai pegawai Pemerintah Swapraja Manggarai yang mengurus asset tanah milik pemerintah pada saat itu patut mengetahui aturan / ketentuan ini;
- 5) Bahwa Tan Kim Loang adalah warga negara asing (China) dan pada saat dilakukan transaksi jual beli pada tahun 1956, Tan Kim Loang masih berstatus Warga Negara China (WNA). Sementara WNA tidak diperkenankan mendapatkan hak milik atas tanah. Dengan demikian jual beli tanah tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang (Vide S. 1875 No. 179).
- 6) Bahwa sebagai perbandingan, Mahkamah Agung memiliki pandangan yang sama sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Perdata 522K/PDT/1990 "*Sebelum berlaku UUPA Tahun 1960, berdasarkan Vervreemdingsverbod, S.1875 No.179, tanah milik pribumi tidak dapat dialihkan kepada golongan asing, jual beli tanah yang melanggar larangan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum*".

Halaman 43 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- 7) Obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I sejak jaman Hindia Belanda hingga sekarang ini yang karenanya Tan Kim Loang diduga telah menjual tanah milik pemerintah (negara). Karena itu terbuka kemungkinan bagi Tergugat I untuk melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tan Kim Loang karena secara diam-diam dan tanpa hak telah menjual tanah sengketa kepada Alm. Rokus Rewos;
- 8) Bahwa surat jual beli tanah antara Rokus Rewos (alm) dan Tan Kim Loang telah melanggar kebiasaan yang berlaku umum, sebab:
- Kebiasaan dalam masyarakat Manggarai khususnya dan untuk tanah-tanah yang berasal dari tanah adat pada umumnya, pihak penjual yang pertama kali haruslah merupakan anggota warga persekutuan adat setempat yang mendapatkan pembagian tanah adat, bukan warga di luar persekutuan adat. Dalam perkara *a quo* seharusnya warga persekutuan adat Gendang Pitak yang menjual tanah obyek sengketa untuk yang pertama kali. Bukan dari warga di luar dari anggota persekutuan adat. Tan Kim Loang adalah warga negara asing dan bukan anggota persekutuan adat Gendang Pitak.
 - Kebiasaan dalam masyarakat tradisional apalagi pada tahun 1950-an, surat jual beli diketahui oleh kepala desa setempat. Kebiasaan ini sangat kental di Manggarai umumnya dan sudah berlaku turun temurun hingga kini di mana surat jual beli diketahui oleh kepala desa setempat. Kalaupun tidak diketahui oleh kepala desa setempat, setidaknya jual beli tersebut diketahui oleh tua adat setempat *in casu* Tua Gendang Pitak.
 - Kebiasaan dalam masyarakat Manggarai, surat jual beli tanah disaksikan oleh saksi dari pihak penjual dan dari pihak pembeli. Minimal satu saksi dari pihak penjual dan satu saksi dari pembeli. Khusus dari penjual setidaknya istri penjual menjadi saksi. Jadi tidak semua saksi dalam transaksi jual beli tanah adalah saksi dari pihak pembeli *ic. pembeli* Alm. Rokus Rewos yang notabene merupakan sesama pejabat atau rekan sejawat Rokus Rewos (alm) pada saat berdinis di Pemerintah Kabupaten Manggarai. Selain itu, hampir semua saksi tersebut adalah juga para penggarap tanah milik Tergugat I yang kemudian diklaim sebagai miliknya.

Halaman 44 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- Bahwa sangat aneh dan di luar kelaziman saja di Manggarai di mana orang Cina menjual tanahnya, sebab yang menjadi kelaziman justru sebaliknya di mana orang Cina yang merupakan termasuk golongan mampu karena pandai berdagang selalu berupaya membeli tanah di pusat perkotaan untuk dijadikan toko/kios. Bahkan hingga kini banyak orang Cina yang sedang mencari tanah di pusat perkotaan Ruteng untuk tempat berdagang.

42. Karena itu menurut hemat Tergugat I semestinya pihak ketiga yang bernama Tan Kim Loang sebagai sumber perolehan hak Alm Rokus Rewos, harus ikut sebagai Penggugat atau Tergugat agar sengketa a quo menjadi terang, lengkap dan tuntas serta tidak timbul gugatan lain yang berlarut-larut menyangkut permasalahan yang sama, karena sifatnya prinsipil; Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan Tan Kim Loang dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

D. Eksepsi Error In Persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium :

D.1. Bupati Manggarai Harus Ditarik Dalam Perkara A Quo

43. Bahwa kalau diteliti dan dipelajari secara seksama Sertifikat Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemkab Dati II Manggarai yang diterbitkan oleh Turut Tergugat XI berdasarkan permohonan Pemerintah Daerah TK. II Manggarai c.q. Bupati KDH TK.II Manggarai pada saat itu yaitu Bapak Gaspar Parang Ekok.
44. Bahwa dalam gugatan a quo Para Penggugat hanya mencantumkan **PEMERINTAH KABUPATEN MANGGARAI** saja, padahal seharusnya **PEMERINTAH KABUPATEN MANGGARAI CQ BUPATI MANGGARAI**, sebab yang mengajukan permohonan sertifikat hak pakai nomor 41 atas obyek sengketa adalah Bapak Gaspar Parang Ekok dalam kapasitasnya sebagai Bupati Manggarai yang mewakili Pemerintah Kabupaten Manggarai.
45. Lagi pula agar sengketa a quo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, Bupati Manggarai haruslah dicantumkan dalam perkara a quo. Bagaimana mungkin perkara a quo dapat dieksekusi jika Bupati Manggarai tidak dilibatkan dalam perkara a quo? Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak



mencantumkan Bupati Manggarai dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

46. Adapun dasar argumentasi Tergugat I adalah sebagai berikut :
- a. Tugas dan Wewenang Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 65 Ayat (1) Point 5 dan Ayat (2) Point 5 Undang Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah :
- (1) Kepala daerah mempunyai tugas:
1. memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;
 2. memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat;
 3. menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang RPJPD dan rancangan Perda tentang RPJMD kepada DPRD untuk dibahas bersama DPRD, serta menyusun dan menetapkan RKPD;
 4. menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, rancangan Perda tentang perubahan APBD, dan rancangan Perda tentang pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama;
 - 5. MEWAKILI DAERAHNYA DI DALAM DAN DI LUAR PENGADILAN, DAN DAPAT MENUNJUK KUASA HUKUM UNTUK MEWAKILINYA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;**
 6. mengusulkan pengangkatan wakil kepala daerah; dan
 7. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepala daerah berwenang:
1. mengajukan rancangan Perda;
 2. menetapkan Perda yang telah mendapat persetujuan bersama DPRD;
 3. menetapkan Perkada dan keputusan kepala daerah;
 4. mengambil tindakan tertentu dalam keadaan mendesak yang sangat dibutuhkan oleh Daerah dan/atau masyarakat;
 - 5. melaksanakan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**

Halaman 46 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- b. Sedangkan Kewenangan Pemerintah Daerah adalah :
- 1) Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota adalah sebagai berikut:
Perencanaan dan pengendalian pembangunan, perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang.
 - 2) Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat, penyediaan sarana dan prasarana umum.
 - 3) Penanganan bidang kesehatan, penyelenggaraan pendidikan, penanggulangan masalah sosial, pelayanan bidang ketenagakerjaan, fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah.
 - 4) Pengendalian lingkungan hidup, pelayanan pertanahan, pelayanan kependudukan, dan catatan sipil, pelayanan administrasi umum pemerintahan, pelayanan administrasi penanaman modal.
 - 5) Penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya dan urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.
47. Berdasarkan ketentuan Pasal 65 Ayat (1) Point 5 dan Ayat (2) Point 5 Undang Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah di atas sangatlah jelas dan tegas bahwa Kepala Daerah *in casu* Bupati Manggarai-lah yang memiliki Tugas dan Wewenang **“mewakili Daerahnya DI DALAM dan DI LUAR PENGADILAN, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”**, dan bukannya Pemerintah Kabupaten Manggarai; Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan Bupati Manggarai dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.
48. Dasar argumentasi berikutnya yaitu Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah :
- Menurut Mardiasmo (2016 : 93), secara umum aset pemerintah daerah adalah semua bentuk kekayaan atau sumber daya ekonomi yang dikuasai pemerintah daerah dan digunakan untuk mencapai tujuan penyelenggaraan pemerintah daerah. Kekayaan pemerintah daerah disimbolkan dalam neraca berupa aset, dan aset terdiri dari aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya, Barang Milik Daerah (BMD) termasuk dalam aset tetap (*Conda Liesye Yolinita Dita Kalangi1, Lintje*

Halaman 47 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Kalangi dan Jessy D.L Warongan, 2017, Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Di Kabupaten Minahasa Utara (Studi Kasus Pada Badan Keuangan Kabupaten Minahasa Utara), Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, hlm 123).

- Aset tetap menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk di gunakan, dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset tetap yang di maksud ialah berupa tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya dan kontruksi dalam pengerjaan.
- Berikut ini adalah klasifikasi aset tetap yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan Penyataan Nomor 07 :
 - 1) Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.
 - 2) Peralatan dan Mesin mencakup mesin-mesin dan kendaraan bermotor, alat elektronik, dan seluruh inventaris kantor, dan perlatan lainnya yang nilai signifikan dan masa manfaatnya lebih dari 12 (dua belas) bulan dan dalam kondisi siap pakai.
 - 3) Gedung dan Bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk diakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.
 - 4) Jalan, Irigasi, dan Jaringan mencakup jalan, irigasi dan jaringan yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
 - 5) Aset tetap Lainnya mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap di atas, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.
- Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah ditentukan bahwa **Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah**. Selanjutnya, sebagai pengelola ditentukan pada ayat (3) yang menyebutkan “Sekretaris daerah adalah

Halaman 48 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



pengelola barang milik daerah”. **Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa gugatan terhadap barang milik negara/daerah dapat diajukan kepada gubernur/bupati/walikota atau sekretaris daerahnya.**

49. Berdasarkan ketentuan di atas maka gugatan terhadap BMD dapat diajukan kepada kepala daerah terkait baik Gubernur, Walikota dan **BUPATI**. Sedangkan apabila BMD keberadaanya dirugikan oleh pihak-pihak lain maka sekretaris daerah dapat bertindak sebagai Penggugat dalam suatu perkara. Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan Bupati Manggarai dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D.2. Persekutuan Adat Gendang Pitak Harus Ditarik Dalam Perkara Ini

50. Bahwa tanah sengketa merupakan **bagian** dari tanah adat ‘Lingko Wiko’ milik persekutuan adat Gedang Pitak yang telah diserahkan kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun **1931/1932**. Pemerintahan di Manggarai pada jaman Belanda masih dalam bentuk kerajaan yakni Kerajaan Manggarai. Tanah sengketa dimaksud dikuasai secara terus menerus hingga meninggalnya Raja Baru k pada tahun 1949.
51. Adapun batas-batas tanah pemerintah ic Kerajaan Manggarai di Kota Ruteng pada jaman Pemerintah Belanda adalah sebagai berikut :
- Utara : dengan Kampung Pitak dan Kampung Kuwu (Catatan: Kampung Kuwu sudah tidak ada lagi);
 - Timur : dengan Kali Wae Ces;
 - Selatan : dengan Tanah Misi (Tanah Gereja Katolik) Ruteng;
 - Barat : dengan Kali Wae Locak.
52. Bahwa batas-batas tanah pemerintah tersebut dikuatkan dengan pilar-pilar beton yang masih ada yaitu secara berurutan sebagai berikut:
- Dari Barat ke Timur ada pilar di belakang rumah Jack Kasman Gampar (alm) ditarik garis lurus ke pilar depan rumah Yosep Seber (alm) (Sekarang rumah Yosep Seber telah dibongkar), ditarik garis lurus ke pilar di pertigaan jalan di belakang gereja Protestan, ditarik garis lurus ke pilar di bawah kolong rumah orang kampung Kuwu (mungkin orang Kuwu sudah bongkar) dan kemudian ke pilar terakhir di bendungan Wae Ces.
53. **Bahwa di dalam kawasan tanah pemerintah tersebut di atas sebagiannya merupakan bekas tanah adat milik persekutuan**

Halaman 49 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



masyarakat adat **KAMPUNG PITAK** yaitu tanah adat “**LINGKO WIKO**” yang sudah diserahkan ke pemerintah sejak jaman Belanda. Hal ini perkuat oleh keterangan Tua Teno Lingko Wiko Kampung Pitak Bapak Anton Ninggut kepada Kepala Kelurahan Pitak, Bapak Gerardus Ego yang pada pokoknya Bapak Anton Ninggut menjelaskan bahwa saat ini Lingko Wiko merupakan satu kesatuan dari tanah milik Pemerintah Kabupaten Manggarai yang masuk dalam lingkaran kawasan lokasi yang dikuasai sejak jaman pemerintahan kolonial Belanda dahulu. Selain itu, mantan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai Frans Sales Lega (Periode 1968 - 1978) menerangkan bahwa “*Sekali lagi saya tegaskan bahwa tanah itu adalah tanah Pemerintah, tanah orang Pitak yang sudah dikuasai oleh Pemerintah sejak zaman Belanda*”.

54. Bahwa ketika Jepang masuk sekitar tahun 1942, tanah obyek sengketa termasuk lokasi di sekitarnya seperti lokasi Pasar Inpres Ruteng dan lokasi tanah yang terletak di sebelah barat Jalan Bhayangkara pada saat ini ditumbuhi banyak pohon dan dipergunakan sebagai tempat evakuasi dan/atau menyembunyikan diri.

- Dalam perkembangannya, tanah pemerintah / negara yang semula dijadikan tempat evakuasi digarap oleh para evakuator dan malah ada oknum-oknum yang mengalihkannya kepada pihak lain secara melawan hukum. Penggarap tanah tersebut selain Rokus Rewos / ayah Penggugat (sesuai tertulis dalam Dian 17 Mei 1991) adalah Polres Manggarai. Polres Manggarai pernah memanfaatkan sebagian lokasi tersebut untuk kolam renang, bak ikan dan tanami rumput kuda. Pada saat Pemda Tk. II Manggarai memerlukan tanah tersebut untuk pembangunan pasar, Kapolres Manggarai pada masa itu telah mengembalikan tanah yang digarap tersebut secara suka rela.
- Berdasarkan dokumen yang dimiliki oleh Tergugat I, Rokus Rewos (alm) mengklaim sebagian besar tanah pemerintah yang merupakan bekas tanah adat Lingko Wiko yang telah diserahkan persekutuan adat Gendang Pitak kepada pemerintah sejak jaman Pemerintah Belanda sebagai miliknya. Bahkan sebagiannya telah dijual kepada pihak lain.
- Mantan Bupati Manggarai Frans Sales Lega pernah mengatakan, “*Mengenai tanah yang diklaim milik Rokus Rewos, kalau dia peroleh dari orang Pitak barangkali betul. Tetapi kalau dia beli dari sdr. Lerik orang Kupang itu, perlu ditanya lagi, Lerik mendapat tanah itu dari siapa*”. Frans Sales Lega juga menyebut contoh lain tanah pemerintah

Halaman 50 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



/ negara yang telah dialihkan secara tanpa hak dan melawan hukum yaitu tanah bekas erfpacht di Sondeng "*Tanah ini bekas dimiliki Baba Cenget sebagai tanah erfpacht, dan karena dia sudah lepas harus kembali kepada Pemerintah, tetapi malah Agus Abu dengan kawan-kawannya bagi seenaknya*". Agus Abu adalah rekan kerja Rokus Rewos (alm) di Pemerintah Kabupaten Manggarai pada saat itu dan merupakan saksi dalam jual beli tanah sengketa antara Rokus Rewos (alm) dengan Tan Kim Loang.

- Bahwa pada tahun 1991, mantan Bupati Manggarai Drs. Gaspar P. Ewok, dalam suratnya kepada Gubernur NTT menyebutkan bahwa Rokus Rewos (ayah Penggugat) cs adalah penggarap tanah di atas tanah milik Tergugat I yang dulunya dipergunakan sebagai tempat evakuasi ketika Jepang masuk.
- Bahwa fakta sejarah penguasaan tanah obyek sengketa ini hendaknya jangan dipandang sepele, sebab selain tanah obyek sengketa hampir semua tanah dan bangunan (rumah dinas, perkantoran, dan lain-lain) milik pemerintah daerah yang dipergunakan hingga sekarang ini merupakan bekas tanah dan bangunan pemerintah sejak jaman Belanda, pemerintah swapraja, termasuk Jepang. Sebagian tanah milik pemerintah daerah bahkan telah dipergunakan pula oleh berbagai instansi vertikal. Sebagai contoh seperti dituturkan oleh mantan Bupati Manggarai Frans Sales Lega (Periode 1968-1978): "*Dahulu tidak pernah ada tanah di gedung Pengadilan dan Penjara di Ruteng ini, tanah dan gedung tersebut adalah tanah dan gedung swapraja pada masa NIT yang merupakan tanah yang dikuasai sejak jaman pemerintah Belanda*".

55. Bahwa berdasarkan dalil dan fakta hukum di atas, maka cukup beralasan hukum pihak ketiga yaitu Persekutuan Adat Gendang Pitak sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, harus ikut sebagai Tergugat agar sengketa a quo menjadi terang, lengkap dan tuntas serta tidak timbul gugatan lain yang berlarut-larut menyangkut permasalahan yang sama, karena sifatnya prinsipil; Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan Persekutuan Adat Gendang Pitak dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.



D.3. Nofen Risal, Misra Yeni, Jasmanidar, Frensandi dan Fatma Hidayat Harus

Dilibatkan Dalam Perkara Ini

56. Pada saat pemeriksaan setempat atas obyek sengketa dalam perkara perdata nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg yang diajukan oleh Penggugat 1 pada tahun 2019 diperoleh fakta hukum bahwa ternyata ada pihak yang secara riil menguasai tanah objek sengketa dengan cara membuka tempat usaha / kios di atas tanah sengketa yakni atas nama **Nofen Rizal, Misra Yeni, Jasmanidar, Frensandi dan Fatma Hidayat**. Semestinya Nofen Rizal, Misra Yeni, Jasmanidar, Frensandi dan Fatma Hidayat harus ikut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat agar sengketa a quo menjadi terang, lengkap dan tuntas serta tidak timbul gugatan lain yang berlarut-larut menyangkut permasalahan yang sama, karena sifatnya prinsipil; Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan **Nofen Rizal, Misra Yeni, Jasmanidar, Frensandi dan Fatma Hidayat** dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D.4. Ahli Waris Alm. Kosmas Nasu Harus Ditarik Dalam Perkara Ini

57. Dalam point 3 halaman 3 dan posita point 4 gugatan Para Penggugat mendalilkan:

- **Point 3:** "**KORNELIA KABUS (janda Alm.KOSMAS NASU)**, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat: Jln.Jerapah, Kel. Mbaumuku, Kec. Langke Rembong Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**";

- **Posita 4:** "**Bahwa adapun ibu Kornelia Kabus ditarik sebagai Tergugat III dalam gugatan Para Penggugat adalah oleh karena Tergugat III merupakan isteri atau ahli waris bapak Kosmas Nasu (Alm), yang mana Kosmas Nasu dalam perkara perdata No. 9 /PDT.G/2019/PN.RTG ditarik sebagai salah seorang Tergugat dalam gugatan Penggugat 1**".

58. Kemudian dalam posita point 16, 20 dan 23 Gugatan Para Penggugat mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, III dan IV serta dalam petitum point 5 Para Penggugat menuntut agar Tergugat II, II dan IV ikut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah :

Halaman 52 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- 1) Posita point 16 gugatan Para Penggugat : “.... **Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**”;
- 2) Posita point 20 gugatan Para Penggugat : “Dari hasil penyelidikan polisi Tergugat II, III dan IV mengakui dapat membangun kios di atas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. **Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I**”;
- 3) Posita point 23 gugatan Para Penggugat : “... hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang kaidahnya berbunyi: “Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
- 4) Petitum point 5 gugatan Para Penggugat: “Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat yang secara sengaja tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah”;
59. Bahwa Para Penggugat mendalilkan kalau KORNELIA KABUS (janda Alm. KOSMAS NASU) telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa (posita 16), namun tidak dijelaskan apa hubungan hukumnya antara KORNELIA KABUS (janda Alm. KOSMAS NASU) dengan Tergugat I selain daripada kata “SELANJUTNYA” sebagaimana termuat dalam Posita point 16 gugatan Para Penggugat : “.... **SELANJUTNYA Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**”;



60. Menurut hemat Tergugat I dalil Para Penggugat mengenai dasar penguasaan obyek sengketa KORNELIA KABUS (janda Alm. KOSMAS NASU) hanya dengan menggunakan kata “**Selanjutnya**” tersebut sangatlah tidak jelas, multitafsir dan ambigu, lagipula Para Penggugat sendiri mengakui secara tegas kalau Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukkan surat ijin dari Tergugat I (posita 20);
61. Di sisi lain KORNELIA KABUS (janda Alm. KOSMAS NASU) telah hadir pada panggilan pertama dan kedua di persidangan a quo, namun pada persidangan ketiga tidak hadir tanpa alasan. Karena itu menurut hemat Tergugat I tidaklah patut kalau KORNELIA KABUS (janda Alm. KOSMAS NASU) dianggap tidak menggunakan haknya dalam sengketa ini.
62. Selain itu seharusnya Para Penggugat menarik ahli waris sah lainnya dari Alm. Kosmas Nasu, dan bukannya hanya Kornelia Kabus (Janda Alm. Kosmas Nasu). Keberatan Tergugat I didasarkan pada alasan / pertimbangan tidak diketahui secara pasti alasan Alm. Kosmas Nasu menguasai obyek sengketa dan Para Penggugat telah mengakui secara tegas kalau Alm. Kosmas Nasu tidak mengantongi ijin dari Tergugat I. Karena itu cukup beralasan hukum pihak ketiga yaitu anak-anak (ahli waris) dari Alm. Kosmas Nasu, harus ikut sebagai Tergugat agar sengketa a quo menjadi terang, lengkap dan tuntas serta tidak timbul gugatan lain yang berlarut-larut menyangkut permasalahan yang sama, karena sifatnya prinsipil; Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan ahli waris sah dari Alm Kosmas Nasu ic anak-anak dari Alm Kosmas Nasu dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
63. Berdasarkan uraian pada point D (D.1 s/d D.4) di atas terbukti secara jelas dan tegas adanya orang-orang atau pihak lain yang seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini. Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) dan untuk memenuhi sistem peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, maka kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, dan ternyata secara yuridis formil gugatan para penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan, tetapi tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai pihak tergugat maupun turut tergugat, sehingga



mengakibatkan gugatan para penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vanklijik verklaard / NO*).

64. Bahwa untuk memperkuat dasar argumentasi Tergugat I pada point D (D.1 s/d D.4) di atas, perkenankanlah Tergugat I menunjukkan beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan: "*Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, Mahkamah Agung RI menyatakan: "*Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat*".

c. Putusan Mahkamah Agung tgl. 30-5-1973 No. 25 K/Sip/1973 : *Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung: Karena menurut statuten C.V. diurus oleh Direktur yang bertindak didalam dan diluar Pengadilan dan menurut pasal 19 s/d 21 W.v.K. didalam C.V. tidak ada Direktur Utama, gugatan yang diajukan oleh "Direktur Utama' atas nama C.V. tidak dapat diterima.*

d. Yurisprudensi MA-RI No. 2872 K/PDT/1998 yaitu "*Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya digugat atau ditarik masuk sebagai salah pihak dalam gugatan tersebut, bila tidak maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijik verklaard) = NO*";

e. Putusan Mahkamah Agung tgl. 27-3-1975 No. 216 K/Sip/1974 : *Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Tuntutan dalam petitum 2 harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena 1. Lurah BPoint, 2. Camat Mampang Prapatan, 3. Ireda DKI dan 4. Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI tidak turut digugat Dalam Perkara ini.*

f. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak.

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8-6-1976 No. 1424 K/Sip/1975 : *Mahkamah Agung RI, membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan*

Halaman 55 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini.

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-8-1974 No. 565 K/sip/1973 menyatakan: "*gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna dst*";

i. Pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 yang menggariskan kaidah hukum: "*Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.*"

j. Dalam praktek peradilan dan yurisprudensi juga dikenal Error In Person a dalam bentuk Plurium Litis Consortium yang terdapat dalam Putusan MARI di antaranya Putusan MARI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, Putusan MARI No. 621/K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, Putusan MARI No. 1125/K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 dan Putusan;

k. Putusan MA-RI No.546.K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 : *Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Pengadilan seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya isterinya;*

l. Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya dalam Perkara Perdata Nomor: 16/PDT.G/2012/PN.PL.R tanggal 3 Oktober 2012 (berkekuatan hukum tetap) : *Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas keterlibatan dan peran dari Walikota Palangka Raya sehubungan dengan dasar kepemilikan Penggugat I dan II atas objek sengketa sangat erat sekali, untuk itu mengingat sangat pentingnya kedudukan Walikota Palangka Raya dalam menentukan status kepemilikan Penggugat I dan II atas objek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan, maka penarikan Walikota Palangka Raya sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990);*

m. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang tertuang dalam Putusan Nomor : 200 K/Pdt/1988 tertanggal 27 September

Halaman 56 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



1990, yang pada pokoknya memuat kaidah hukum “*dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam Gugatan Perdata, maka Gugatan Perdata tersebut, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima*”;

- n. Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang tertuang dalam Putusan Nomor : 2872 K/Pdt/1998 tertanggal 29 Desember 1998, yang pada pokoknya memuat kaidah hukum “*Selanjutnya pihak ketiga yang erat kaitannya dengan Gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam Gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan maka Gugatan tersebut mengandung cacat hukum (plurium litis consorsium), sehingga Gugatan semacam ini oleh Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima*”.

E. Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali Tidak Berdomisili di Alamat Gugatan (Eksepsi Syarat Formil) :

65. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyebutkan alamat Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sebagai berikut :
- Di halaman 3 point 5: “**SYARIFUDIN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Mbaumuku RT.02, Kel.Mbaumuku, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 1**”, padahal Turut Tergugat 1 Syarifudin sudah tidak berdomisili lagi di alamat gugatan;
 - Di halaman 3 Point 8: “**ALI HASAN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 4**”, padahal Turut Tergugat 4 Ali Hasan sudah tidak berdomisili lagi di alamat gugatan;
 - Di halaman 3 Point 10: “**IBNU ALI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 6**”, padahal Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sudah tidak berdomisili lagi di alamat gugatan;
66. Gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali jelas-jelas telah melanggar ketentuan hukum acara. Dalam perkara a quo Para Penggugat secara sengaja menggugat pada alamat gugatan padahal sudah diketahui

Halaman 57 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



secara pasti kalau Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sudah tidak berdomisili pada alamat gugatan. Sudah dapat dipastikan Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali yang sudah pindah alamat itu, kemudian digugat oleh Para Penggugat tentu tidak bisa membela atau mempertahankan haknya karena tidak bisa menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Ruteng, sehingga **patutlah dianggap tidak pernah digugat oleh siapapun**. Di pihak lain bukanlah kewenangan pengadilan untuk mencari alamat domisili yang bersangkutan akan tetapi merupakan kewajiban dari Para Penggugat untuk mencari tahu.

67. Adapun alasan / pertimbangan hukum Tergugat I adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa pada tahun **2017** Penggugat 1 pernah mengupayakan pertemuan dengan Tergugat II, III dan IV serta Turut Tergugat 1, namun Turut Tergugat 1 tidak hadir. Demikian pun ketika Penggugat 1 melaporkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam Posita point 20:

*"Penggugat 1 pernah mengupayakan pertemuan dengan Tergugat II, III dan IV serta Turut Tergugat 1 sampai dengan 9 untuk mengingatkan bahwa tanah tempat dibangunnya kios-kios oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tanah milik orang tuanya bapak Rokus Rewos atau tanah milik Para Penggugat, namun hal itu tidak dihiraukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana dimaksudkan hingga pada saat **Penggugat 1 melakukan upaya hukum melaporkan kepada pihak kepolisian Manggarai akan adanya penyerobotan tanah oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dimaksudkan**. Dari hasil penyelidikan polisi **Tergugat II, III dan IV mengakui dapat membangun kios diatas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9** merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I".*

Akan tetapi Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 4V Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali tidak hadir dan tidak ada hasil penyelidikan terhadap Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut

Halaman 58 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Tergugat 6 Ibnu Ali yang mengindikasikan kalau Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali masih berdomisili di alamat gugatan atau di Kota Ruteng:

- b. Dalam Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg yang diajukan Penggugat 1 pada tahun 2019 lalu Syarifudin, Ali Hasan dan Ibnu Ali juga digugat masing-masing sebagai Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 4 dan Turut Tergugat 6 akan tetapi baik Syarifudin, Ali Hasan maupun Ibnu Ali tidak pernah menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Ruteng meskipun telah dipanggil secara sah dan patut di mana hal itu mengindikasikan kalau Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali masih berdomisili di alamat gugatan atau di Kota Ruteng. Lagi pula pada saat pemeriksaan setempat (PS) dalam perkara dimaksud, Syarifudin, Ali Hasan dan Ibnu Ali tidak ditemukan dan tidak menguasai obyek sengketa a quo baik sebagian maupun keseluruhan;
 - c. Berdasarkan keterangan di bawah sumpah Lurah Mbaumuku dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg tahun 2019 lalu pada pokoknya menerangkan bahwa Turut Tergugat 1 Syarifudin sudah tidak tinggal pada alamat gugatan; Hal ini diperkuat dengan Surat Keterangan dari Lurah Mbaumuku. Bukan karena kesewenang-wenangan atau adanya itikad buruk dari Turut Tergugat 1 Syarifudin untuk tidak menghadiri persidangan. Demikian pun berdasarkan keterangan di bawah sumpah Lurah Pitak dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg tahun 2019 lalu pada pokoknya menerangkan bahwa Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sudah tidak tinggal pada alamat gugatan; Hal ini diperkuat dengan Surat Keterangan dari Lurah Pitak yang juga menunjukkan bukan karena kesewenang-wenangan atau adanya itikad buruk dari Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali untuk tidak menghadiri persidangan.
 - d. Bahwa dalam perkara a quo Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali juga tidak hadir dalam persidangan bukan karena kesewenang-wenangan atau adanya itikad buruk dari Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali untuk tidak menghadiri persidangan.
68. Karena Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sudah tidak berdomisili lagi di alamat gugatan

Halaman 59 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Penggugat dan telah digugat secara pribadi namun tidak berada pada alamat gugatan itu, tentu harus dicari tahu di mana domisilinya. Dengan demikian maka obyek sengketa yang dikuasai oleh pihak Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali yang sudah pindah alamat itu, yang kemudian digugat oleh pihak lain, tentu tidak bisa membela atau mempertahankan haknya karena tidak bisa menghadiri persidangan pengadilan, **sehingga patutlah dianggap tidak pernah digugat oleh siapapun;**

69. Apabila Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali telah pindah alamat atau tidak diketahui tempat tinggal maupun tempat kediamannya sekarang, maka gugatan a quo seharusnya diajukan ke Ketua Pengadilan Negeri Ruteng (*Forum Rei Sitae*). Akan tetapi dalam perkara a quo Para Penggugat menggugat Turut Tergugat 1 Syarifudin pada alamat gugatan. Karena itu gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

70. Adapun dasar argumentasi Tergugat 1 adalah ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR / Pasal 142 Ayat (3) RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten* atau Reglemen Untuk Daerah Seberang - Stbl. 1927 No. 227) yang berbunyi: "*Bila tempat tinggal tergugat tidak dikenal, dan juga tempat kediaman yang sebenarnya tidak dikenal atau maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah satu dari para penggugat*". Karena itu menurut hemat Tergugat I sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

71. Bahwa sebagai perbandingan, berikut putusan pengadilan menganut pendapat yang sama :

Putusan PN Jakarta Pusat Nomor 214/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst tanggal 25 November 2010: *Gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Majelis berpendapat dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, dan juga sesuai Pasal 118 ayat (3) HIR / Pasal 142 ayat (5) RBg ... maka adalah lebih tepat apabila perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum mana terletak benda tidak bergerak (tanah) tersebut.*

F. Eksepsi Error In Persona dalam bentuk Gemis Aanhoedanigheid

F.1. Keliru Menarik Syarifudin (Turut Tergugat 1) :

72. Bahwa dalam posita point 11 gugatan a quo Para Penggugat mendalilkan:

Halaman 60 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



“... Dari penyampaian Turut Tergugat 1 Syarifudin kepada Penggugat, Penggugat mengetahui alasan membangun kios diatas tanah sengketa oleh Turut Tergugat I pada saat itu adalah **atas dasar kontrak tanah antara Pemkab Manggarai (Tergugat I) yang pada saat itu diwakili oleh Kepala Bagian Umum Kabupaten Manggarai bapak Petrus Tagus dengan Turut Tergugat 1, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998**”;

73. Bahwa Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998 antara Turut Tergugat 1 Syarifudin dengan Tergugat 1 terikat pada kurun waktu tertentu yaitu selama 1 (satu) tahun *ic* terhitung sejak tanggal 23 Nopember 1998 sampai dengan 23 Nopember 1999. Setelah tanggal 23 Nopember 1999 perjanjian antara Turut Tergugat 1 Syarifudin dengan Tergugat 1 tidak diperpanjang lagi sehingga Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998 berakhir demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPer yang berbunyi : “**Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu**”.
74. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998 antara Turut Tergugat 1 Syarifudin dengan Tergugat I telah berakhir demi hukum maka sudah tidak ada lagi hubungan hukum antara Turut Tergugat 1 Syarifudin dengan Tergugat I maupun dengan obyek sengketa a quo yang karenanya tidak relevan lagi ditarik dalam perkara a quo sebagai pihak turut tergugat. Lagipula faktanya Turut Tergugat 1 tidak menguasai obyek sengketa secara riil baik sebagian maupun keseluruhannya sehingga tidak ada perselisihan antara Turut Tergugat 1 Syarifudin dengan pihak lainnya dalam perkara ini baik dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat; Turut Tergugat 1 Syarifudin pernah diikutkan sebagai dalam Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg pada tahun 2019 lalu oleh Penggugat 1 namun tidak hadir dalam persidangan tersebut. Karena itu menurut hemat Tergugat I, Para Penggugat telah keliru menarik Syarifudin sebagai Turut Tergugat 1 dalam perkara a quo sehingga sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



Sebagai perbandingan perkenankanlah Tergugat I menyampaikan putusan pengadilan berikut ini :

Putusan PTUN Manado No.: 25/G/2018/PTUN.Mdo : *“Menimbang bahwa oleh karena objek sengketa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya telah beralih hak, maka Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat hubungan hukum lagi antara Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo”.*

F.2. Keliru Menarik Ali Hasan (Turut Tergugat 4) dan Ibnu Ali (Turut Tergugat 6)

75. Bahwa dalam penggalan posita point 20 gugatan a quo Para Penggugat mendalilkan:

“..... sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I”.

76. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas sangatlah sumir. Para Penggugat tidak mampu menggambarkan hubungan hukum yang jelas dan tegas, apakah Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sebagai penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu atautah Tergugat IV? Lagipula tidak ada rincian tegas berapa luas bidang tanah sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali, sehingga menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel). Selain itu faktanya Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali tidak menguasai obyek sengketa secara riil baik sebagian maupun keseluruhannya sehingga tidak ada perselisihan antara Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali dengan Para Penggugat maupun Para Tergugat dalam perkara ini; Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali pernah diikutkan sebagai pihak turut tergugat dalam Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg pada tahun 2019 lalu oleh Penggugat 1 namun tidak hadir dalam persidangan tersebut. Karena itu menurut hemat Tergugat I, Para Penggugat telah keliru menarik Ali Hasan sebagai Turut Tergugat 4 dan Ibnu Ali sebagai Turut Tergugat 6 dalam perkara a quo sehingga sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau



setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

F.3. Keliru Menarik Sugiono (Turut Tergugat 2) dan Fenti Rahayu (Turut Tergugat 5)

77. Bahwa dalam point 6 dan point 9 gugatannya Para Penggugat menyebutkan :

- **Point 6:** "**SUGIONO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 2**".

- **Point 9:** "**FENTI RAHAYU**, Jenis Kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat: Jln. Bhayangkara No.29 Kel. Pitak, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 5**".

78. Kemudian dalam penggalan posita point 20 gugatan a quo Para Penggugat mendalilkan:

"..... sedangkan **Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukkan surat ijin dari Tergugat I**".

79. Faktanya Turut Tergugat 2 Sugiono dan Turut Tergugat 5 Fenti Rahayu sudah tidak lagi sebagai penyewa kios baik yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu, Tergugat IV maupun pihak lainnya dalam perkara ini, sehingga sudah tidak ada lagi hubungan hukum dan tidak ada perselisihan hukum antara Turut Tergugat 2 Sugiono dan Turut Tergugat 5 Fenti Rahayu dengan para pihak dalam perkara ini yang karenanya tidak relevan lagi ditarik dalam perkara a quo sebagai pihak turut tergugat. Karena itu menurut hemat Tergugat I, Para Penggugat telah keliru menarik Sugiono sebagai Turut Tergugat 2 dan Fenti Rahayu sebagai Turut Tergugat 5 dalam perkara a quo sehingga sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

80. Berdasarkan uraian pada huruf F (F.1, F.2 dan F.3) di atas terbukti secara jelas dan tegas Syarifudin (Turut Tergugat 1), Ali Hasan (Turut Tergugat 4), Ibnu Ali (Turut Tergugat 6), Sugiono (Turut Tergugat 2) dan Fenti Rahayu (Turut Tergugat 5) sudah tidak ada lagi hubungan hukum dan



tidak ada perselisihan hukum dengan pihak lainnya dalam perkara a quo termasuk dengan Para Penggugat, yang karenanya Para Penggugat telah keliru menarik Syarifudin (Turut Tergugat 1), Ali Hasan (Turut Tergugat 4), Ibnu Ali (Turut Tergugat 6), Sugiono (Turut Tergugat 2) dan Fenti Rahayu (Turut Tergugat 5) dalam perkara ini, sehingga sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

81. Selain itu, bagaimana mungkin Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 6 Ibnu Ali, Turut Tergugat 4 Ali Hasan, Turut Tergugat 2 Sugiono dan Turut Tergugat 5 Fenti Rahayu dihukum untuk melaksanakan isi petitum berikut :

- **Petitum 8:** "*Menghukum ... Turut Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dan membongkar bangunan-bangunan kios yang berada diatas tanah sengketa bila perlu dengan paksaan hukum berupa pengerahan aparat keamanan Polisi atau Tentara*",

- **Petitum 9:** "*Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara*"; dan

- **Petitum 12:** "*Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini*",

sementara Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 6 Ibnu Ali, Turut Tergugat 4 Ali Hasan, Turut Tergugat 2 Sugiono dan Turut Tergugat 5 Fenti Rahayu tidak memiliki hubungan hukum dan tidak ada perselisihan hukum dengan para pihak dalam perkara ini? Karena Para Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 6 Ibnu Ali, Turut Tergugat 4 Ali Hasan, Turut Tergugat 2 Sugiono dan Turut Tergugat 5 Fenti Rahayu dalam perkara a quo, maka sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

82. Bahwa untuk memperkuat dasar argumentasi Tergugat I pada pada huruf F (F.1 dan F.2) di atas di atas, perkenankanlah Tergugat I menunjukkan beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Register Nomor 4 K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 yang menyatakan: "*Untuk dapat*



menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua pihak yang berperkara";

2. Putusan MA-RI No.1072.K/Sip/1982: *Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara felteljik menguasai barang-barang sengketa;*
83. Bahwa Tergugat I mencium adanya itikad buruk Para Penggugat menempatkan Syarifudin (Turut Tergugat 1), Ali Hasan (Turut Tergugat 4) dan Ibnu Ali (Turut Tergugat 6) sebagai pihak dalam perkara a quo, yaitu untuk membungkam saksi mata agar tidak diambil sumpah dan dihadirkan ke persidangan a quo untuk didengarkan Majelis Hakim, karena nilai kesaksiannya akan dapat memberatkan kepentingan Para Penggugat. Tujuannya semata-mata agar kualitas Syarifudin (Turut Tergugat 1), Ali Hasan (Turut Tergugat 4) dan Ibnu Ali (Turut Tergugat 6) sebagai "saksi potensial" menjelma menjadi sebatas seorang Turut Tergugat yang segala bantahan dan sanggahannya perlu didukung oleh keterangan seorang saksi yang dihadirkan di muka persidangan. Hal itu merupakan 'strategi hitam' untuk membungkam para saksi mata agar kualitas kesaksiannya merosot menjadi tidak lagi dapat didengar keterangannya di persidangan.

G. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Yang dimaksud dengan *obscuur libel*, gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formula, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

G.1. Tidak Jelas Hubungan Hukum Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV :

84. Bahwa dalam penggalan posita point 16, 20 dan 23 Gugatan Para Penggugat mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, III dan IV serta dalam petitum point 5 Para Penggugat menuntut agar Tergugat II, III dan IV ikut dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad /OOD*) :
 - 1) Posita point 16 gugatan Para Penggugat : "**.... Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**";
 - 2) Posita point 20 gugatan Para Penggugat : "**Dari hasil penyelidikan polisi Tergugat II, III dan IV mengakui dapat membangun kios di atas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut**

Halaman 65 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



*Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. **Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I**;*

- 3) Posita point 23 gugatan Para Penggugat : "... *hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang kaidahnya berbunyi: "Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*
 - 4) Petitum point 5 gugatan Para Penggugat: "*Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat yang secara sengaja tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah*";
85. Bahwa Para Penggugat mendalilkan kalau Tergugat II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa (posita 16), namun tidak dijelaskan apa hubungan hukumnya antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV selain daripada kata "SELANJUTNYA" sebagaimana termuat dalam Posita point 16 gugatan Para Penggugat : "... ***SELANJUTNYA Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan***", sementara dalam posita 20 Para Penggugat jelas-jelas mendalilkan "***Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I***" yang mengindikasikan tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV;
86. Menurut hemat Tergugat I dalil Para Penggugat mengenai dasar penguasaan obyek sengketa Tergugat II, III dan IV hanya dengan menggunakan kata "**Selanjutnya**" tersebut sangatlah tidak jelas, multitafsir dan ambigu, lagipula Para Penggugat sendiri mengakui secara tegas kalau Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukkan surat ijin dari Tergugat I (posita 20). Tidak adanya surat ijin dari Tergugat I mengindikasikan kalau



antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV tidak ada hubungan hukumnya dan mutatis mutandis tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Turut Tergugat sehingga gugatan a quo tidak jelas atau kabur. Karena itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

G.2. Pertentangan antara Posita 12, 13, 16, 17, dan 18 dengan Posita 19 dan Petitum 8

dengan petitum 9:

87. Bahwa dalam penggalan posita angka 12, 13, 16, 17 dan 18 gugatan Para Penggugat mendalilkan:

- Posita 12: "...**Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat.Alm dan keluarganya**".

- Posita 13: "... Bapak Rokus Rewos melalui surat tertanggal 1 Maret 1999 dengan perihal surat Peringatan Larangan Membangun **mengajukan keberatan kepada Tergugat I dengan inti keberatan agar Tergugat I menghentikan pekerjaan membangun kios Turut Tergugat 1** dan agar Tergugat I menyelesaikannya lewat perundingan".

- Posita 16: "... **pendirian kios oleh Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa sempat dihentikan. Namun beberapa tahun kemudian yaitu pada saat awal-awal Bapak Drs. Anton Bagul menjadi Bupati Kabupaten Manggarai, Turut Tergugat 1 melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios di atas tanah sengketa**".

- Posita 17: "... **mempersoalkan tentang tindakan Turut Tergugat 1 yang melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios diatas tanah sengketa**".

- Posita 18: "**Bahwa oleh karena Tergugat I menguasai tanah sengketa atas dasar sertifikat hak pakai Nomor. 41 tanggal 07-06-1993 dan pembangunan kios-kios diatas tanah sengketa terus berlanjut ..**";

Berdasarkan dalil Para Penggugat sendiri sangat jelas dan tegas kalau Turut Tergugat 1 Syarifudin telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena membangun kios di atas tanah sengketa;



88. Akan tetapi dalam posita 19 gugatannya Para Penggugat menarik batas yang tegas antara perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat 1 Syarifudin dengan Para Turut Tergugat lainnya:

*“Bahwa adapun **Turut Tergugat 2 sampai dengan 9** ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat oleh karena Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan pihak-pihak yang mengontrak kios yang dibangun oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa”.*

Berdasarkan dalil Para Penggugat di atas sangat jelas dan tegas kalau perbuatan hukum Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak termasuk dalam kelompok Turut Tergugat 2 s/d 9.

89. Bahwa pertentangan antara formulasi Posita 12, 13, 16, 17, dan 18 dengan Posita 19 gugatan Para Penggugat di atas mengakibatkan tidak jelasnya kedudukan Syarifudin dalam konteks petitum Para Penggugat, apakah sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa ataukah hanya sebagai pihak yang tidak menguasai barang sengketa sehingga sekedar tunduk dan taat pada putusan saja (tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu), sebagaimana terlihat dalam pertentangan petitum point 8 dan 9 di bawah ini :

- Petitum 8 : *“Menghukum Tergugat II, III, IV dan **Turut Tergugat I** atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung **untuk keluar dan membongkar bangunan-bangunan kios yang berada diatas tanah sengketa** bila perlu dengan paksaan hukum berupa pengerahan aparat keamanan Polisi atau Tentara”;*

- Petitum 9: *“Menghukum **Para Turut Tergugat** untuk tunduk dan taat pada putusan”;*

90. Bahwa berdasarkan Doktrin Hukum dari Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek”*, mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam *petitum* hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim (hal.2).
91. Dalam konteks perkara a quo, pertentangannya adalah di satu sisi Para Penggugat mendalilkan kalau Turut Tergugat 1 Syarifudin adalah pihak



yang menguasai obyek sengketa dan sisi lain sebagai pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Gugatan yang demikian sangat tidak jelas atau kabur yang karenanya haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

G.3. Pertentangan antara Posita 16, 20 dan 23 dengan Petitum 7:

92. Bahwa dalam posita point 16, 20 dan 23 Gugatan Para Penggugat mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan III karena secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan cara mendirikan KIOS-KIOS di atas tanah sengketa untuk disewakan serta tanpa seijin dari Tergugat I :

- 1) Posita point 16 gugatan Para Penggugat : “.... **Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**”;
- 2) Posita point 20 gugatan Para Penggugat : “*Dari hasil penyelidikan polisi Tergugat II, III dan IV mengakui dapat membangun kios di atas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukan surat ijin dari Tergugat I*”;
- 3) Posita point 23 gugatan Para Penggugat : “*Bahwa **tindakan Para Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa telah mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Rokus Rewos,***”;

93. Berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat di atas sangat jelas dan tegas bahwa tindakan / perbuatan melawan hukum Tergugat II dan III adalah menguasai dan mengerjakan **tanah sengketa** dengan cara mendirikan **KIOS-KIOS di atas tanah sengketa**, dan **bukannya Tergugat II dan III menguasai bangunan rumah (dinas) yang ada di atas tanah sengketa atau mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa**;



94. Akan tetapi dalam penggalan petitum point 7 gugatan Para Penggugat menuntut agar Tergugat II dan III untuk menyerahkan bangunan rumah di atas tanah sengketa: "*Menghukum **Tergugat I, II, III dan IV** atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa beserta **BANGUNAN RUMAH** di atasnya kepada Penggugat*", sementara tindakan / perbuatan Tergugat II dan III adalah menguasai dan mengerjakan tanah sengketa dengan cara mendirikan **KIOS-KIOS** di atas tanah sengketa, dan bukannya menguasai bangunan rumah (dinas) yang ada di atas tanah sengketa.
95. Bahwa gugatan yang demikian sangat tidak jelas atau kabur karena posita tidak mendukung petitum (tidak bersesuaian), yang karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

G.4. Pertentangan dalam Posita 12:

96. Posita point 12 gugatan Para Penggugat mendalilkan : "*Bahwa **adanya sertifikat hak pakai No. 41** Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai **baru diketahui oleh bapak Rokus Rewos Alm. maupun Penggugat pada awal tahun 1999** yaitu pada saat **Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat Alm. dan keluarganya***".
97. Bahwa rumusan dalil tersebut mengandung unsur pertentangan di dalamnya sebab di satu sisi Para Penggugat mendalilkan Alm Rokus Rewos dan Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat hak pakai No. 41 pada tahun **1999** yaitu pada saat rumah milik Bapak Rokus Rewos masih dihuni oleh Bapak Hidayat Alm, sementara dalam dalil yang sama Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat hak pakai No. 41 pada saat rumah itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat Alm. Dalil yang demikian sangat kontradiktif dan tidak masuk di akal sehat sebab Bapak Hidayat Alm. telah meninggal pada tahun **1997**. Gugatan yang demikian sangat tidak jelas atau kabur, yang karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

G.5. Pertentangan dalam Posita 9 dan Petitum 7

Halaman 70 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



98. Bahwa dalam penggalan posita point 9 gugatan Para Penggugat mendalilkan :

*“Selanjutnya **diperkirakan sejak tahun 1969 rumah bapak Rokus Rewos sebagaimana dimaksudkan diatas dihuni oleh bapak Hidayat (Alm) atas dasar permintaan kerabatnya bapak Aloysius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena bapak Hidayat yang pada saat itu bekerja sebagai pegawai di kantor Kejaksaan Negeri Ruteng (sebagai teman sejawat bapak Aloysius Jehamat.Alm) belum mempunyai rumah dinas. Seterusnya bapak Hidayat sampai dengan ia maupun isterinya meninggal dunia tidak pernah pindah dari rumah milik bapak Rokus Rewos yang berada di atas tanah sengketa, dan sampai dengan saat ini rumah tersebut masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat”.***

99. Berdasarkan dalil Para Penggugat di atas, rumah yang diklaim sebagai milik Alm Rokus Rewos masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat sampai dengan saat ini atas dasar permintaan kerabatnya bapak Aloysius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos. Dengan demikian, atas dasar dalil Para Penggugat, rumah tersebut HANYA dihuni oleh FATMA HIDAYAT.

100. Akan tetapi dalam petitum point 7 gugatan Para Penggugat menuntut agar **Tergugat IV** untuk menyerahkan BANGUNAN RUMAH di atas tanah sengketa:

*“**Menghukum** Tergugat I, II, III dan **Tergugat IV** atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa beserta **BANGUNAN RUMAH** di atasnya kepada Penggugat”;*

101. Bahwa tuntutan menyerahkan bangunan rumah terhadap Tergugat IV tidak bersesuaian dengan dalil posita Para Penggugat sendiri sebab berdasarkan dalil Para Penggugat sendiri rumah tersebut hanya dihuni oleh Fatma Hidayat. Bagaimana mungkin Para Penggugat menuntut penyerahan bangunan rumah sementara Tergugat IV tidak menghuni rumah tersebut? Lagipula dalam posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak merumuskan rumah tersebut sebagai obyek sengketa. Karena itu posita tidak mendukung petitum atau tidak terdapatnya kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan Para Penggugat. Gugatan yang demikian sangat tidak jelas atau kabur, yang karenanya gugatan a quo



haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

102. Sebagai landasan argumentasi perkenankanlah Tergugat I menunjukkan beberapa Yurisprudensi Tetap MA – RI :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 67K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut : *“Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”*.
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 28K/Sip/1973 tanggal 15 Nopember 1975 yang menegaskan sebagai berikut : *“Karena Rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak”*.

G.6. Tidak Cermat Menempatkan Syarifudin sebagai Turut Tergugat

103. Bahwa dalam penggalan posita angka 12, 13, 16, 17 dan 18 gugatan Para Penggugat mendalilkan:

- Posita 12: *“...Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat.Alm dan keluarganya”*.
- Posita 13: *“ ... Bapak Rokus Rewos melalui surat tertanggal 1 Maret 1999 dengan perihal surat Peringatan Larangan Membangun mengajukan keberatan kepada Tergugat I dengan inti keberatan agar Tergugat I menghentikan pekerjaan membangun kios Turut Tergugat 1 dan agar Tergugat I menyelesaikannya lewat perundingan”*.
- Posita 16: *“... pendirian kios oleh Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa sempat dihentikan. Namun beberapa tahun kemudian yaitu pada saat awal-awal Bapak Drs. Anton Bagul menjadi Bupati Kabupaten Manggarai, Turut Tergugat 1 melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios di atas tanah sengketa”*.
- Posita 17: *“ mempersoalkan tentang tindakan Turut Tergugat 1 yang melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios diatas tanah sengketa”*.
- Posita 18: *“Bahwa oleh karena Tergugat I menguasai tanah sengketa atas dasar sertifikat hak pakai Nomor. 41 tanggal 07-06-1993 dan pembangunan kios-kios diatas tanah sengketa terus berlanjut ..”*;



Berdasarkan dalil Para Penggugat di atas sangat jelas dan tegas kalau Turut Tergugat 1 Syarifudin telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membangun kios di atas tanah sengketa;

104. Kalau dicermati secara seksama, perbuatan Turut Tergugat 1 sama kualitasnya dengan perbuatan Tergugat II, III dan IV sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam posita point 16, 20 dan 23 Gugatan Para Penggugat:

- 1) Posita point 16 gugatan Para Penggugat : “.... **Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**”;
- 2) Posita point 20 gugatan Para Penggugat : “*Dari hasil penyelidikan polisi Tergugat II, III dan IV mengakui dapat membangun kios di atas tanah sengketa adalah atas dasar ijin dari Tergugat I sedangkan Turut Tergugat 2 sampai dengan 9 merupakan para penyewa kios yang dibangun oleh Tergugat II, suami Tergugat III Alm. Kosmas Nasu dan Tergugat IV. Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukkan surat ijin dari Tergugat I*”;
- 3) Posita point 23 gugatan Para Penggugat : “**Bahwa tindakan Para Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa telah mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat sebagai ahli waris dari Bapak Rokus Rewos, ...**”;
- 4) Petitum point 5 gugatan Para Penggugat: “**Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat yang secara sengaja tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah**”;

105. Meskipun kualitas perbuatan Turut Tergugat 1 sama dengan perbuatan Tergugat II, III dan IV, Para Penggugat menempatkan Syarifudin sebagai Turut Tergugat saja. Jika dikaitkan dengan Doktrin Hukum dari Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*”, mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus

Halaman 73 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



diikutsertakan, maka semestinya Sayrifudin didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara a quo, dan bukannya sebagai Turut Tergugat. Ketidackermatan merupakan salah satu bentuk gugatan kabur / tidak jelas yang karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

G.7. Tidak Jelas Tanah Yang dikuasai Masing-Masing Tergugat dan Turut Tergugat :

106. Dalam penggalan posita 12 dan 16 gugatan Para Penggugat mendalilkan :

- Posita 12: "...**Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat.Alm dan keluarganya**".

- Posita point 16 gugatan Para Penggugat : "... **Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempoing, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat) secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan**";

107. Akan tetapi Para Penggugat tidak dapat menggambarkan tentang luas dan batas-batas tanah sengketa yang dikuasai dan dikerjakan oleh masing-masing Para Tergugat dan Para Turut Tergugat. Menurut hemat Tergugat I, ukuran luas dan batas-batas tanah sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat II, III dan Turut Tergugat 1 s/d 9 sangat prinsipil (mendasar) sebab dalam petitumnya Para Penggugat memohon untuk menyerahkan tanah sengketa, bangunan rumah di atasnya serta membongkar kios-kios yang ada di atas tanah sengketa, sebagaimana termuat dalam petitum berikut :

- Petitum point 5 gugatan Para Penggugat: "**Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat yang secara sengaja tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah**".

- Petitum point 7: "**Menghukum Tergugat I, II, III dan IV atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat**";

- Petitum point 8: "**Menghukum Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara**



langsung atau tidak langsung untuk keluar dan membongkar bangunan-bangunan kios yang berada diatas tanah sengketa bila perlu dengan paksaan hukum berupa pengerahan aparat keamanan Polisi atau Tentara”;

- *Petitum point 12: “Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini”.*

108. Bagaimana mungkin dapat menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa beserta bangunan rumah diatasnya kepada Penggugat, untuk keluar dan untuk membongkar bangunan-bangunan kios yang berada di atas tanah sengketa, sementara tanah yang dikuasai oleh masing-masing Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak jelas dan tidak diketahui secara pasti? Oleh karena obyek sengketa dikuasai oleh masing-masing Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak jelas atau kabur, maka gugatan a quo tidak jelas alias kabur, yang karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

109. Sebagai landasan argumentasi perkenankanlah Tergugat I menunjukkan beberapa Yurisprudensi Tetap MA – RI :

- Putusan Mahkamah Agung tgl. 9-12-1975 No. 437 K/Sip/1973 :
Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh tergugat I – pbanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap tergugat I pbanding sesaudara, bukan hanya terhadap tergugat I pbanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- Putusan Mahkamah Agung : tgl. 17 Pebruari 1977 No. 343 K/Sip/1975 :
Karena antara tergugat-tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah. Gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 415 K/Sip/1975 Tanggal 27 Juni 1979, Kaidah Hukumnya berbunyi: *“Gugatan yang ditujukan lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat – Tergugat itu tidak ada*



hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing– masing Tergugat harus digugat sendiri – sendiri”;

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 201 K/Sip/1974 Tanggal 28 Agustus 1976, Kaidah Hukumnya berbunyi: *“Karena sawah – sawah tersebut pemiliknya berlainan, seharusnya masing– masing pemilik itu secara sendiri – sendiri menggugat masing – masing orang yang merugikan hak mereka dan kini memegang sawah – sawah itu; cumulatitve gugatan – gugatan yang tidak ada hubungannya satu sama lain seperti yang dilakukan sekarang ini, tidak dapat dibenarkan”;*
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 343 K/Sip/1975 Tanggal 17 Februari 1977, Kaidah Hukumnya berbunyi: *“Karena antara Tergugat – Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu per satu secara terpisah. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 415 K/Sip/1975 Tanggal 20 Juni 1979, Kaidah Hukumnya berbunyi: *“Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang Tergugat, yang antara Tergugat – Tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan didalam satu gugatan, tetapi masing– masing Tergugat harus digugat tersendiri”;*
- Putusan MA-RI No.437.K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 : *Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I Pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I Pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;*
- Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan *“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;*
- Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan *“gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”.*
- Putusan Mahkamah Agung : tgl. 17-4-1979 No. 1149 K/Sip/1975 : Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas.batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima. *Dalam Perkara: Dunasid U Simpei lawan Albert Dulin Duha, dengan Susunan*

Halaman 76 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Majelis: 1. BRM. Hanindyopoetro Sosropranoto SH. 2. Palti Radja Siregar SH. 3. Z. Asikin Kusumah Atmadja SH.

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1391 K/Sip/1975 Tanggal 26 April 1979, Kaidah Hukumnya berbunyi: *"Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas – batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan tidak dapat diterima"*;
- Putusan MA No.621 K/Sip/1975 tanggal 25-5-1977: *"Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium"*

G.8. Obyek Sengketa Tidak Jelas:

110. Bahwa menurut hemat Tergugat I obyek gugatan a quo tidaklah jelas atau kabur. Penilaian Tergugat I ini berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam posita Point 4 gugatan Para Penggugat mendalilkan bahwa luas tanah obyek sengketa $\pm 495 \text{ m}^2$, namun tidak menyebutkan berapa ukuran panjang dan lebar di sebelah utara, selatan, barat dan timur tanah obyek sengketa; Apabila gugatan semacam ini dapat dibenarkan maka dikhawatirkan akan bermasalah di kemudian hari dan potensial terjadinya penyalahgunaan keadaan seperti melakukan transaksi jual beli tanah milik orang lain, sebab cukup hanya menyebut perkiraan luas tanah dan batas-batas tanah tanpa harus mengukur panjang dan lebar tanah yang dibeli di lokasi.
- b. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan tanah sengketa seluas $\pm 495 \text{ M}^2$. Sementara tanah dikuasai oleh Tergugat I dengan titel Hak Pakai hanya seluas $\pm 373 \text{ m}^2$. Perbedaan luas tanah tersebut menimbulkan kekaburan / ketidakjelasan tentang letak, luas dan batas-batas dari tanah obyek sengketa.
 - Meskipun Para Penggugat menggunakan terminologi kurang lebih (\pm) terkait luas tanah, rasio ambang batas selisih antara tanah yang dikuasai Tergugat I dengan tanah sengketa jauh di atas 10%. Tanah sertifikat hak pakai No. 41 yang dikuasai Tergugat I seluas $\pm 373 \text{ m}^2$, sedangkan tanah obyek sengketa versi Penggugat seluas $\pm 495 \text{ m}^2$ itu, sehingga selisihnya sangat besar yaitu $\pm 122 \text{ m}^2$; Selisih luas $\pm 122 \text{ m}^2$ ini berada jauh di atas ambang batas

Halaman 77 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



toleransi rasio selisih dari kalkulasi kurang lebih (\pm) dalam ketentuan hukum acara perdata yang mengacu pada asas kepatutan, semisal luas tanah sengketa di bawah $\pm 500 \text{ m}^2$, selisih dari kalkulasi kurang lebih itu maksimal $\pm 50\text{-an m}^2$ saja atau selisih kurang lebih 10% dari luas tanah sengketa;

- Selisih luas tanah sebesar $\pm 122 \text{ m}^2$ jika dibandingkan dengan luas tanah obyek sengketa $\pm 495 \text{ m}^2$ yakni sebesar 25% dari luas tanah obyek sengketa. Dan jika dibandingkan dengan luas tanah sertifikat hak pakai yakni sebesar 33%. Selisih kurang lebih yang sangat besar untuk tanah sengketa seluas 495 m^2 . Untuk kondisi dalam Kota Ruteng, tanah seluas $\pm 122 \text{ m}^2$ dapat dipergunakan untuk membangun rumah dan/atau tempat usaha. Dan jika tanah seluas $\pm 122 \text{ m}^2$, untuk kondisi di pusat Kota Ruteng saat ini, dapat diperjualbelikan dengan harga minimal 300 juta rupiah.

c. Bahwa demikian pula soal batas-batas tanah sengketa :

- Utara = Menurut Para Penggugat sebelah utara berbatasan dengan Gedung Toko Pagi (dulunya dengan tanah Tan Ka Lau), sementara faktanya sebelah utara berbatasan dengan Gedung Toko Pagi dan Gudang Toko Karya (dulunya tanah negara / Tan Ka Lau / Yohanes Everly);
- Selatan = Menurut Para Penggugat sebelah selatan berbatasan dengan tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po), sementara faktanya sebelah selatan berbatasan dengan jalan/gang menuju Pasar Inpres Ruteng (dulu Fredy Wibisono);
- Barat = Menurut Para Penggugat sebelah barat berbatasan dengan dengan tanah milik bapak Rokus Rewos yang di atasnya terdapat bangunan Pasar, sementara faktanya sebelah barat berbatasan dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai (Tergugat I) yang di atasnya sekarang ada Pasar Inpres Ruteng;
- Timur = Menurut Para Penggugat sebelah timur berbatasan dengan Jl. Bhayangkara (dulunya dengan Jalan ke Rumah Potong), sementara faktanya sebelah timur berbatasan dengan Jalan Kartini (sekarang ini kadang disebut dengan Jln Bhayangkara);

Halaman 78 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



d. Bahwa Para Penggugat tidak dapat menggambarkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, sebab dalam posita point 6 gugatan Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya “tanah” sebagai obyek sengketa atau **tanah sengketa**. Penggugat sama sekali tidak mengkualifisir rumah yang terletak di atas tanah sengketa sebagai bagian dari obyek sengketa. Padahal dalam petitum 4 gugatan Para Penggugat jelas-jelas mendalilkan rumah yang terletak di atas tanah sengketa sebagai milik Para Penggugat.

111. Adapun dasar argumentasi Tergugat I adalah :

- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : *”Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.
- Putusan MA RI No.1149 K/Sip/1979, Tgl 17 April 1979, Menyatakan : *”Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”*.
- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : *”Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.
- Putusan MA RI No.565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974, Menyatakan : *”Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”*.
- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : *”Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.

112. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

G.9. Jalan/Gang Umum Keluar Masuk Pasar Inpres Ruteng

113. Dalam posita point 5 gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa *’sebelah selatan obyek sengketa berbatasan dengan tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po)’*, sehingga



gang/jalan setapak sebagai akses jalan keluar masuk Pasar Inpres Ruteng juga terserap menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo; Gang/jalan setapak sebagai akses jalan keluar dan masuk Pasar Inpres Ruteng tersebut lama telah dipergunakan sebagai jalan keluar masuk oleh warga masyarakat baik sebagai pembeli maupun penjual.

114. Bahwa pada saat disertifikatkan pada tahun 1993, gang/jalan setapak menuju Pasar Inpres Ruteng dibuka di atas tanah obyek sengketa untuk memudahkan akses keluar masuk masyarakat umum membeli kebutuhan sehari-hari di Pasar Inpres Ruteng; Jika gang/jalan setapak tersebut ditutup maka satu-satunya akses masuk adalah melalui jalan raya yang terletak di sebelah selatan; Dampaknya luar biasa baik terhadap kemacetan lalu lintas di jalan raya menuju pasar, menurunnya omzet penjualan pedagang pasar, dan terganggunya kepentingan umum;
115. Karena itu ikut digugatnya Gang/jalan setapak sebagai akses jalan keluar dan masuk Pasar Inpres Ruteng tersebut tidak dapat dibenarkan sebab dapat menghilangkan fungsi sosial Gang tersebut sebagai akses jalan keluar masuk bagi masyarakat baik sebagai pembeli maupun penjual karena – quod non - potensial terserap ke dalam hak milik Para Penggugat berdasarkan jual beli tahun 1956 yang menjadi obyek sengketa, sehingga jelas-jelas melanggar asas ketentuan formal dan materiil sebagai berikut:
- 1) **Pasal 671 KUHPerdara** : *“Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan”;*
 - 2) **Pasal 674 KUHPerdara** : *“Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang”;*
 - 3) **Pasal 667 KUHPerdara** : *“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya”;*

Halaman 80 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- 4) **Pasal 686 BW** disebutkan berbagai macam hak *servituut*, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan. Berikut kutipan pasalnya: *"Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi pekarangan orang lain dengan jalan kaki;*
 - 5) **Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur norma: *"Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial",*
 - 6) **Pasal 10 huruf r UU No. 2 Tahun 2012** tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur *tanah bagi kepentingan umum digunakan untuk pembangunan: pasar umum dan lapangan parkir umum.*
116. Hal ini sesuai dengan pendirian hukum sebagaimana dimuat dalam putusan pengadilan yang memiliki pandangan yang sama yakni:
- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2686K/Pdt/2000 tanggal 15 Januari 2002: *"Oleh karen Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena berdasarkan keterangan saksi-saksi yang adalah pemuka masyarakat satu pendapat lorong tersebut / tanah sengketa sejak lama telah dipergunakan sebagai jalan keluar masuk oleh warga masyarakat di sekitar tempat itu yang mempunyai rumah di belakang rumah tergugat".*
 - 2) Putusan Mahkamah Agung No 38 K/PDT/2008 yang mana Majelis Hakim Agung dalam amar putusannya menyatakan *perbuatan Tergugat I membangun tembok permanen dan bangunan lain yang tidak permanen yang menutup gang/jalan masuk ke pekarangan milik Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum.*
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.SGI : Kasus ini diawali dengan perbuatan tergugat yang menutup jalan kecil/jurong/lorong menuju perkebunan milik penggugat (dahulu milik orang tua penggugat) dengan pagar, padahal dahulu kakek Tergugat I telah memberikan jalan kepada orang tua Penggugat untuk akses keluar masuk orang tua Penggugat ke kebunnya. Hakim dalam pertimbangannya menyatakan *bahwa perbuatan Tergugat-Tergugat menutup jurong tersebut dengan cara memagar dan menyatukannya dengan tanah kebun yang Tergugat -Tergugat tempati adalah sebagai suatu perbuatan tidak sah dan melawan hukum*



- 4) Putusan Perkara Perdata No. 19/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST antara Kisin Miih, Rizal Sofyan Gueci, Margono, Robingaton dan Jakaria sebagai para penggugat melawan PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Smart Telecom Tbk dan PT Supra Veritas sebagai para tergugat: Perkara ini berawal dari tidak digubrisnya usulan warga Kampung Lengkong kepada para tergugat untuk membuat 12 jalan alternatif akses keluar masuk warga. Mereka menilai para tergugat melanggar hak *servituut* warga dengan melakukan perbuatan melawan hukum dengan 'pengisolasian' melalui pemagaran. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim berpendapat ***hak servituut warga tak dapat diganggu gugat dengan alasan apapun.***

117. Berikut ini putusan pengadilan negeri yang juga memiliki pandangan yang sama:

- Putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan: "... semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak servituut dalam BW,...". "Menimbang, bahwa dalam kaitannya Tanah berfungsi Sosial, menurut Jayadi Setiabudi dalam bukunya "Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya" Penerbit PT. Suka Buku, hal. 26, berpendapat Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab – sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan air, pemegang Hak Guna Usaha Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu."
- Putusan Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Nomor 133/Pdt.G/2014/PN.Dpk. Dalam putusan itu, hakim mengakui ada hak bagi seseorang untuk menuntut akses atas bidang tanahnya yang tertutup oleh bidang tanah orang lain.
- Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar dalam perkara Nomor 58/Pdt.G/2013/PN.Kray, hakim bahkan secara tegas mengutip ketentuan Pasal 667 KUHP. Pada amar putusan perkara Nomor 58/Pdt.G/2013/PN.Kray itu hakim tegas memerintahkan para pihak



untuk tidak membangun bangunan apapun sehingga tidak menutup akses jalan bagi siapapun juga.

118. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

H. Obyek Sengketa dikuasai Secara Terus Menerus Tanpa Putus Selama 88 Tahun (*Exceptio Temporis/Eksepsi Daluwarsa*)

119. Bahwa tanah sengketa merupakan **bagian** dari tanah adat 'Lingko Wiko' milik persekutuan adat Gedang Pitak yang telah diserahkan kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun **1931/1932**. Pemerintahan di Manggarai pada jaman Belanda masih dalam bentuk kerajaan yakni Kerajaan Manggarai. Tanah sengketa dimaksud dikuasai secara terus menerus hingga meninggalnya Raja Baruk pada tahun 1949.

120. Adapun batas-batas tanah pemerintah ic Kerajaan Manggarai di Kota Ruteng pada jaman Pemerintah Belanda adalah sebagai berikut :

- U t a r a : dengan Kampung Pitak dan Kampung Kuwu (Catatan: Kampung Kuwu sudah tidak ada lagi);
- Timur : dengan Kali Wae Ces;
- Selatan : dengan Tanah Misi (Tanah Gereja Katolik) Ruteng;
- Barat : dengan Kali Wae Locak.

di mana obyek sengketa berada di dalam kawasan tanah Pemerintah Belanda tersebut.

121. Bahwa batas-batas tanah pemerintah tersebut dikuatkan dengan pilar-pilar beton yang masih ada yaitu secara berurutan sebagai berikut:

Dari Barat ke Timur ada pilar di belakang rumah Jack Kasman Gampar (alm) ditarik garis lurus ke pilar depan rumah Yosep Seber (alm) (Sekarang rumah Yosep Seber telah dibongkar), ditarik garis lurus ke pilar di pertigaan jalan di belakang gereja Protestan, ditarik garis lurus ke pilar di bawah kolong rumah orang kampung Kuwu (mungkin orang Kuwu sudah bongkar) dan kemudian ke pilar terakhir di bendungan Wae Ces.

122. Bahwa di dalam kawasan tanah pemerintah tersebut di atas sebagiannya merupakan bekas tanah adat milik persekutuan masyarakat adat Kampung Pitak yaitu tanah adat "Lingko Wiko" yang sudah diserahkan ke pemerintah pada jaman Belanda diperkuat oleh keterangan Tua Teno Lingko Wiko



Kampung Pitak Bapak Anton Ninggut kepada Kepala Kelurahan Pitak, Bapak Gerardus Ego yang pada pokoknya Bapak Anton Ninggut menjelaskan bahwa saat ini Lingko Wiko merupakan satu kesatuan dari tanah milik Pemerintah Kabupaten Manggarai yang masuk dalam lingkaran kawasan lokasi yang dikuasai sejak jaman pemerintahan kolonial Belanda dahulu. Selain itu, mantan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai Frans Sales Lega (Periode 1968-1978) menerangkan bahwa *"Sekali lagi saya tegaskan bahwa tanah itu adalah tanah Pemerintah, tanah orang Pitak yang sudah dikuasai oleh Pemerintah sejak zaman Belanda"*.

123. Bahwa fakta hukum dan sejarah (historis) ini hendaknya jangan dipandang sepele, sebab selain tanah obyek sengketa, hampir semua tanah dan bangunan (rumah dinas, perkantoran, dan lain-lain) milik Tergugat I yang dipergunakan hingga sekarang ini merupakan bekas tanah dan bangunan Kerajaan Manggarai pada jaman Belanda, pemerintah pendudukan Jepang dan Pemerintah Swapraja Manggarai, di mana tanah-tanah tersebut dahulunya diperoleh berdasarkan penyerahan secara adat (lisan) dari persekutuan hukum adat seperti persekutuan adat Pitak, Tenda, Nekang, Mbaumuku, dan Lawir. Tradisi penyerahan lisan secara adat ini telah berlangsung turun temurun dan diakui dalam Hukum Adat Manggarai. Dalam hukum adat Manggarai dikenal aturan tidak tertulis *"iso ata poli oke toeng nganceng lait kole"* (Bahasa Manggarai yang artinya secara harafiah: air ludah yang sudah dibuang tidak bisa dijilat kembali). Dalam konteks a quo, artinya tanah yang sudah diberikan tidak dapat diambil kembali; Penyerahan tersebut diikuti dengan penguasaan. Tanah milik negara tersebut telah dipergunakan oleh pemerintah daerah bahkan telah dipergunakan pula oleh berbagai instansi vertikal. Sebagai contoh seperti dituturkan oleh mantan Bupati Manggarai Frans Sales Lega (Periode 1968-1978): *"Dahulu tidak pernah ada tanah di gedung Pengadilan dan Penjara di Ruteng ini, tanah dan gedung tersebut adalah tanah dan gedung swapraja pada masa NIT yang merupakan tanah yang dikuasai sejak jaman pemerintah Belanda"*.
124. Ketika Jepang masuk sekitar tahun 1942, tanah obyek sengketa termasuk lokasi di sekitarnya seperti lokasi Pasar Inpres Ruteng dan lokasi tanah yang terletak di sebelah barat Jalan Bhayangkara pada saat ini ditumbuhi banyak pohon dan dipergunakan sebagai tempat evakuasi dan/atau menyembunyikan diri.



- Tanah pemerintah / negara yang semula dijadikan tempat evakuasi digarap oleh para evakuator dan malah ada oknum-oknum yang mengalihkannya kepada pihak lain secara melawan hukum. Penggarap tanah tersebut selain Rokus Rewos (sesuai tertulis dalam Dian 17 Mei 1991) adalah Polres Manggarai.
- Polres Manggarai pernah memanfaatkan sebagian lokasi tersebut untuk kolam renang, bak ikan dan tanami rumput kuda. Pada saat Pemda Tk. II Manggarai memerlukan tanah tersebut untuk pembangunan pasar, Kapolres Manggarai pada masa itu telah mengembalikan tanah yang digarap tersebut secara suka rela, kecuali Alm Rokus Rewos dkk.
- Alm Rokus Rewos dkk mengklaim sebagian besar tanah negara yang merupakan bekas tanah adat Lingko Wiko yang telah diserahkan masyarakat adat Gendang Pitak ke Pemerintah Belanda sebagai miliknya yaitu tanah yang sekarang menjadi Pasar Inpres Ruteng dan tanah yang telah dijual Alm Rokus Rewos ke Toko Karya, sehingga tanah yang diklaim sebagai miliknya berbentuk letter L, di mana tanah yang sekarang menjadi Pasar Inpres Ruteng pernah digugat oleh Alm Rokus Rewos dan Pengadilan Negeri Ruteng memutuskan gugatannya tidak dapat diterima;
- Mantan Bupati Manggarai Frans Sales Lega pernah mengatakan, *"Mengenai tanah yang diklaim milik Rokus Rewos, kalau dia perolehan dari orang Pitak barangkali betul. Tetapi kalau dia beli dari sdr. Lerik orang Kupang itu, perlu ditanya lagi, Lerik mendapat tanah itu dari siapa"*. Frans Sales Lega juga menyebut contoh lain tanah pemerintah / negara yang telah dialihkan secara tanpa hak dan melawan hukum yaitu tanah bekas *erfpacht* di Sondeng *"Tanah ini bekas dimiliki Baba Cenget sebagai tanah erfpacht, dan karena dia sudah lepas harus kembali kepada Pemerintah, tetapi malah Agus Abu dengan kawan-kawannya bagi seenaknya"*. Agus Abu adalah rekan kerja Rokus Rewos (alm) di Pemerintah Kabupaten Manggarai pada saat itu dan merupakan saksi dalam jual beli tanah sengketa antara Rokus Rewos (alm) dengan Tan Kim Loang.
- Bahwa pada tahun 1991, mantan Bupati Manggarai Drs. Gaspar P. Ehok, dalam suratnya kepada Gubernur NTT menyebutkan bahwa Rokus Rewos (ayah Penggugat) cs adalah penggarap tanah di atas tanah

Halaman 85 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



milik Tergugat I yang dulunya dipergunakan sebagai tempat evakuasi ketika Jepang masuk.

125. Bahwa keadaan dan suasana di masa pendudukan Jepang benar-benar dimanfaatkan oleh penggarap tanah sehingga banyak tanah negara diperjualbelikan. Sama keadaannya yang terjadi atas tanah negara di Kota Ruteng. Pada 1953 Pemerintah RI menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Dalam penjelasan point 5 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara diterangkan bahwa ;

“Akan tetapi di masa pendudukan Jepang keadaan dan suasana berubah sama sekali. Untuk melancarkan usaha-usaha peperangan, berbagai Jawatan dari Pemerintahan pendudukan Jepang diberi keleluasaan penuh untuk mengatur kepentingannya masing-masing. Akibatnya ialah dalam urusan tanah, Jawatan-jawatan itu berbuat sekehendak sendiri dengan mengabaikan peraturan-peraturan yang ada. Banyaklah tanah-tanah Negara yang dengan begitu saja dipergunakan untuk keperluan yang menyimpang daripada tujuan yang telah ditentukan semula, atau yang dipindah-pindahkan dari tangan Jawatan yang satu ke tangan Jawatan lain, dengan tidak melalui cara penyerahan dan penerimaan yang resmi. Banyak pula tanah-tanah Negara yang dibiarkan pada itu sering juga terjadi pembelian-pembelian tanah dari penduduk yang tidak saja tidak dilakukan menurut peraturan-peraturan yang ada, melainkan kemudian pun tidak diketahui Jawatan manakah yang menguasai”.

126. Bahwa setelah kemerdekaan RI tahun 1945, tanah sengketa yang merupakan bagian dari tanah adat milik persekutuan masyarakat adat Kampung Pitak yaitu tanah adat “Lingko Wiko” yang sudah diserahkan sejak jaman Belanda, langsung dikuasai oleh Pemerintah Swapraja Manggarai. Sementara pemilik awal tanah (sengketa) tersebut yaitu persekutuan adat Gendang Pitak sama sekali tidak pernah berkeberatan atau mempersoalkannya, karena persekutuan adat Gendang Pitak memegang teguh hukum adat Manggarai yang berbunyi ***”iso ata poli oke toeng nganceng lait kole”*** (Bahasa Manggarai yang artinya secara harafiah: air ludah yang sudah dibuang tidak bisa dijilat kembali). Dalam



konteks a quo, artinya tanah sengketa yang sudah diberikan tidak dapat diambil kembali;

127. Usai Kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945 pemerintahan lokal Kerajaan Manggarai berganti namanya menjadi Pemerintah Swapraja Manggarai yang sejak meninggalnya Raja Baruk tahun 1949 dipimpin oleh Raja Constantinus Ngambut (sering disebut Raja Ngambut) hingga tahun 1958 (Sumber: www.floresa.co/Sejarah Kekuasaan di Manggarai Raya, dari Perang Todo vs Cibal, Hingga Pilkada Langsung). Selama itu pula tanah sengketa tetap dikuasai Pemerintah Swapraja Manggarai, tanpa ada gangguan dari siapapun.
128. Bahwa sekitar tahun 1950-an Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Ngambut) mendirikan beberapa bangunan rumah dinas semi permanen (atap zink dan berdinding papan) di sebelah barat Jalan Bhayangkara, termasuk bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa, dan sebelah utara jalan dari Gereja Pentakosta sampai di pertigaan lembaga pemasyarakatan yang lama. Beberapa bangunan rumah dinas di sebelah barat Jalan Bhayangkara masih utuh hingga saat ini dan ada di antaranya sudah direnovasi oleh pemakainya karena sudah lapuk. Sedangkan bangunan rumah dinas yang terletak sebelah utara jalan dari Gereja Pentakosta sampai di pertigaan lembaga pemasyarakatan yang lama sudah dibongkar dan saat ini telah menjadi Kompleks Ruko Pemda Manggarai. Pada saat Pemerintah Swapraja Manggarai membangun rumah dinas termasuk bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa, tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Tan Kim Loang.
129. Adapun aparatur pemerintah yang sempat tinggal di rumah dinas yang terletak di atas obyek sengketa atas dasar ijin dari Pemerintah Swapraja Manggarai / Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai yaitu Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), bapak Hidayat (Alm), dan sekarang ini ditempati oleh anak-anak dari bapak Hidayat (alm) yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat. Sebagai bukti itikad baik, Hidayat (Alm) dan anak-anaknya yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat membayar pajak ke daerah. Dan selama rumah dinas itu digunakan/ditempati atas seijin Tergugat I dari tahun 1956 s/d 2019 atau selama 63 tahun, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos dan Para Penggugat.

Halaman 87 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



130. Bahwa pada tahun 1958 Pemerintah Swapraja Manggarai (Kerajaan Manggarai) berakhir yang ditandai dengan terbentuknya Pemerintah Daerah Tingkat II Manggarai (sekarang Pemerintah Kabupaten Manggarai) dengan pemimpinnya Bupati. Tanah-tanah atau asset bekas Pemerintah Swapraja Manggarai termasuk tanah dan rumah sengketa langsung dikuasai oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Manggarai, di mana rumah yang terletak di atas tanah sengketa terus menerus ditempati oleh pegawai pemerintah, tanpa sengketa atau gangguan dari pihak manapun juga termasuk Rokus Rewos alm dan ahli warisnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan berikut:

- a. Diktum KEEMPAT Huruf A Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan : *Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.*
- b. Pasal 4 Angka 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian menyatakan : *"Tanah Swapraja dan bekas Swapraja yang dengan ketentuan diktum IV huruf A Undang-undang Pokok Agraria beralih kepada Negara, diberi peruntukan, sebagian untuk kepentingan Pemerintah, sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapuskannya hak Swapraja atas tanah itu dan sebagian untuk dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan, menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan ini"*.

131. Bahwa pada tahun 1988 Alm Rokus Rewos pernah mengajukan permohonan untuk sewa beli rumah dinas daerah yang ditempatinya di Jalan Bhayangkara No.2. Dalam pertimbangan permohonannya tersebut Alm Rokus Rewos mengakui secara tegas tidak memiliki tanah pekarangan di Kelurahan Pitak dan tanah Pasar Inpres Ruteng milik Pemkab Manggarai yang juga diklaim sebagai miliknya: *"Kami tidak mempunyai tanah pekarangan untuk membuat pemondokan, sedangkan tanah milik kami yang terletak di Kelurahan Pitak seluas ± 2000 m² digusur oleh pemerintah daerah Kini di atas tanah milik kami tersebut Pemerintah Daerah telah membangun Pasar Inpres dan lain-lain bangunan pemerintah daerah"*. Permohonan dimaksud mengindikasikan bahwa Alm Rokus Rewos tidak memiliki atau menguasai tanah sengketa dan bangunan rumah di atas tanah sengketa;



132. Bahwa jauh sebelum Alm Rokus Rewos mengajukan permohonan sewa beli rumah dinas yang ditempatinya, mantan Bupati Manggarai Frans Sales Lega pernah mengatakan, "*Mengenai tanah yang diklaim milik Rokus Rewos, kalau dia peroleh dari orang Pitak barangkali betul. Tetapi kalau dia beli dari sdr. Lerik orang Kupang itu, perlu ditanya lagi, Lerik mendapat tanah itu dari siapa*". Frans Sales Lega juga menyebut contoh lain tanah pemerintah / negara yang telah dialihkan secara tanpa hak dan melawan hukum yaitu tanah bekas *erfpacht* di Sondeng "*Tanah ini bekas dimiliki Baba Cenget sebagai tanah erfpacht, dan karena dia sudah lepas harus kembali kepada Pemerintah, tetapi malah Agus Abu dengan kawan-kawannya bagi seenaknya*". Agus Abu adalah rekan kerja Rokus Rewos (alm) di Pemerintah Kabupaten Manggarai pada saat itu dan merupakan saksi dalam jual beli tanah sengketa antara Rokus Rewos (alm) dengan Tan Kim Loang.
133. Bahwa pada tahun 1991, mantan Bupati Manggarai Drs. Gaspar P. Ewok, dalam suratnya kepada Gubernur NTT menyebutkan bahwa Rokus Rewos (ayah Penggugat) cs adalah penggarap tanah di atas tanah milik Tergugat I yang dulunya dipergunakan sebagai tempat evakuasi ketika Jepang masuk.
134. Bahwa fakta hukum penguasaan oleh Tergugat I diakui pula secara tegas oleh Para Penggugat di mana dalam penggalan posita 17 gugatan Para Penggugat menyatakan: "*Saat itu, Bapak Yosep Bom yang hadir mewakili BPN Manggarai sempat ditanyakan apa alas hak penerbitan sertifikat 41 yang terbit 07-06-1993 atas Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai. Beliau menjawab bahwa dasar pengukuran dan penerbitan sertifikat tersebut hanya berdasarkan PENGAMATAN saja*"; Pengamatan menurut KBBI adalah **1) pengawasan terhadap perbuatan (kegiatan, keadaan) orang lain; perbuatan mengamati dengan penuh; penelitian: si sakit masih tetap berada di bawah ~ dokter; 2) Psi kesadaran yang tertuju kepada peristiwa atau fakta tertentu sebagai metode dalam penelitian; ~ tindak tanduk teknik riset yang mengamati gejala yang tampak pada responden; ~ udara atas Met pengamatan meteorologi yang dilakukan di atmosfer bebas secara langsung dengan pesawat terbang roket dan sebagainya atau secara tidak langsung dengan melepaskan alat ke dalamnya** (Sumber: kbbi.web.id). Dalam konteks sengketa a quo, pengamatan adalah perbuatan mengamati dengan penuh dan penelitian terhadap obyek sengketa. Jadi pengamatan itu bukanlah perbuatan



mengamati ala kadarnya saja tetapi sesuai fakta di mana Tergugat I menguasai tanah sengketa dan bangunan rumah di atasnya;

135. Bahwa pada tahun 1991, Tergugat I mengajukan permohonan hak pakai atas obyek sengketa yang merupakan tanah negara, di mana pada saat proses pensertifikatan tersebut tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat. Lagipula jauh sebelumnya tanah sengketa sudah dikuasai secara terus menerus tanpa putus oleh Tergugat I.
136. Bahwa pada tanggal 7 Juni 1993 sertifikat hak pakai nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai diterbitkan oleh Turut Tergugat 11, tanpa sengketa, dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat. Baru pada tahun 2019 Penggugat 1 mengajukan gugatan atas tanah sengketa a quo atau sudah mencapai **26 tahun** sejak terbitnya sertifikat hak pakai nomor 41 tersebut pada tahun 1993;
137. Jika dihitung dari tahun 1945 sampai dengan terbitnya sertifikat hak pakai pada 1993, sudah mencapai **48 tahun**. Selama kurun waktu 48 tahun lebih obyek sengketa dikuasai secara terus menerus tanpa putus, tanpa sengketa dan tanpa satu pihak pun yang ajukan keberatan termasuk Alm Rokus Rewos dan Para Penggugat;
138. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat 1 mengajukan gugatan atas obyek sengketa dalam register Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg di Pengadilan Negeri Ruteng dengan putusan gugatan tidak dapat diterima. Jika dihitung dari tahun penerbitan yakni sejak tahun 1993 sampai tahun 2019 sudah mencapai **26 tahun**. Selama kurun waktu 26 tahun lebih setelah terbitnya sertifikat hak pakai Para Penggugat tidak pernah mengadakan gugatan tetapi baru mengajukan gugatan pada tahun 2019;
139. Bahwa sejak masa Belanda objek sengketa sampai kekuasaan berada di bawah Pemerintah RI in casu Pemerintah Swapraja Manggarai, Pemerintah Daerah Tingkat II Manggarai dan seterusnya Pemerintah Kabupaten Manggarai saat ini, obyek sengketa serta bangunan rumah di atasnya secara fisik telah dikuasai, digunakan dan dimanfaatkan secara terus menerus oleh Pemerintah Swapraja Manggarai, Pemerintah Daerah Tingkat II Manggarai dan seterusnya Pemerintah Kabupaten Manggarai dan tanah tersebut telah tercatat menjadi aset Pemerintah Kabupaten Manggarai. Dan selama itu pula tidak ada gugatan/tuntutan atas objek

Halaman 90 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



sengketa, sehingga jika dihitung sejak penyerahan ke Kerajaan Manggarai pada tahun 1931 (jaman Belanda) hingga tahun 2019, penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I **selama 88 tahun** tanpa adanya sengketa;

140. Oleh karena tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **88 tahun** serta telah disertifikatkan dengan titel Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai (Tergugat I) pada tanggal 7 Juni 1993, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, dan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **69 tahun** tanpa sengketa, bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, maka secara hukum tuntutan Para Penggugat atas tanah obyek sengketa a quo haruslah ditolak karena tuntutan hukum atau gugatan tersebut telah **daluwarsa** atau **lewat waktu**;

141. Sebagai landasan hukum argumentasi, perkenankanlah Tergugat I menyampaikan ketentuan berikut :

Pasal 1967 KUHPerdata :

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan sesuatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikatnya yang buruk”.

Pasal 835 KUHPerdata :

”Tiap tuntutan demikian gugur karena daluwarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun”.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila **dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu** tidak mengajukan keberatan*



secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

142. Selain itu perkenankanlah Tergugat I menyampaikan beberapa putusan pengadilan untuk menguatkan landasan hukum argumentasi di atas :

- 1) Putusan MARI tanggal, 9-12-1975 No. 408 K/Sip/1973 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) : *Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung : karena para penggugat-terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverweking).*
- 2) Putusan Mahkamah Agung No.26 K/Sip/1972, tanggal 19 April 1972 yang Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : *”Menurut ketentuan pasal 835 B.W. suatu gugatan perdata menjadi Kadaluwarsa di dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun”.*
- 3) Putusan Mahkamah Agung No.408 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : *”Selama 30 tahun lebih, pihak Penggugat telah bersikap diam dan membiarkan tanah sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat (Ny. Ratini). Kemudian oleh anak-anaknya sebagai Ahli Waris yang lain dari Alm. Atma menuntut hak atas tanah tersebut. Tuntutan ini sudah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)”.*
- 4) Putusan Mahkamah Agung R.I . No.200 K/Sip / 1974 Tanggal 11 Desember 1975: *Berdiam diri selama 30 tahun lebih, dianggap telah melepaskan haknya (rechtverwerking);*
- 5) Putusan MARI No. 695 K/Sip/1969, Tgl 12 Agustus 1970, menyatakan : *bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu”.*
- 6) Putusan Mahkamah Agung R.I . No.329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 : *Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut.*



- 7) Putusan MARI tanggal, 21-7-1955 No. 147 K/Sip/1955 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) : *Pertimbangan Pengadilan Negeri yang Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung : bahwa sekalipun penghibaan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa izin penggugat, namun Karena ia membiarkan tanahnya dalam keadaan tersebut sekian lama, yakni mulai 23 oktober 1962 samapi gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971, sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut, mengingat bahwa tergugat I selaku isteri penggugat berhak pula atas bagian dari gono-gini; maka penghibahan tersebut dan juga penjualan tanah itu dari tergugat II kepada tergugat III karena telah memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, yakni .U.U.P.A. jo P.P. No. 10/1961 adalah sah.*

Bahwa berdasarkan segala uraian Dalam Eksepsi di atas, serta sesuai bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I, maka dengan ini Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau *niet on vankelijik verklaard (NO)*, karena dalil-dalil gugatannya mengada-ada, tidak beralasan hukum dan penuh kebohongan / rekayasa.

DALAM POKOK PERKARA:

143. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Tergugat I akui di persidangan ini;
144. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Dalam Eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis*, Tergugat I mohon agar dapat dimasukkan sebagai bahan pertimbangan dalam pokok perkara ini, dan dengan demikian tidak perlu diulangi lagi;

Tanggapan Atas Dalil 1 Gugatan Para Penggugat:

145. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita point 1 Surat Gugatannya, sebab dalil tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum. Adapun alasan / pertimbangan Tergugat I adalah sebagai berikut :
- a. **Tidak benar** Penggugat 11 Maximus Rambung adalah salah satu ahli waris dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina, sebab sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat pada posita point 3

Halaman 93 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung hanya berkedudukan sebagai menantu dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina karena Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari almh. Maria Goreti Merry Rewos (salah seorang ahli waris Alm. Rokus Rewos) yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019 dan tidak memiliki hubungan darah dengan alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina Lina.

- b. **Tidak benar** Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina meninggalkan 11 (sebelas) orang ahli waris sebagaimana tercantum dalam gugatan a quo, karena **yang benar** 12 (dua belas) orang ahli waris yaitu masing-masing: Josephine Rewos, Helena Jenny Rewos, **Matildis Ros Dahlia (almh)**, Rewos Eddy FX Aduardus (Penggugat), **Maria Goreti Merry Rewos (Almh)**, Hendrikus Adrian Rewos, Ernestin Sulastri Rewos, Aleks Alim Rewos, Wihelmus Wims, Maria Alusyia Setia, Aloisius Marianto Rewos dan Yohanes Yanianto Rewos;
 - c. Matildis Ros Dahlia (almh) dan Maria Goreti Merry Rewos (Almh) haruslah dinyatakan sebagai ahli waris juga, namun karena kedua ahli waris langsung tersebut telah meninggal maka konsekuensinya yang berhak sebagai ahli waris pengganti dan harus dinyatakan sebagai ahli waris (pengganti) adalah cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak dari Matildis Ros Dahlia (almh) dan Maria Goreti Merry Rewos (Almh);
 - d. **Tidak benar** Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina meninggalkan 4 (empat) orang ahli waris laki-laki dan 7 (tujuh) orang ahli waris perempuan sebagaimana tercantum dalam gugatan a quo, karena **yang benar** Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris laki-laki dan 6 (enam) orang ahli waris perempuan;
146. Perkenankanlah Tergugat I menyampaikan beberapa landasan hukum bantahan :
- 1) Pasal 290 ayat (1) KUH Perdata: *“keluarga sedarah adalah pertalian kekeluargaan antara mereka, yang mana yang satu adalah keturunan yang lain, atau yang semua mempunyai nenek moyang yang sama”;*
 - 2) Pasal 832 KUHPerdata, *bahwa yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama.*



- 3) Pasal 841 KUH Perdata : *Penggantian memberikan hak kepada orang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang digantikannya.*
- 4) Pasal 842 KUH Perdata : *Penggantian yang terjadi dalam garis lurus ke bawah yang sah, berlangsung terus tanpa akhir. Penggantian itu diizinkan dalam segala hak, baik bila anak-anak dan orang yang meninggal menjadi ahli waris bersama-sama dengan keturunan-keturunan dan anak yang meninggal lebih dahulu, maupun bila semua keturunan mereka mewaris bersama-sama, seorang dengan yang lain dalam pertalian keluarga yang berbeda-beda derajatnya.*
- 5) Pasal 852 KUHPerduta: *“anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek, nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ketas, dengan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu”;*
- 6) Pasal 913 KUHPerduta, bagian mutlak atau *legitieme portie* adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap bagian mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat. Salah satu yang berhak atas *legitieme portie* adalah: mereka dalam garis lurus ke bawah (Pasa1 914 KUHPerduta);
- 7) Ketentuan hukum adat/budaya Manggarai yang bersifat partrilineal di mana “Anak Wina” tidak berhak atas harta warisan dari “Anak Rona”. Anak Rona adalah pihak pemberi istri (pihak keluarga perempuan), sementara keluarga pihak laki-laki disebut “Anak Wina”. Dan, “Koa” (menantu laki-laki) termasuk dalam golongan “anak wina”. Karena itu “Koa” (suami dari istrinya yang telah meninggal) tidak berhak atas harta warisan dari ayah mertuanya yang telah meninggal, kecuali “empo-empo” (Bahasa Manggarai yang artinya cucu-cucu) dari ayah mertuanya.
- 8) Doktrin hukum: Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal. 98), mengatakan bahwa untuk menetapkan siapa yang berhak mewarisi harta peninggalan seseorang, anggota-anggota keluarga si meninggal, dibagi dalam berbagai golongan. Jika terdapat orang-orang dari golongan pertama, mereka itulah yang bersama-sama berhak mewarisi semua harta

Halaman 95 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



peninggalan. Sedangkan anggota keluarga lain tidak mendapat bagian apapun. Jika tidak terdapat anggota keluarga dari golongan pertama, barulah orang-orang yang termasuk golongan kedua tampil ke muka sebagai ahli waris, dan seterusnya.

147. Oleh karena Penggugat 11 Maximus Rambung bukanlah keluarga sedarah atau tidak memiliki hubungan darah dengan pewaris alm. Rokus Rewos maupun Almh. Veronika Lina dan bukan ahli waris sah alm. Rokus Rewos maupun Almh. Veronika Lina, maka Penggugat 11 Maximus Rambung tidak dapat dinyatakan sebagai ahli waris sah dari alm. Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina, yang karenanya pula posita 1 serta petitum point 1, 2, 4 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Tanggapan Atas Dalil 2 dan 3 Gugatan Para Penggugat:

148. Bahwa benar apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita point 2 dan 3 gugatannya.

Tanggapan Atas Dalil 4 Gugatan Para Penggugat:

149. Bahwa Tergugat 1 menolak dengan tegas dalil posita angka 4 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak beralasan hukum. Seharusnya Para Penggugat menarik seluruh ahli waris sah dari Alm. Kosmas Nasu, bukannya hanya Kornelia Kabus (Janda Alm. Kosmas Nasu), dengan alasan / pertimbangan berikut :
- Secara hukum seluruh ahli waris Alm Kosmas Nasu memiliki hak yang sama dengan Kornelia Kabus (Janda Alm Kosmas Nasu);
 - Tidak diketahui secara pasti alasan Alm. Kosmas Nasu menguasai obyek sengketa, lagipula Para Penggugat telah mengakui secara tegas kalau Alm. Kosmas Nasu tidak mengantongi ijin dari Tergugat I;
 - Kornelia Kabus (janda Alm Kosmas Nasu) hadir dalam panggilan pertama dan kedua perkara a quo, namun tidak hadir dalam panggilan ketiga, bukan karena itikad buruk;
 - Dikhawatirkan persoalan a quo akan berlarut-larut lantaran ahli waris lainnya dari alm Kosmas Nasu tidak dilibatkan dalam perkara a quo.
150. Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan ahli waris sah dari Alm Kosmas Nasu ic anak-anak dari Alm Kosmas Nasu dalam gugatannya, bukannya hanya Kornelia Kabus (Janda Alm. Kosmas Nasu), maka beralasan hukum pula posita 4 serta petitum point 1, 5, 7 s/d 12 gugatan Para Penggugat



haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Tanggapan Atas Dalil 5 s/d 7 Gugatan Para Penggugat:

151. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita point 5 s/d 7 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya :

- **Tidak benar**, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya kalau tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos yang diperoleh Alm. Rokus Rewos dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000,-, sebab **yang benar** tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun 1931 atau pada jaman Belanda dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **88 tahun** (1931 s/d 2019) tanpa sengketa serta telah disertifikatkan dengan titel hak pakai atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai pada tanggal 7 Juni 1993, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;

- **Tidak benar**, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya kalau satu buah bangunan rumah semi permanen yang berdiri di atas tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos karena termasuk dalam tanah sengketa yang dibeli alm Rokus Rewos dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000, sebab **yang benar** bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **69 tahun** (1950 s/d 2019) tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;

152. Adapun alasan / pertimbangan bantahan Tergugat I adalah sebagai berikut :

a. Jual beli atas tanah sengketa tersebut dilakukan dengan penuh rekayasa (*anti dateren/ achtuit dateren*), fiktif dan pura-pura (*schijin handeling*) sehingga sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar

Halaman 97 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya, serta mengandung ketidakberesan yaitu tidak beres mengenai obyek dan orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian serta secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) yang bebas, yang karenanya surat jual beli rumah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum (*nieteg*) :

1) Bahwa keseluruhan "Surat Dijual Beli Rumah" antara Alm Rokus Rewos dan Tan Kim Loang berisikan **pengakuan** Tan Kim Loang kepada Alm Rokus Rewos sebagaimana tertulis pada bagian pembuka dan penutup surat dimaksud:

- Bagian pembuka, tertulis :

*"Jang bertanda tangan dibawah ini bernama THAN KIM LOANG, ..., **MENGAKU DENGAN SUNGGUH DAN BENAR** dihadapan saksi2 jang tersebut dibawah ini, bahwa:"*;

- Bagian penutup, tertulis :

*"Demikianlah surat ini **sudah** dibuat dihadapan saksi-saksi tersebut dibawah dan dihadapan saksi2 jang sama saja THAN KIM LOANG diatas mengaku dengan sebenamja, bahwa rumah diatas sedjak tanggal tersebut dibawah ini, tidak lagi menjadi milik saja THAN KIM LOANG, melainkan milik ROCHUS REWOS diatas".*

Akan tetapi bagian pembuka dan penutup surat **sangat kontradiktif** dengan isi surat itu sendiri, hal mana terbukti dari kata-kata berikut :

*"Jang bertanda tangan dibawah ini bernama THAN KIM LOANG, ..., **MENGAKU DENGAN SUNGGUH DAN BENAR** dihadapan saksi2 jang tersebut dibawah ini, bahwa:"*;

1. Bahwa benar ia telah menjual 1 (sebuah) rumah kepunjaan sendiri bersama pekarangan dan tanaman2nja
2. Rumah tersebut beratap zink dan berdinding papan
3. Rumah tersebut dijual kepada seorang Indonesia bernama ROCHUS REWOS, pekerjaan Sinder pada P.U. Swapradja Manggarai berdiam di Ruteng.
4. Rumah itu dijual oleh THAN KIM LOANG tersebut diatas kepada ROCHUS REWOS dengan harga sebanjak Rp.9.000,-



-- Sembilan ribu rupiah.

5. Rumah tersebut beserta pekarangan dan tanaman2nja berbatas
 - a. da sebelah Utara dengan rumah dan pekarangan jang didiami oleh pedagang Tinghoa bernama TAN KA LAUW
 - b. pada sebelah Barat dengan kebon dari ROCHUS REWOS diatas dan
 - c. pada sebelah Selatan dengan toko dan pekarangan dari SHIA LAY PO jang diwaktu ini didiami oleh pedagang TJIANG KOK SENG
 - d. serta pada sebelah Timur berbatas dengan djalanan raja.

- Bahwa kata IA dalam kalimat "*bahwa benar ia telah menjual rumah kepunjaan sendiri bersama pekarangan dan tanaman2nja*" menunjukkan kalau surat tersebut dibuat oleh orang lain ic alm Rokus Rewos, dan bukannya oleh Tan Kim Loang sendiri, sebab kalau dibuat oleh Tan Kim Loang sendiri seharusnya berbunyi: "*bahwa benar saja telah menjual rumah kepunjaan sendiri bersama pekarangan dan tanaman2nja*".

- Menurut KBBI: **ia**¹ pron **1** orang yang dibicarakan, tidak termasuk pembicara dan kawan bicara; dia; **2** benda yang dibicarakan: *buku adalah teman yang setia, -- tidak pernah mengkhianati pemiliknya; Sedangkan saya/sa.ya/ pron **1** orang yang berbicara atau menulis (dalam ragam resmi atau biasa); aku; **2** ya: --, Tuan!* (Sumber: *kbbi.web.id*);

- 2) Tanda tangan Tan Kim Loang menyerupai tanda cap (stempel) dan menggunakan Bahasa Cina sehingga tidak dapat dimengerti, tidak sebagaimana layaknya bentuk tanda tangan yang dikenal sehari-hari termasuk dalam kalangan orang Tionghoa itu sendiri;
- 3) Tanggal dalam surat jual beli ditulis tangan, dan bukannya diketik, sehingga tampak jelas adanya indikasi tanggal surat ditulis belakangan atau kemudian dibandingkan dengan isi surat;
- 4) Warna tulisan tanggal surat sama dengan warna tanda tangan alm Rokus Rewos yang menunjukkan kalau tanggal surat ditulis oleh Alm Rokus Rewos;



- 5) Tidak ada satupun dari saksi-saksi batas tanah yang memberikan tanda tangan dalam surat tersebut;
 - 6) Identitas Tan Kim Loang sebagai penjual tanah sengketa tidak jelas;
 - 7) Dalam surat jual beli antara Rokus Rewos (alm) dan Tan Kim Loang semua saksi dari pihak pembeli Rokus Rewos (alm) yang notabene merupakan sesama pejabat dan rekan sejawat Rokus Rewos (alm) pada saat berdinasi di Pemerintah Kabupaten Manggarai yang menunjukkan adanya 'konspirasi'. Lagipula hampir semua saksi tersebut adalah juga para penggarap tanah milik Tergugat I.
 - 8) Tidak ada satupun saksi dari pihak penjual Tan Kim Loang yang ikut memberikan tanda tangan dalam surat jual beli tersebut. Setidak-tidaknya istri Tan Kim Loang yang memberikan tanda tangan sebagai saksi persetujuan jual beli harta bersama berupa tanah obyek sengketa.
 - 9) Pada gambar lampiran surat jual beli dimaksud terdapat bekas sobekan terukur dan rapi. Pada bagian tersebut biasanya terdapat informasi penting yang sengaja dihilangkan dengan cara disobek;
 - 10) Bahwa luas bidang tanah sengketa yang diklaim Para Penggugat yaitu seluas ± 495 m², tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;
- b. Bahwa "ketidakberesan" surat jual beli rumah tersebut diperkuat pula dengan fakta-fakta berikut :
- 1) Bahwa pada tahun **1988** Alm. Rokus Rewos pernah mengajukan permohonan untuk sewa beli rumah dinas daerah yang ditempatinya (sekarang ditempati oleh Penggugat I) yang terletak di Jalan Bhayangkara No. 2 Ruteng, ± 300 meter dari obyek sengketa a quo. Dalam pertimbangan permohonannya tersebut Alm. Rokus Rewos menyatakan dengan tegas alasan permohonannya tersebut: "***Kami tidak mempunyai tanah pekarangan untuk membuat pemondokan, sedangkan tanah milik kami yang terletak di Kelurahan Pitak seluas ± 2000 m² digusur oleh pemerintah daerah Kini di atas tanah milik kami tersebut Pemerintah Daerah telah membangun Pasar Inpres dan lain-lain bangunan pemerintah daerah***", yang artinya alm Rokus



Rewos tidak memiliki tanah lain di Kelurahan Pitak selain tanah yang sekarang di atasnya terdapat Pasar Inpres Ruteng;

- 2) Bahwa pada tahun 1999 Alm Rokus Rewos mengklaim menemukan surat jual beli tanah sengketa, atau sudah mencapai **43 tahun** jika dihitung sejak jual beli pada tahun 1956. Sangat tidak masuk di akal sehat dan mengada-ada sebab 11 tahun sebelumnya yaitu tahun 1988 Alm Rokus Rewos mengklaim tidak mempunyai tanah pekarangan untuk membuat pemondokan. Karena itu surat jual beli tersebut adalah rekayasa Alm Rokus Rewos saja, lagipula selama proses penyelesaian di luar pengadilan dengan Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun ahli warisnya sama sekali tidak pernah menghadirkan Tan Kim Loang untuk memberikan keterangan mengenai asal usul tanah sengketa yang dibelinya tersebut;
- 3) Bahwa sejak dibeli pada tahun 1956 hingga gugatan diajukan oleh Penggugat 1 pada tahun 2019, Alm Rokus Rewos maupun ahli warisnya tidak pernah menempati / menguasai obyek sengketa atau sudah mencapai **63 tahun**; Alm Rokus Rewos yang adalah juga pegawai Pemerintah Swapraja Manggarai menempati rumah dinas milik Tergugat I yang terletak di Jln Kartini No 2 dan kadang disebut Jln. Bhayangkara No.2 Ruteng, yang sekarang ditempati oleh Penggugat 1.
- 4) Bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat 1 atas nama Frans Abu dalam persidangan perkara perdata nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg, di bawah sumpah, menerangkan bahwa Alm Rokus Rewos memiliki tanah berbentuk letter L. Dalam gugatan a quo menyebutkan di sebelah barat berbatasan dengan tanah milik bapak Rokus Rewos yang di atasnya terdapat bangunan Pasar. Berdasarkan keterangan saksi Penggugat 1 juga menerangkan bahwa Alm Rokus Rewos pernah menjual tanah kepada Toko Karya di mana tanah tersebut terletak di sebelah utara Swalayan Pagi di mana Swalayan Pagi terletak di sebelah utara tanah sengketa). Jika mengikuti alur keterangan saksi yang bersesuaian tersebut dikaitkan dengan batas sebelah barat obyek sengketa, maka tanah yang diklaim milik Alm Rokus Rewos akan membentuk huruf L dengan tanah yang sekarang di atasnya ada toko karya, dan bukannya dengan obyek sengketa. Sebab obyek

Halaman 101 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



sengketa tidak berada di ujung sebelah utara tanah yang dahulunya diklaim sebagai miliknya;

- 5) Tidak jelas asal usul tanah sengketa sampai dimiliki Tan Kim Loang dan kemudian dijual kepada alm Rokus Rewos;
- 6) Seandainya benar (quod non) obyek sengketa adalah milik Alm Rokus Rewos, akan tetapi obyek sengketa yang merupakan tanah bekas hak barat tersebut tidak pernah dikonversi menurut ketentuan UUPA sampai dengan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Karena pemilik maupun ahli waris tidak mengkonversi tanah miliknya, maka **Tanah tersebut dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara apabila setelah jangka waktu konversi berakhir.** Sehingga terhitung sejak tanggal 24 September 1980 tanah sengketa menjadi tanah negara. Tidak ada lagi hak-hak atas tanah bekas konversi hak barat di bumi Indonesia setelah jangka waktu konversi berakhir.
- 7) Alm Rokus Rewos / Para Penggugat mengklaim bangunan rumah di atas tanah sengketa termasuk yang dibeli alm Rokus dan alm Hidayat tinggal di rumah dimaksud atas seijin alm Rokus Rewos. Dalil yang demikian sangat tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya, sebab :
 - Alm Hidayat mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai sebelum menempati rumah dinas di atas tanah sengketa, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos;
 - Pada tanggal 10 April 1972, Bupati Kepala Daerah TK. II Manggarai mengeluarkan surat keputusan yang menetapkan besarnya uang sewa rumah dinas yang ditempati oleh Hidayat Ibrahim (alm) sebesar Rp.75 (tujuh puluh lima rupiah), tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
 - Pada tahun 1987 Hidayat Ibrahim (alm) pernah mengajukan permohonan persetujuan untuk mendapat beli sewa rumah dinas pemerintah yang ditematinya sejak tahun 1969 kepada Tergugat I, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm



Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;

- Pada tanggal 22 Juli 1996 Hidayat Ibrahim (alm) kembali mengajukan permohonan membeli rumah daerah yang ditempatinya tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tk. II Manggarai, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;
 - Bahwa hingga saat ini rumah dinas di atas tanah sengketa masih ditempati oleh anak-anak dari Alm Hidayat yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat dengan membayar pajak ke daerah (Tergugat I), dan bukannya kepada alm Rokus Rewos/Para Penggugat;
- c. Bahwa obyek jual beli sudah tidak ada (i.c. jual beli mengenai tanah yang sudah menjadi tanah negara):
- Bahwa asal usul tanah sengketa yang diklaim milik Tan Kim Loang dan kemudian didalilkan telah dijual kepada Alm Rokus Rewos sangat tidak jelas, sementara Tan Kim Loang (penjual tanah sengketa) sendiri adalah seorang pedagang warga Tionghoa (non pribumi) yang pada saat dilakukan transaksi jual beli pada tahun 1956 masih berstatus Warga Negara Asing (China).
 - Sebelum berlakunya UUPA tahun 1960, ordonansi tgl. 4 Agustus 1875 (Vide S. 1875 No. 179) masih berlaku di mana pemindahan hak milik atas tanah bangsa Indonesia kepada orang bukan bangsa Indonesia adalah batal demi hukum, maka jual beli tanah-tanah sengketa termaksud di atas adalah juga batal demi hukum;
 - Bahwa sebagai akibat dari kebatalan jual beli tanah tersebut karena mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang, maka hak milik yang semula melekat pada tanah-tanah itu haruslah dianggap telah dilebur oleh pemilik asalnya dan tanah menjadi **tanah negara bebas**;
 - Oleh karena terjadi pemindahan hak milik atas tanah sengketa (tanah bangsa Indonesia) kepada Tan Kim Laong (orang bukan

Halaman 103 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



bangsa Indonesia), maka hak milik yang semula melekat pada tanah sengketa haruslah dianggap telah dilebur oleh pemilik asalnya dan tanah sengketa menjadi tanah negara bebas. Dengan kata lain obyeknya yaitu hak milik atas tanah sengketa sudah tidak ada. Karena itu Tan Kim Loang telah menjual tanah sengketa sementara obyeknya (hak milik) sudah tidak ada. **Jual beli yang obyeknya (status hak atas tanah) tidak ada adalah tidak sah.**

- Sebagai perbandingan, perkenankanlah Tergugat I menyampaikan Putusan MARI tanggal 18-12-1970 No. 698 K/Sip/1969 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) : *Jual beli yang obyeknya tidak ada adalah tidak syah (i.c. jual beli mengenai hak erfpacht yang telah gugur);*
- d. Bahwa jual beli atas obyek sengketa tersebut bertentangan dengan hukum.

Bertentangan dengan S. 1875 No. 179 :

- Bahwa Tan Kim Loang (Penjual tanah sengketa) adalah warga warga Tionghoa (non pribumi) dan pada saat dilakukan transaksi jual beli pada tahun 1956, Tan Kim Loang masih berstatus Warga Negara China. Jual beli tersebut semu atau pura-pura karena didasari perbuatan melawan hukum dan tidak dibenarkan warga Tionghoa (non pribumi) memperoleh hak milik berdasarkan Ordonansi tanggal 4 Agustus 1875.
- Menurut ordonansi tgl. 4 Agustus 1875, pemindahan hak milik atas tanah bangsa Indonesia kepada orang bukan bangsa Indonesia adalah batal demi hukum, maka jual beli tanah-tanah sengketa termaksud di atas adalah juga batal demi hukum; Bahwa sebagai akibat dari kebatalan jual beli tanah tersebut karena mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang, maka hak milik yang semula melekat pada tanah-tanah itu haruslah dianggap telah dilebur oleh pemilik asalnya dan tanah menjadi tanah negara bebas (Vide S. 1875 No. 179).
- **Menurut Tergugat I, karena jual beli antara Tan Kim Loang dengan alm Rokus Rewos dimaksud berasal dari distribusi hak milik Tan Kim Loang yang melanggar ketentuan S. 1875 No. 179, maka dengan sendirinya surat jual beli rumah tahun 1956 antara Tan Kim Loang dengan alm Rokus Rewos tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

Halaman 104 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- Mahkamah Agung juga memiliki pandangan yang sama sebagaimana termuat dalam
 - 1) Yurisprudensi Perdata 522K/PDT/1990 “Sebelum berlaku UUPA Tahun 1960, berdasarkan Vervreemdingsverbod, S.1875 No.179, tanah milik pribumi tidak dapat dialihkan kepada golongan asing, jual beli tanah yang melanggar larangan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”;
 - 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 80K/Sip/1975 Tanggal 4 Juli 1979, kaidah hukumnya berbunyi: “Perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan (ongcoorboofde oorzaak) adalah tidak sah (i.c. perjanjian balik nama keagenan Pertamina antara tergugat dan penggugat)”;
 - 3) Putusan MARI tanggal, 11-3-1959 No.234 K/Sip/1958 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993): *Jual beli rumah gedung dan pekarangan yang dilakukan oleh seorang Indonesia asli sebagai penjual dan seorang isteri dari seorang Arab sebagai pembeli merupakan pelanggaran terhadap peraturan termaksud dalam S. 1875 No.179, maka adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal.*
 - 4) Putusan MARI tanggal, 24-9-1958 No.188 K/Sip/1957 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) : *Berdasarkan S. 1875 No.179 Hakim karena jabatan harus menyatakan batal perjanjian mengenai tanah sengketa antara kedua pihak yang berperkara, maka kedua pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula: penggugat-penggugat untuk kasasi harus menerima kembali tanah sengketa dan tergugat dalam kasasi menerima Rp. 5.000,-;*
 - 5) Putusan MARI No. 334 K/Sip/1958 tanggal 11 Maret 1959, dan 188/Sip/1957 tanggal 24 September 1958. *Jual beli tanah adat oleh penduduk pribumi kepada penduduk asing, tidak sah dan batal demi hukum.*
 - 6) Putusan MARI. No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992: *Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang bertikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah berperkara. Karena itu ia tidak pantas*



dilindungi dalam transaksi itu. Dalam hal penerbitan suatu sertifikat mengandung kesalahan teknis kadasteral. Mendagri berwenang membatalkan sertifikat berdasarkan pasal 12 jo. pasal 14 Perda Mendagri No. 6 tahun 1972 tanggal 30 Juni 1972.

Bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata :

- Menurut Pasal 1320 KUHPer, untuk sahnya suatu perjanjian harus mengandung “**suatu sebab yang halal**” yang artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang **dilarang** undang-undang atau yang **bertentangan** dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).
 - Berkaitan dengan sebab yang halal, **Pasal 1337 KUH Perdata** mengatur bahwa:

Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.
 - Bahwa asal usul tanah sengketa yang diklaim milik Tan Kim Loang (non pribumi/WNA) dan kemudian didalilkan telah dijual kepada Alm Rokus Rewos sangat tidak jelas, sementara menurut ordonansi tgl. 4 Agustus 1875 (Vide S. 1875 No. 179) masih berlaku di mana pemindahan hak milik atas tanah bangsa Indonesia kepada orang bukan bangsa Indonesia adalah batal demi hukum. Oleh karena surat jual beli dimaksud mengandung sebab yang tidak halal di mana berdasarkan surat jual beli itu terjadi pemindahan hak milik atas tanah bangsa Indonesia kepada orang bukan bangsa Indonesia, maka surat jual beli tersebut menjadi batal demi hukum dan sejak semula dianggap tidak pernah ada (*null and void*);

Bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata :

- Selain itu, sebuah perjanjian juga didasari oleh **asas kebebasan berkontrak**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 KUH Perdata**.
 - Pasal 1338 KUHPerdata berbunyi :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali

Halaman 106 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

- Dalam perjanjian juga terdapat **asas itikad baik**, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata di atas. Adanya asas itikad baik mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak. Menurut **Subekti** dalam bukunya *Pokok – pokok Hukum Perdata* (hal. 41), asas itikad baik (*good faith*) artinya melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
- Menurut Tergugat I, perjanjian jual beli termaksud telah dilakukan dengan sangat ceroboh di mana jelas-jelas Tan Kim Loang (non pribumi) berstatus Warga Negara Asing;
- Sebagai landasan hukum, Putusan MARI tanggal, 6-8-1973 No.663 K/Sip/1971 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) :

Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tanah tersebut harus dinyatakan batal karena di dahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur.

- e. Bahwa surat jual beli tanah antara Rokus Rewos (alm) dan Tan Kim Loang telah melanggar kebiasaan yang berlaku umum dalam budaya/hukum adat Manggarai, sebab:
- Kebiasaan dalam masyarakat Manggarai, khusus untuk tanah-tanah yang berasal dari tanah adat pada umumnya, pihak penjual yang pertama kali haruslah merupakan anggota warga persekutuan adat setempat yang mendapatkan pembagian tanah adat, bukan warga di luar persekutuan adat. Dalam perkara *a quo* seharusnya warga persekutuan adat Gendang Pitak yang menjual tanah obyek sengketa untuk yang pertama kali. Bukan dari warga di luar dari anggota persekutuan adat. Tan Kim Loang adalah warga negara asing dan bukan anggota persekutuan adat Gendang Pitak. Karena asal usul tanah Tan Kim Loang tidak jelas,



maka jual beli Tan Kim Loang dengan Alm Rokus Rewos bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata.

- Kebiasaan dalam masyarakat Manggarai, surat jual beli diketahui oleh kepala desa setempat. Kebiasaan ini sangat kental di Manggarai umumnya dan sudah berlaku turun temurun hingga kini di mana surat jual beli diketahui oleh kepala desa setempat. Kalaupun tidak diketahui oleh kepala desa setempat, setidaknya jual beli tersebut diketahui oleh tua adat setempat *in casu* Tua Gendang Pitak.
 - Putusan MARI tanggal, 19-5-1976 No.380 K/Sip/1975 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) : *Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah di perlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang.*
 - Putusan MARI tanggal, 27-5-1975 No.952 K/Sip/1974 (Sumber Rangkuman Yurisprudensi MARI Cet Kedua 1993) : *Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K. U. H. Perdata atau hukum adat – ic- jual beli dilakukan menurut hukum adat., secara riuel dan kontan dan diketahui oleh kepala kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10/1961 tidak mengenyampingkan Syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H.Perdata / hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria.*

153. Oleh karena surat jual beli dimaksud tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya, mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang, serta bertentangan dengan kebiasaan dan kepatutan, maka terbukti secara jelas dan tegas bahwa surat jual beli rumah dimaksud cacat formil dan materiil sehingga surat jual beli rumah antara Tan Kim Loang dengan alm Rokus Rewos dimaksud tidak sah dan batal demi hukum, dan alm Rokus Rewos / Para Penggugat bukanlah pemilik yang sah dari tanah sengketa dan rumah dinas di atasnya, yang karenanya pula petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

154. Bahwa tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun 1931 atau pada jaman Belanda dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **88 tahun** tanpa sengketa, serta telah disertifikatkan dengan titel hak pakai atas nama Pemerintah Daerah



Tk.II Manggarai pada tanggal 7 Juni 1993, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara di mana disebutkan bahwa tanah negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh negara; Demikian pun halnya mengenai bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **69 tahun** tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah. Mengenai hal ini telah Tergugat I jelaskan pada bagian 'Dalam Eksepsi' dalam Eksepsi dan Jawaban perkara a quo;

155. Oleh karena tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **88 tahun** tanpa sengketa serta telah disertifikatkan dengan titel Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai (Tergugat I) pada tanggal 7 Juni 1993, bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, dan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **69 tahun** tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, maka tanah sengketa adalah tanah negara dengan titel hak pakai oleh Tergugat I, dan rumah dinas di atasnya adalah milik Tergugat I, serta sertifikat hak pakai nomor 41 atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan mengikat, yang karenanya pula petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Tanggapan Atas Dalil 8 s/d 10 Gugatan Para Penggugat:

156. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dalil Point 8 dan 9, sebab dalil tersebut tidak benar, mengada-ada, penuh rekayasa dan kebohongan. **Tidak benar** Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), dan Alm. Hidayat menempati rumah dinas di atas tanah sengketa atas seijin Alm Rokus



Rewos, sebab **yang benar** Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), dan Alm. Hidayat tinggal di rumah dinas dimaksud atas ijin Pemerintah Swapraja Manggarai / Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai / Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai ic. Raja Manggarai / Bupati KDH Tk. II Manggarai / Bupati Manggarai;

157. Adapun alasan / pertimbangan Tergugat I bahwa dalil posita point 8 dan 9 adalah tidak benar, mengada-ada, penuh rekayasa dan kebohongan, sehingga **“seolah-olah”** atas seijin Alm Rokus Rewos, yaitu :

- Bahwa orang yang menempati rumah dinas di atas tanah sengketa semuanya berstatus sebagai pegawai pemerintah yaitu Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Alm Yakobus Ganggut, dan Alm. Hidayat;
- Alm Rokus Rewos sama sekali tidak pernah menempati dan menguasai rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa, akan tetapi menempati rumah dinas milik Tergugat I yang terletak di Jln Bhayangkara No.2 Ruteng, ± 300 meter dari tanah sengketa, sampai dengan pada saat meninggalnya pada tahun 2003;
- Para Penggugat mendalilkan bahwa Hidayat (alm) menempati rumah dinas sejak tahun 1969 atas seijin Rokus Rewos (alm). Jika benar tanah sengketa adalah milik Rokus Rewos (alm) dan Hidayat (alm) tinggal di rumah tersebut atas ijin Rokus Rewos (alm), kenapa Hidayat (alm) sama sekali tidak berkeberatan atas proses persertifikatan tanah sengketa pada tahun 1992 s/d 1993? Fakta hukum justru sebaliknya :
 - Bahwa sebelum menempati rumah dinas di atas tanah sengketa Alm Hidayat mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos :
 - Pada tanggal 10 April 1972, Bupati Kepala Daerah TK. II Manggarai mengeluarkan surat keputusan yang menetapkan besarnya uang sewa rumah dinas yang ditempati oleh Hidayat Ibrahim (alm) sebesar Rp.75 (tujuh puluh lima rupiah), tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
 - Pada tahun 1987 Hidayat Ibrahim (alm) pernah mengajukan permohonan persetujuan untuk mendapat beli sewa rumah dinas pemerintah yang ditempatinya sejak tahun 1969 kepada Tergugat

Halaman 110 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



I, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;

- Pada tanggal 22 Juli 1996 Hidayat Ibrahim (alm) kembali mengajukan permohonan membeli rumah daerah yang ditematinya tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tk. II Manggarai, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;
 - Bahwa hingga saat ini rumah dinas di atas tanah sengketa masih ditempati oleh anak-anak dari Alm Hidayat yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat dengan membayar pajak ke daerah (Tergugat I), tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
- Bahwa Hidayat (alm) dan keluarga menempati rumah dinas di atas tanah sengketa sejak tahun 1969 hingga meninggal dunia pada tahun 1997 atau sudah mencapai **28 tahun** dan selama itu pula alm Rokus Rewos / Para Penggugat tidak pernah mendatangi rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa. Anehnya, baru pada tahun 2016 Penggugat 1 mendatangi rumah dengan tujuan membujuk Fatma Hidayat untuk menandatangani surat kuasa dalam rangka pembuktian (bukti surat) perkara perdata nomor 9/PDT.G/2019/PN.Rtg sekaligus memberi kesan tidak ada sengketa antara Penggugat 1 dengan Fatma Hidayat. Jika dihitung dari tahun 1969 sampai dengan tahun 2019 sudah mencapai **50 tahun** tanpa sengketa;
- Bahwa pada tahun 1988 Rokus Rewos (alm) mengeluh kepada Tergugat I Pemkab Manggarai karena tidak mempunyai tanah pekarangan untuk pemondokan. Jika benar Rokus Rewos (alm) memiliki tanah sengketa dan rumah di atasnya, kenapa tidak langsung meminta Hidayat Ibrahim (alm) dan keluarga keluar dari tanah dan rumah tersebut agar ditempati sendiri oleh Rokus Rewos (alm) dan keluarga?
- Alm Rokus Rewos / Para Penggugat sendiri mengakui secara tegas berdasarkan pengamatan bahwa tanah sengketa dan rumah dinas



yang terletak di atasnya dikuasai secara terus menerus oleh Tergugat I (Posita 17 gugatan Para Penggugat).

- Bahwa rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa tidak pernah diperbaiki / direnovasi oleh Alm Rokus Rewos / Para Penggugat yang mengindikasikan kalau alm Rokus Rewos / Para Penggugat bukan lah sebagai pemilik atas rumah dinas dimaksud;
- Anehnya lagi, alm Rokus Rewos / Para Penggugat sendiri tidak mengetahui secara pasti kurun waktu masing-masing orang yang menempati rumah tersebut, hanya **mengira-ngira**, padahal diklaim atas seijin Alm Rokus Rewos.

158. Bahwa sekitar tahun 1950-an Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Ngambut) mendirikan beberapa bangunan rumah dinas semi permanen (atap zink dan berdinding papan) di sebelah barat Jalan Bhayangkara, termasuk bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa, dan sebelah utara jalan dari Gereja Pentekosta sampai di pertigaan lembaga pemasyarakatan yang lama. Beberapa bangunan rumah dinas di sebelah barat Jalan Bhayangkara masih utuh hingga saat ini dan ada di antaranya sudah direnovasi oleh pemakainya karena sudah lapuk. Sedangkan bangunan rumah dinas yang terletak sebelah utara jalan dari Gereja Pentakosta sampai di pertigaan lembaga pemasyarakatan yang lama sudah dibongkar dan saat ini telah menjadi Kompleks Ruko Pemda Manggarai. Pada saat Pemerintah Swapraja Manggarai membangun rumah dinas termasuk bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa, tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Tan Kim Loang.
159. Adapun aparatur pemerintah yang sempat tinggal di rumah dinas yang terletak di atas obyek sengketa atas dasar ijin dari Pemerintah Swapraja Manggarai / Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai yaitu Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), bapak Hidayat (Alm). Pada saat bangunan rumah dinas ditempati oleh aparatur pemerintah, tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos dan Para Penggugat.
160. Sepeninggal Hidayat Ibrahim (alm) pada tanggal 30 April 1997, rumah dinas tersebut ditempati oleh anak-anak Hidayat Ibrahim (alm) yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat hingga kini dengan cara membayar pajak kepada Tergugat I, bukannya kepada alm Rokus Rewos / Para Penggugat. Kondisinya sama seperti yang dialami oleh Penggugat 1



di mana Penggugat 1 menempati rumah dinas yang terletak di Jln. Bhayangkara No. 2 setelah Alm Rokus Rewos / ayah Penggugat 1 meninggal dunia pada tahun 2003; Baru pada tahun 2019 Para Penggugat mempersoalkannya yang jika dihitung sudah mencapai 50 tahun, tanpa sengketa dan tidak satu pihak pun yang berkeberatan baik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat

161. Bahwa setelah Tergugat I melakukan pengecekan di lapangan ternyata pada tahun 2016 Penggugat 1 sering mendatangi rumah dinas milik Tergugat I yang terletak di atas tanah obyek sengketa yang ditempati Tergugat IV Adnan Hidayat dan saudarinya Ny. Fatma Hidayat (keduanya adalah anak dari alm. Hidayat Ibrahim). Dari penjelasan Ny. Fatma Hidayat kepada Tergugat I, Penggugat 1 sering mengajak dan membujuknya untuk keluar dari rumah dinas milik Tergugat I dengan iming-iming akan disiapkan rumah pengganti di Perumnas dengan maksud menguasai rumah tersebut secara licik. Karena termakan bujukan Penggugat, Ny. Fatma Hidayat akhirnya menandatangani surat kuasa tersebut. Seingat Ny. Fatma Hidayat, surat kuasa tersebut kurang lebih berisi kuasa untuk menjaga dan merawat bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa milik Tergugat I dan hendak dipergunakan Penggugat sebagai alat bukti manakala mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ruteng. Usai surat kuasa tersebut ditandatangani, Penggugat membawa surat kuasa itu untuk dirinya sendiri. Saat ini Ny. Fatma Hidayat menyesali hal tersebut dan telah membatalkan kuasa tersebut, namun surat kuasa tersebut dipegang sendiri oleh Penggugat 1; Bahwa selain membujuk Ny. Fatma Hidayat, Penggugat juga membujuk Adnan Hidayat (Tergugat IV), namun ditolak karena menurut Tergugat IV tanah dan rumah yang ditempatinya adalah milik Tergugat I.
162. Oleh karena rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa adalah milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Ngambut) sekitar tahun 1950-an, dan ditempati oleh aparaturnya pemerintah (Alm Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, alm Yakobus Ganggut, alm Hidayat) kemudian oleh Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat atas dasar seijin dari Pemerintah Swapraja Manggarai / Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai sehingga dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 69 tahun tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum, maka rumah dinas yang terletak di



atas tanah sengketa adalah milik Tergugat I; Demikian pun halnya mengenai surat kuasa dari Penggugat 1 kepada Fatma Hidayat karena dilakukan dengan penuh tipu daya, maka tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat, yang karenanya pula petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah diabaikan atau ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Point 11, 12 dan 22 Gugatan Para Penggugat:

163. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Point 11, 12 dan 22 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada, karena pada saat proses pensertifikatan tanah sengketa dilakukan transparan (terbuka) dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah negara menjadi hak pakai sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lagipula tidak benar tanah sengketa diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No. 41 oleh Tergugat I, sebab pengukuran dan pensertifikatan tanah sengketa dilakukan oleh lembaga yang berwenang yaitu Turut Tergugat 10 berdasarkan permohonan Tergugat I;
164. Bahwa pada tahun 1992, Tergugat I mengajukan surat permohonan hak pakai atas obyek sengketa yang merupakan tanah negara kepada Turut Tergugat 10, di mana secara hukum pemerintah daerah dapat mengajukan permohonan hak pakai atas tanah negara. Obyek tanah yang dimohonkan hak pakai oleh Tergugat I adalah tanah negara *ic* tanah sengketa, di mana tanah tersebut adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 61 tahun jika dihitung dari tahun 1931 s/d 1992, lagipula di atasnya telah didirikan rumah dinas milik Tergugat I. Selama proses pensertifikatan tanah sengketa tidak satu pihak pun yang berkeberatan baik persekutuan adat Gendang Pitak sebagai pemilik asal, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat;
165. Seandainya benar (quod non) tanah sengketa adalah milik alm Rokus Rewos / Para Penggugat sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat pada posita 9 gugatannya di mana Hidayat (alm) menempati rumah dinas sejak tahun 1969 atas seijin Rokus Rewos (alm), sangat tidak masuk akal sehat kenapa Hidayat (alm) yang mengetahui secara pasti proses pensertifikatan tanah dimaksud pada tahun 1992 s/d 1993 sama sekali tidak berkeberatan. Fakta hukum sebaliknya, di mana Hidayat Ibrahim



(alm) yang didalilkan Para Penggugat tinggal di rumah tersebut atas seijinnya justru membayar sewa kepada Tergugat I serta mengajukan permohonan sewa beli rumah kepada Tergugat I pada tahun 1987 dan tahun 1996;

166. Bahwa atas dasar permohonan Tergugat I dan karena telah memenuhi syarat-syarat permohonan hak pakai atas tanah negara, pejabat yang berwenang *ic.* Kepala Kanwil BPN NTT mengeluarkan keputusan hak pakai atas tanah sengketa pada tanggal 30 Maret 1992 dan diikuti pula dengan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa pada tanggal 7 Juni 1993 dengan titel hak pakai no. 41 atas nama Tergugat I, bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum, yang karenanya pula posita point 11, 12 dan 22 serta petitum 1 s/d 12 haruslah diabaikan dan ditolak.

Tanggapan Atas Dalil Point 12 s/d 21 Gugatan Para Penggugat:

167. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dalil Point 12 s/d 16 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar, tidak berdasarkan hukum, mengada-ada dan penuh rekayasa. Adapun alasan / pertimbangan Tergugat I adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam posita 12 gugatannya, Para Penggugat menyatakan baru mengetahui sertifikat hak pakai no. 41 atas nama Tergugat I pada awal tahun 1999 yaitu pada saat Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat.Alm dan keluarganya. Dalil yang demikian sangat tidak masuk di akal sehat dan penuh rekayasa, sebab :
- Alm Hidayat telah meninggal dunia pada tahun 1997 sehingga rumah dinas tersebut tidak ditempati lagi oleh Alm Hidayat melainkan oleh istri dan anak-anaknya. Rekayasa Para Penggugat ini bertujuan untuk memberikan kesan kepada Yang Mulia Majelis Hakim **seolah-olah** Alm Hidayat menyetujui/mengetahui keberatan yang dilakukan oleh Alm Rokus Rewos / Para Penggugat terhadap Tergugat I sebab para penggugat harus sinkronkan dengan dalil kalau alm Hidayat tinggal di atas rumah sengketa atas seijin alm Rokus Rewos;
 - Pada posita 9 gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Hidayat (alm) menempati rumah dinas sejak tahun 1969 atas ijin Rokus Rewos (alm). Jika benar tanah sengketa adalah milik Rokus Rewos (alm) dan Hidayat (alm) tinggal di rumah tersebut atas ijin

Halaman 115 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Rokus Rewos (alm), kenapa Hidayat (alm) sama sekali tidak berkeberatan atas proses persertifikatan tanah sengketa pada tahun 1992 s/d 1993? Fakta hukum sebaliknya, di mana Hidayat Ibrahim (alm) yang didalilkan Penggugat tinggal di rumah tersebut atas seijinnya justru membayar sewa kepada Tergugat I serta mengajukan permohonan sewa beli rumah kepada Tergugat I pada tahun 1987 dan tahun 1996.

- b. Adapun penggunaan tanah sengketa oleh Turut Tergugat I Syarifudin untuk membangun kios berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak Nomor: 030/BU/XI/228/1998, tanggal 23 Nopember 1998 merupakan hak Tergugat I dan merupakan bukti penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, sehingga kontrak tersebut berdasarkan hukum, bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;
- c. Para Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah dinas Tergugat I yang diklaim sebagai milik Bapak Rokus Rewos. Dalil tersebut bohong belaka, sebab Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak pernah membangun kios **di depan** rumah dinas milik Tergugat I. Demikian juga dengan dalil posita 16 Para Penggugat yang menyatakan "*pendirian kios oleh Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa sempat dihentikan. Namun beberapa tahun kemudian yaitu pada saat awal-awal Bapak Drs. Anton Bagul menjadi Bupati Kabupaten Manggarai, Turut Tergugat 1 melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios di atas tanah sengketa*" merupakan rekayasa Para Penggugat saja, sebab Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak pernah membangun kios **di depan** rumah dinas milik Tergugat I.
- d. Dalam penggalan posita 15 Para Penggugat mendalilkan "*Sekwilda Manggarai W.H.Nope secara lisan menyatakan akan menghentikan pembangunan kios Turut Tergugat 1 di atas tanah sengketa*". Dalil tersebut tidak benar dan tidak lebih merupakan rekayasa / kebohongan Para Penggugat saja sebab Sekwilda Manggarai W.H.Nope tidak pernah secara lisan menyatakan akan menghentikan pembangunan kios Turut Tergugat 1 di atas tanah sengketa. Lagipula kios yang mana? Sebab Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak pernah membangun kios **di depan** rumah dinas milik Tergugat I. Selain itu dalil tersebut bertentangan dengan dalil posita 17 Para Penggugat sendiri yang menyatakan "*Penjabat Bupati saat itu Bapak Nope,*



menyatakan bahwa penyelesaiannya menunggu Bupati definitif". Dalil mana yang harus dipercayai?

- e. Sedangkan dalil Para Penggugat dalam posita 17 yang menyatakan "*Bapak Frans Nahas yang hadir pada saat itu menyatakan bahwa kalau memang Bapak Rokus Rewos mempunyai bukti perolehan tanah yang otentik, sebaiknya sertifikat ini dibatalkan saja*", tidak mencerminkan sikap Pemerintah Kabupaten Manggarai ic Tergugat I atas tanah sengketa dan sertifikat hak pakai nomor 41, karena tidak lebih dari sikap pribadi Frans Nahas dan patut diragukan.

168. Bahwa dalam penggalan posita point 16 gugatan Para Penggugat mendalilkan: "*Selanjutnya Tergugat II Belasius Mempong, suami Tergugat III Alm.Kosmas Nasu dan Tergugat IV Adnan Hidayat (salah seorang ahli waris dari bapak Hidayat), secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah sengketa dengan jalan mendirikan kios-kios di atas tanah sengketa untuk disewakan*". Jika dikaitkan dengan penggalan dalil posita 20 Para Penggugat yang menyatakan "*Namun demikian sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat II, III dan IV tidak dapat menunjukkan surat ijin dari Tergugat I*", maka gugatan terhadap Tergugat II, III dan IV seharusnya diajukan secara terpisah, tidak dapat digabungkan dalam sengketa a quo. lagipula Para Penggugat sama sekali tidak berkeberatan ketika Tergugat II kembali membangun kios-kios yang lebih permanen di atas tanah sengketa (posita 20 gugatan para penggugat). Demikian juga terkait hubungan hukum antara Tergugat II, III dan IV dengan masing-masing Turut Tergugat 1 s/d 9 sangatlah tidak jelas atau kabur, yang karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

169. Bahwa dalam penggalan posita 18 gugatan Para Penggugat mendalilkan "*Bahwa oleh karena Tergugat I menguasai tanah sengketa atas dasar sertifikat hak pakai Nomor. 41 tanggal 07-06-1993*" adalah tidak benar dan menyesatkan, sebab tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 89 tahun (1931 s/d 2020) serta kemudian disertifikatkan dengan titel Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai (Tergugat I) pada tanggal 7 Juni 1993, bukan karena sertifikat hak pakai nomor 41 lalu Tergugat I menguasai tanah sengketa dan rumah dinas di atasnya atau karena tindakan



perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, yang karenanya dalil tersebut haruslah ditolak;

170. Bahwa **tidak benar dan tidak beralasan hukum** Para Penggugat menarik Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 6 Ibnu Ali, Turut Tergugat 4 Ali Hasan, Turut Tergugat 2 Sugiono dan Turut Tergugat 5 Fenti Rahayu karena tidak memiliki hubungan hukum dan tidak ada perselisihan hukum dengan para pihak dalam perkara ini, yang karenanya sangatlah beralasan hukum kalau gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
171. Adapun tindakan Para Penggugat yang melaporkan Tergugat II s/d IV dan Turut Tergugat 1 s/d 9 ke Polres Manggarai pada tanggal 12 Maret 2017 sebagaimana didalilkan pada posita 20 gugatannya tidak lebih dari akal busuk dan rekayasa Para Penggugat saja karena tidak lama setelah itu yaitu pada tanggal 27 Maret 2017 memberikan surat kuasa kepada kuasa hukumnya. Laporan tersebut semata-mata untuk mendapatkan informasi siapa-siapa yang menguasai tanah sengketa demi sempurnanya subyek hukum ketika perkara perdata nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg diajukan ke Pengadilan Negeri Ruteng pada tahun 2019 lalu. Hal ini diperkuat dengan fakta di mana Penggugat 1 tidak melaporkan Tergugat I dan Turut Tergugat 10 ke pihak Polres Manggarai, sementara Alm Rokus Rewos / Para Penggugat sudah mengetahui adanya sertifikat hak pakai sejak tahun 1999.
172. Bahwa berdasarkan dalil dan fakta hukum di atas, maka terbukti secara jelas dan nyata bahwa dalil posita point 12 s/d 21 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada dan penuh rekayasa, dengan demikian dalil posita point 12 s/d 21 dan petitum point 1 s/d 12 haruslah diabaikan dan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tanggapan Atas Dalil Point 23 Gugatan Para Penggugat:

173. Bahwa Tergugat I dengan ini membantah dan menolak dengan tegas dalil posita 23 gugatan Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah/menguasai bidang tanah tanpa hak sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. **Yang benar** adalah tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **88 tahun** tanpa

Halaman 118 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



sengketa serta telah disertifikatkan dengan titel Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai (Tergugat I) pada tanggal 7 Juni 1993, bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, dan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama **69 tahun** tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, maka tanah sengketa adalah tanah negara dengan titel hak pakai oleh Tergugat I, dan rumah dinas di atasnya adalah milik Tergugat I, serta sertifikat hak pakai nomor 41 atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan mengikat, yang karenanya pula posita 23 dan petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Point 24 Gugatan Penggugat:

174. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat sebagaimana tercantum pada posita point 24 dan petitum point 10 Gugatan a quo, karena permohonan Sita Jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus ada sangka yang beralasan bahwa si tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya. Menurut ketentuan ini, sebelum menetapkan sita, hakim harus benar-benar memastikan (i) adanya persangkaan yang beralasan (ii) tergugat akan menggelapkan barang-barangnya (iii) dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan tergugat (iv) sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.
175. Bertitik tolak dari penggarisan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dengan diletakkannya sita pada barang milik tergugat, barang itu tidak dapat dialihkan tergugat kepada pihak ketiga, sehingga tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi dalam praktik, penerapannya diperluas meliputi sengketa tuntutan ganti rugi baik yang timbul dari:
 - a. Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1247 KUH Perdata dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan keuntungan yang akan diperoleh, atau



b. **Perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dalam bentuk ganti rugi materiil dan immateriil.**

176. Yahya Harahap, dalam bukunya, tegas menyebutkan bahwa sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional. Artinya, **pengabulan sita jaminan merupakan tindakan hukum pengecualian, yang penerapannya mesti dilakukan pengadilan dengan segala pertimbangan yang hati-hati.** Tanpa fakta atau petunjuk, permohonan sita harus ditolak hakim. Dan yang pasti, fakta dan petunjuk itu harus benar-benar masuk akal. "Tidak boleh diterapkan secara serampangan tanpa alasan yang kuat, yang tidak didukung oleh fakta yang mendasar," tulis Yahya Harahap.
177. Bahwa tuntutan Para Penggugat ini jelas sangat tidak masuk akal, mengada-ada dan sangat berlebihan, karena bagaimana mungkin dengan adanya tuntutan Para Penggugat yang tidak berdasar seperti ini Tergugat I akan menjual atau mengalihkan atau memindahtangankan bidang tanah yang disengketakan kepada pihak-pihak lain yang tidak bertanggung jawab, sebab tanah sengketa a quo sudah disertifikatkan dengan label hak pakai atas nama Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai, sudah tercatat sebagai asset Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai termasuk rumah yang ada di atas tanah sengketa, dan peralihan hak atas asset daerah harus mematuhi sejumlah ketentuan sebagaimana diatur undang-undang, tidak sembarangan sebagaimana yang dicurigai oleh Para Penggugat.
178. Selain itu, tuntutan sita jaminan terhadap barang milik daerah hendaknya dipertimbangkan secara cermat karena erat kaitannya dengan UU No 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan peraturan lainnya tentang barang milik daerah/negara:
- Menurut Mardiasmo (2016 : 93), secara umum, aset pemerintah daerah adalah semua bentuk kekayaan atau sumber daya ekonomi yang dikuasai pemerintah daerah dan digunakan untuk mencapai tujuan penyelenggaraan pemerintah daerah. Kekayaan pemerintah daerah disimbolkan dalam neraca berupa aset, dan aset terdiri dari aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya, Barang Milik Daerah (BMD) termasuk dalam aset tetap (*Conda Liesye Yolinita Dita Kalangi1, Lintje Kalangi dan Jessy D.L Warongan, 2017, Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Di Kabupaten Minahasa Utara (Studi Kasus Pada Badan Keuangan*



Kabupaten Minahasa Utara), Jurnal Riset Akuntansi Going Concern, hlm 123).

- Aset tetap menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk di gunakan, dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset tetap yang di maksud ialah berupa tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya dan kontruksi dalam pengerjaan.

- Berikut ini adalah klasifikasi aset tetap yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan Penyataan Nomor 07 :

- 1) Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.
- 2) Peralatan dan Mesin mencakup mesin-mesin dan kendaraan bermotor, alat elektronik, dan seluruh inventaris kantor, dan perlatan lainnya yang nilai signifikan dan masa manfaatnya lebih dari 12 (dua belas) bulan dan dalam kondisi siap pakai.
- 3) Gedung dan Bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk diakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.
- 4) Jalan, Irigasi, dan Jaringan mencakup jalan, irigasi dan jaringan yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah dan dalam kondisi siap pakai.
- 5) Aset tetap Lainnya mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap di atas, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasioanal pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

179. Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung (Rakernas MA) 2010 telah memberi petunjuk kepada para hakim dalam melakukan sita jaminan atau sita eksekusi terhadap harta BUMN atau BUMD. Rakernas MA menyimpulkan bahwa harta kekayaan BUMN atau BUMD dapat disita oleh pengadilan. "Terhadap keuangan negara yang disertakan *inbreng* (penyertaan modal) dalam BUMN atau BUMD persero dapat disita," demikian bunyi kesimpulan yang dihasilkan oleh Bidang Perdata Umum di

Halaman 121 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Balikpapan, Kalimantan Timur, Kamis (14/10), namun tak sembarangan harta kekayaan BUMN atau BUMD yang bisa disita. Intinya, kekayaan negara yang sudah disertakan sebagai modal BUMN atau BUMD yang bisa disita, karena, kekayaan itu bukan lagi milik negara melainkan sudah menjadi harta milik BUMN atau BUMD. "Status harta ini tunduk pada Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan dikelola oleh perseroan berdasarkan prinsip-prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat," masih berdasarkan kesimpulan tim perumus yang diketuai oleh Ketua Pengadilan Tinggi Jayapura, Madya Suhardja. Sementara, **uang atau barang milik negara yang bukan penyertaan modal tetapi dikelola oleh BUMN atau BUMD tak dapat dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi**. Hal ini mengacu kepada pada Pasal 50 UU No 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyatakan harta kekayaan milik negara tak bisa disita oleh pengadilan.

180. Oleh karena secara materiil Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR dan Para Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya sangka/kekhawatiran bahwa Tergugat I akan mengasingkan tanah sengketa, potensi ikut disitanya gang/jalan setapak menuju Pasar Inpres Ruteng, serta potensi bermasalah dengan peraturan perundang-undangan terkait pengelolaan asset negara/daerah maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak dapat dilakukan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang terdapat dalam:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, yang menyatakan: "*Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan*";
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984, yang menyatakan: "*Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan*";

Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat dan sekaligus menolak butir 10 Petitum Gugatan a quo;



Tanggapan Atas Dalil Point 25 Gugatan Penggugat:

181. Bahwa demikian pula Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat sebagaimana pada butir 25 posita Gugatan a quo dan butir 11 petitum Gugatan a quo, yang meminta agar putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena dalil-dalil Para Penggugat tidak didasari atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang mana merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal ini telah diatur dengan tegas dalam Pasal 180 HIR ayat (1) dan butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

- Pasal 180 HIR ayat (1) berbunyi : *"...maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak milik"*;

- Butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil berbunyi sebagai berikut : "Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;



- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.;
 - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - g. Pokok sengketa mengenai *Bezitsrecht*;"
182. Penerapan Pasal 180 ayat 1 HIR dan Pasal 191 ayat 1 RBg bersifat fakultatif bukan imperatif, hakim tidak wajib mengabulkan akan tetapi dapat mengabulkan. Kewenangan hakim menjatuhkan putusan serta merta merupakan diskroner, oleh karena itu hakim harus berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta, sekalipun persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang secara formil telah terpenuhi, karena apabila putusan serta merta sudah dieksekusi barang sudah diserahkan kepada pemohon eksekusi kemudian ditingkat banding atau kasasi putusan Pengadilan Negeri dibatalkan dan gugatan ditolak akan timbul masalah untuk mengembalikan dalam keadaan semula obyek eksekusi. (H. Suwardi, 2014:2)
183. Dapat dilihat betapa besarnya risiko yang harus dihadapi pengadilan atas pengabulan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu. Pelaksanaan putusan serta merta pada dasarnya baru dapat dijatuhkan apabila syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, dan Pasal 54 Rv telah terpenuhi, walaupun diajukan perlawanan atau banding dan kasasi. Selain syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg, dan Pasal 54 Rv tentunya juga harus terpenuhinya syarat secara formal yaitu sebelum menjatuhkan putusan serta merta, hakim wajib mempertimbangkan lebih dahulu gugatan tersebut telah memenuhi syarat secara formal, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.
184. Dalam buku "Hukum Acara Perdata" yang ditulis M. Yahya Harahap, S.H. disebutkan bahwa menurut Subekti, praktik penerapan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (putusan serta merta, red.), telah mendatangkan banyak kesulitan dan memusingkan para hakim. Satu segi



undang-undang telah memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusan yang seperti itu meskipun dengan syarat-syarat yang sangat terbatas. Pada sisi lain, pengabulan dan pelaksanaan putusan tersebut selalu berhadapan dengan ketidakpastian, karena potensial kemungkinan besar putusan itu akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Demikian menurut Subekti sebagaimana kami sarikan dari buku "Hukum Acara Perdata" (hal. 898).

185. Bahwa jelas Gugatan a quo tidak didasari pada bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, bahkan isi surat jual beli antara Tan Kim Loang dengan Alm Rokus Rewos yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatan a quo hanyalah merupakan rekayasa Para Penggugat saja, sehingga kebenaran isi surat jual beli tersebut harus dibuktikan kebenarannya. Oleh karena itu jelas secara hukum permohonan Para Penggugat agar Putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak dapat dikabulkan.

186. Bahwa selain tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, dalam memohon Putusan Serta Merta Para Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian Tergugat I apabila ternyata Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi. Dengan demikian permohonan Putusan Serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

- Butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil berbunyi sebagai berikut: "*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*"

- Kutipan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, berbunyi sebagai berikut : " ..., *sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-*



hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut, Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama" Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta."

187. Oleh karena permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan Para Penggugat tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam Pasal 180 HIR ayat (1) dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, maka sangat berdasar hukum apabila dalil posita point 25 dan petitum point 11 haruslah diabaikan atau ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Dalam Pokok Perkara di atas, serta sesuai bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I, maka dengan ini Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau *niet on vankelijik verklaard (NO)*, karena dalil-dalil gugatannya mengada-ada, tidak beralasan hukum dan penuh kebohongan / rekayasa.

Berdasarkan uraian Dalam Eksepsi & Dalam Pokok Perkara sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I secara keseluruhan.



2. Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat 2 juga memberikan jawaban pada pokoknya Turut Tergugat 2 sudah tidak lagi berhubungan hukum dan tidak ada perselisihan dengan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat 5 juga memberikan jawaban pada pokoknya sudah tidak lagi berhubungan hukum dan tidak ada perselisihan dengan Para Penggugat:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8, dan Turut Tergugat 9 juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat IV dengan ini menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat IV akui dengan tegas di dalam Eksepsi dan Jawaban pada persidangan ini;
2. Bahwa seluruh dalil dan/atau argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Tergugat IV dalam eksepsi ini, mohon secara mutatis muntadis dimasukkan dalam Jawaban Pokok Perkara;

Fatma Hidayat Harus Ditarik Dalam Perkara A Quo (Plurium Litis Consortium) :

3. Bahwa setelah Hidayat Ibrahim (alm) meninggal pada tanggal 30 April 1997, rumah dinas tersebut tetap ditempati atau dilanjutkan oleh anak-anak Hidayat Ibrahim (alm) yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat hingga kini dengan cara membayar pajak kepada Tergugat I, bukannya kepada alm Rokus Rewos / Para Penggugat. Kondisinya sama seperti yang dialami oleh Penggugat 1 di mana Penggugat 1 menempati



rumah dinas yang terletak di Jln. Bhayangkara No. 2 setelah Alm Rokus Rewos/ayah Penggugat 1 meninggal dunia pada tahun 2003;

4. Bahwa selama Tergugat IV dan Fatma Hidayat menempati rumah di atas tanah sengketa dari tahun 1969 sampai dengan tahun 2019 sudah mencapai **50 tahun**, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos/Para Penggugat. Baru pada tahun 2019 Para Penggugat mempersoalkannya tanah sengketa;
5. Bahwa sebelum tanah dan rumah yang ditempati Tergugat IV dan Fatma Hidayat disengketakan oleh Penggugat 1 pada tahun 2019, pada tahun 2016 Penggugat 1 sering mendatangi rumah dimaksud hendak mengajak dan membujuknya Tergugat IV dan Fatma Hidayat untuk menandatangani surat kuasa dan keluar dari rumah dimaksud dengan iming-iming akan disiapkan rumah pengganti di Perumnas.
6. Karena termakan bujuk rayu Penggugat 1 dan karena rasa takut, Ny. Fatma Hidayat menandatangani surat kuasa tersebut, sementara Tergugat IV menolak dengan tegas bujuk rayu Penggugat 1 dengan alasan tanah dan rumah yang ditempatinya adalah milik Tergugat I; Surat kuasa tersebut berisikan kuasa untuk menjaga dan merawat bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa yang diklaim sebagai milik Penggugat 1. Surat kuasa tersebut hanya satu lembar dan tidak dibuat rangkap 2 (dua), dan usai surat kuasa tersebut ditandatangani Fatma Hidayat, Penggugat 1 membawa surat kuasa itu untuk dirinya sendiri, padahal seharusnya dipegang oleh Fatma Hidayat jika surat kuasa tersebut dibuat dengan itikad baik. Kemudian Fatma Hidayat tersadar, ternyata surat kuasa tersebut dipergunakan sebagai bukti surat di persidangan sehingga “seolah-olah” Penggugat 1 / Para Penggugat menguasai tanah dan rumah sengketa;
7. Oleh karena surat kuasa dimaksud dibuat oleh Penggugat 1 dengan itikad buruk dan pihak yang memberikan kuasa hanya Penggugat 1 saja dan bukannya seluruh ahli waris alm Rokus Rewos, maka surat kuasa dimaksud cacat formil dan materiil yang karenanya tidak sah dan batal demi hukum. Karena itu Fatma Hidayat harus ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, lagipula Fatma Hidayat Bersama Tergugat IV adalah pihak yang menempati rumah dinas di atas tanah sengketa;
8. Selain itu, dasar keberatan Tergugat IV adalah petitum 7 gugatan Para Penggugat yang berbunyi : *“Menghukum Tergugat I, II, III dan IV atau*



siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa beserta **bangunan rumah** di atasnya kepada Penggugat¹, di mana seandainya Penggugat 1 memenangkan perkara a quo maka bangunan rumah di atas tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat; Hal ini tentu sangat merugikan kepentingan Fatma Hidayat sebab Penggugat 1 telah membungkam hak-hak Fatma Hidayat untuk melakukan bantahan/perlawanan dengan cara diberi kuasa sekaligus Penggugat 1 mendapatkan keuntungan secara licik menggunakan surat kuasa dimaksud untuk menguatkan dalil-dalilnya yang penuh rekayasa dan kebohongan, padahal Fatma Hidayat dan Tergugat IV telah menggunakan bangunan rumah di atas tanah sengketa dengan cara membayar pajak/sewa kepada Tergugat I;

Pertentangan dalam Posita 12:

9. Bahwa pada posita point 12 gugatan Para Penggugat mendalilkan :
"Bahwa **adanya sertifikat hak pakai No. 41** Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai **baru diketahui oleh bapak Rokus Rewos Alm. maupun Penggugat pada awal tahun 1999** yaitu pada saat **Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat Alm. dan keluarganya**".
10. Bahwa rumusan dalil tersebut mengandung unsur pertentangan, kesesatan dan kontradiktif di dalamnya sebab di satu sisi Para Penggugat mendalilkan Alm Rokus Rewos dan Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat hak pakai No. 41 pada tahun **1999** dan sisi yang lain mendalilkan Alm Rokus Rewos dan Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat hak pakai No. 41 pada saat rumah milik Bapak Rokus Rewos masih dihuni oleh Bapak Hidayat Alm, sebab Bapak Hidayat Alm. telah meninggal pada tahun **1997**. Gugatan yang demikian sangat tidak jelas atau kabur, yang karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Pertentangan dalam Posita 9 dan Petitum 7

11. Bahwa dalam penggalan posita point 9 gugatan Para Penggugat mendalilkan :



*“Selanjutnya **diperkirakan sejak tahun 1969 rumah bapak Rokus Rewos sebagaimana dimaksudkan diatas dihuni oleh bapak Hidayat (Alm) atas dasar permintaan kerabatnya bapak Aloysius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena bapak Hidayat yang pada saat itu bekerja sebagai pegawai di kantor Kejaksaan Negeri Ruteng (sebagai teman sejawat bapak Aloysius Jehamat.Alm) belum mempunyai rumah dinas. Seterusnya bapak Hidayat sampai dengan ia maupun isterinya meninggal dunia tidak pernah pindah dari rumah milik bapak Rokus Rewos yang berada diatas tanah sengketa, dan sampai dengan saat ini rumah tersebut masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat”.***

12. Berdasarkan dalil Para Penggugat di atas, rumah yang diklaim sebagai milik Alm Rokus Rewos masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat sampai dengan saat ini atas dasar permintaan kerabatnya bapak Aloysius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos. Dengan demikian, atas dasar dalil Para Penggugat, rumah tersebut HANYA dihuni oleh FATMA HIDAYAT.

13. Akan tetapi dalam petitum point 7 gugatan Para Penggugat menuntut agar **Tergugat IV** untuk menyerahkan BANGUNAN RUMAH di atas tanah sengketa:

*“**Menghukum** Tergugat I, II, III dan **Tergugat IV** atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya baik secara langsung atau tidak langsung untuk secara tanpa syarat menyerahkan tanah sengketa beserta **BANGUNAN RUMAH** di atasnya kepada Penggugat”;*

Bahwa tuntutan menyerahkan bangunan rumah terhadap Tergugat IV tidak bersesuaian dengan dalil posita Para Penggugat sendiri sebab berdasarkan dalil Para Penggugat sendiri rumah tersebut hanya dihuni oleh Fatma Hidayat. Karena itu posita tidak mendukung petitum atau tidak terdapatnya kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan Para Penggugat. Gugatan yang demikian sangat tidak jelas atau kabur, yang karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

14. Sebagai landasan argumentasi perkenankanlah Tergugat IV menunjukkan beberapa Yurisprudensi Tetap MA – RI :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 67K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut : *“Bahwa karena petitum tidak sesuai*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”.

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 28K/Sip/1973 tanggal 15 Nopember 1975 yang menegaskan sebagai berikut :*“Karena Rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak”.*

Obyek Sengketa Tidak Jelas:

15. Bahwa menurut hemat Tergugat lobyek gugatan a quo tidaklah jelas atau kabur. Penilaian Tergugat I ini berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum batas-batas tanah sengketa:
 - Utara = Menurut Para Penggugat sebelah utara berbatasan dengan Gedung Toko Pagi (dulunya dengan tanah Tan Ka Lau), sementara faktanya sebelah utara berbatasan dengan Gedung Toko Pagi dan Gudang Toko Karya (dulunya tanah negara / Tan Ka Lau / Yohanes Everly);
 - Selatan = Menurut Para Penggugat sebelah selatan berbatasan dengan tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po), sementara faktanya sebelah selatan berbatasan dengan jalan/gang menuju Pasar Inpres Ruteng (dulu Fredy Wibisono);
 - Barat = Menurut Para Penggugat sebelah barat berbatasan dengan tanah milik bapak Rokus Rewos yang di atasnya terdapat bangunan Pasar, sementara faktanya sebelah barat berbatasan dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai (Tergugat I) yang di atasnya sekarang ada Pasar Inpres Ruteng;
 - Timur = Menurut Para Penggugat sebelah timur berbatasan dengan Jl. Bhayangkara (dulunya dengan Jalan ke Rumah Potong), sementara faktanya sebelah timur berbatasan dengan Jalan Kartini (sekarang ini kadang disebut dengan Jln Bhayangkara);
16. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dengan ini Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
17. Adapun dasar argumentasi Tergugat IV adalah :
 - Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : *”Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas*

Halaman 131 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

- Putusan MA RI No.1149 K/Sip/1979, Tgl 17 April 1979, Menyatakan :
“*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”.*
- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : “*Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*
- Putusan MA RI No.565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974, Menyatakan :
“*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.*
- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan : “*Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Jalan/Gang Umum Keluar Masuk Pasar Inpres Ruteng

18. Dalam posita point 5 gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa ‘*sebelah selatan obyek sengketa berbatasan dengan tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po)*’, **sehingga gang/jalan setapak sebagai akses jalan keluar masuk Pasar Inpres Ruteng juga terserap menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo**; Gang/jalan setapak sebagai akses jalan keluar dan masuk Pasar Inpres Ruteng tersebut lama telah dipergunakan sebagai jalan keluar masuk oleh warga masyarakat baik sebagai pembeli maupun penjual.
19. Bahwa pada saat disertifikatkan pada tahun 1993, gang/jalan setapak menuju Pasar Inpres Ruteng dibuka di atas tanah obyek sengketa untuk memudahkan akses keluar masuk masyarakat umum membeli kebutuhan sehari-hari di Pasar Inpres Ruteng; Jika gang/jalan setapak tersebut ditutup maka satu-satunya akses masuk adalah melalui jalan raya yang terletak di sebelah selatan; Dampaknya luar biasa baik terhadap kemacetan lalu lintas di jalan raya menuju pasar, menurunnya omzet penjualan pedagang pasar, dan terganggunya kepentingan umum;
20. Karena itu ikut digugatnya Gang/jalan setapak sebagai akses jalan keluar dan masuk Pasar Inpres Ruteng tersebut tidak dapat dibenarkan sebab dapat menghilangkan fungsi sosial Gang tersebut sebagai akses jalan keluar masuk bagi masyarakat baik sebagai pembeli maupun penjual

Halaman 132 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



karena – quod non - potensial terserap ke dalam hak milik Para Penggugat berdasarkan jual beli tahun 1956 yang menjadi obyek sengketa, sehingga jelas-jelas melanggar asas ketentuan formal dan materiil sebagai berikut:

- 1) **Pasal 671 KUHPerdara** : *“Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan”*;
- 2) **Pasal 674 KUHPerdara** : *“Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain. Baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang”*;
- 3) **Pasal 667 KUHPerdara**: *“Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya”*;
- 4) **Pasal 686 BW** disebutkan berbagai macam hak *servituit*, termasuk diantaranya hak untuk melintasi pekarangan dengan jalan kaki atau melintasi pekarangan dengan kendaraan. Berikut kutipan pasalnya: *“Hak pengabdian pekarangan mengenai jalan untuk kaki adalah hak untuk melintasi pekarangan orang lain dengan jalan kaki*;
- 5) **Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur norma: *“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*,
- 6) **Pasal 10 huruf r UU No. 2 Tahun 2012** tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur *tanah bagi kepentingan umum digunakan untuk pembangunan: pasar umum dan lapangan parkir umum.*

21. Hal ini sesuai dengan pendirian hukum sebagaimana dimuat dalam putusan pengadilan yang memiliki pandangan yang sama yakni:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2686K/Pdt/2000 tanggal 15 Januari 2002: *“Oleh karen Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan*



hukum pembuktian, karena berdasarkan keterangan saksi-saksi yang adalah pemuka masyarakat satu pendapat lorong tersebut / tanah sengketa sejak lama telah dipergunakan sebagai jalan keluar masuk oleh warga masyarakat di sekitar tempat itu yang mempunyai rumah di belakang rumah tergugat”.

- 2) Putusan Mahkamah Agung No 38 K/PDT/2008 yang mana Majelis Hakim Agung dalam amar putusannya menyatakan *perbuatan Tergugat I membangun tembok permanen dan bangunan lain yang tidak permanen yang menutup gang/jalan masuk ke pekarangan milik Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum.*
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.SGI : Kasus ini diawali dengan perbuatan tergugat yang menutup jalan kecil/jurong/lorong menuju perkebunan milik penggugat (dahulu milik orang tua penggugat) dengan pagar, padahal dahulu kakek Tergugat I telah memberikan jalan kepada orang tua Penggugat untuk akses keluar masuk orang tua Penggugat ke kebunnya. Hakim dalam pertimbangannya menyatakan *bahwa perbuatan Tergugat-Tergugat menutup jurong tersebut dengan cara memagar dan menyatukannya dengan tanah kebun yang Tergugat -Tergugat tempati adalah sebagai suatu perbuatan tidak sah dan melawan hukum*
 - 4) Putusan Perkara Perdata No. 19/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST antara Kisin Miih, Rizal Sofyan Gueci, Margono, Robingaton dan Jakaria sebagai para penggugat melawan PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Smart Telecom Tbk dan PT Supra Veritas sebagai para tergugat: Perkara ini berawal dari tidak digubrisnya usulan warga Kampung Lengkong kepada para tergugat untuk membuat 12 jalan alternatif akses keluar masuk warga. Mereka menilai para tergugat melanggar hak *servituut* warga dengan melakukan perbuatan melawan hukum dengan ‘pengisolasian’ melalui pemagaran. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim berpendapat ***hak servituut warga tak dapat diganggu gugat dengan alasan apapun.***
22. Berikut ini putusan pengadilan negeri yang juga memiliki pandangan yang sama:
- Putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkrachtvangewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menyatakan: “... semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak



servituut dalam BW,...". "Menimbang, bahwa dalam kaitannya Tanah berfungsi Sosial, menurut Jayadi Setiabudi dalam bukunya "Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya" Penerbit PT. Suka Buku, hal. 26, berpendapat Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab – sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan air, pemegang Hak Guna Usaha Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu."

- Putusan Pengadilan Negeri Depok dalam perkara Nomor 133/Pdt.G/2014/PN.Dpk. Dalam putusan itu, hakim mengakui ada hak bagi seseorang untuk menuntut akses atas bidang tanahnya yang tertutup oleh bidang tanah orang lain.
- Putusan Pengadilan Negeri Karang anyar dalam perkara Nomor 58/Pdt.G/2013/PN. Kray, hakim bahkan secara tegas mengutip ketentuan Pasal 667 KUHP. Pada amar putusan perkara Nomor 58/Pdt.G/2013/PN. Kray itu hakim tegas memerintahkan para pihak untuk tidak membangun bangunan apapun sehingga tidak menutup akses jalan bagi siapapun juga.

23. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dengan ini Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Obyek Sengketa Dipakai Secara Terus Menerus Tanpa Putus Selama 50 Tahun (Exceptio Temporis/Eksepsi Daluwarsa)

24. Pada tahun 1950-an Pemerintah Swapraja Manggarai mendirikan bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa yang diperuntukan bagi pegawai Pemerintah Swapraja Manggarai. Rumah dinas tersebut adalah salah satu dari beberapa rumah dinas yang dibangun Pemerintah Swapraja Manggarai yang terletak di sebelah barat Jalan Kartini atau sering juga disebut Jalan Bhayangkara saat ini. Pada saat ini masih terlihat ada beberapa rumah dinas semi permanen (atap zink dan berdingding papan) di depan Mako Brimob Polres Manggarai di mana bentuk, ukuran



dan bahan-bahan rumah sama persis dengan bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa;

25. Adapun aparaturnya pemerintah yang sempat tinggal di rumah dinas yang terletak di atas obyek sengketa yaitu Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), bapak Hidayat (Alm), dan sekarang ini ditempati oleh anak-anak dari bapak Hidayat (alm) yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat. Sebagai bukti itikad baik, Hidayat (Alm) dan anak-anaknya yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat membayar pajak ke daerah.
26. Bahwa pada tahun 1969 Alm Hidayat (ayah Tergugat IV dan Fatma Hidayat) mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai untuk menggunakan rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos/ Para Penggugat;
27. Pada tanggal 10 April 1972, Bupati Kepala Daerah TK. II Manggarai mengeluarkan surat keputusan yang menetapkan besarnya uang sewa rumah dinas yang ditempati oleh Hidayat Ibrahim (alm) sebesar Rp.75 (tujuh puluh lima rupiah), tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos/ Para Penggugat;
28. Pada tahun 1987 Hidayat Ibrahim (alm) pernah mengajukan permohonan persetujuan untuk mendapat beli sewa rumah dinas pemerintah yang ditempatinya sejak tahun 1969 kepada Tergugat I, namun tidak disetujui. Meskipun tidak disetujui, pada saat alm Hidayat mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos/ Para Penggugat;
29. Bahwa pada tahun 1992 Pemerintah Kabupaten Manggarai mengajukan permohonan sertifikat hak pakai atas tanah sengketa ke Kantor BPN Kabupaten Manggarai, dan pada tanggal 7 Juni **1993** terbit Sertifikat Hak Pakai No.41, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai atas nama pemegang hak pakai Pemerintahan Daerah Tk. II Manggarai (Tergugat I), tanpa sengketa dan tanpa satu pihak pun yang ajukan keberatan termasuk Alm Rokus Rewos dan Para Penggugat, termasuk Alm Hidayat;



30. Pada tanggal 22 Juli 1996 Hidayat Ibrahim (alm) kembali mengajukan permohonan membeli rumah daerah yang ditempatinya tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tk. II Manggarai, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;
31. Bahwa setelah Hidayat (alm) (Ayah Tergugat IV dan Fatma Hidayat) meninggal dunia pada tahun 1997, dan rumah dinas di atas tanah sengketa tetap ditempati oleh Tergugat IV dan Fatma Hidayat hingga saat ini berdasarkan ijin dari Tergugat I dengan cara membayar pajak sewa tanah dan rumah dinas, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat; Kondisinya sama seperti yang dialami oleh Penggugat 1 di mana Penggugat 1 menempati rumah dinas yang terletak di Jln. Bhayangkara No. 2 setelah Alm Rokus Rewos / ayah Penggugat 1 meninggal dunia pada tahun 2003;
32. Bahwa pada saat Hidayat (alm) meninggal dunia pada tahun 1997, baik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat tidak pernah mendatangi rumah dinas di atas sengketa untuk menerangkan bahwa baik tanah sengketa maupun rumah dinas di atasnya adalah milik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sebagaimana kelaziman dalam budaya Manggarai di mana jika penyewa telah meninggal dunia maka pada saat jenazah disemayamkan wajib hukumnya secara budaya/adat Manggarai untuk memberitahukan kalau tanah maupun rumah yang ditempatinya adalah milik orang lain. Lagipula selama Alm Hidayat masih hidup dan tinggal di rumah dinas di atas tanah sengketa dari tahun 1969 s/d 1997 atau sudah mencapai **27 tahun**, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
33. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat 1 mengajukan gugatan atas obyek sengketa dalam register Perkara Perdata Nomor: 9/PDT.G/2019/PN.Rtg di Pengadilan Negeri Ruteng dengan putusan gugatan tidak dapat diterima. Jika dihitung dari tahun penerbitan yakni sejak tahun 1969 sampai tahun 2019 sudah mencapai **50 tahun**. Selama kurun waktu 50 tahun lebih Para Penggugat tidak pernah mengadakan gugatan tetapi baru mengajukan gugatan pada tahun 2019;



34. Dari fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas secara hukum tuntutan atas tanah obyek sengketa a quo dari Para Penggugat wajib ditolak karena tuntutan hukum atau gugatan tersebut telah daluwarsa atau lewat waktu berdasarkan Pasal 1967 dan 835 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1967 KUHPerdata :

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan sesuatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikatnya yang buruk”.

Pasal 835 KUHPerdata:

“Tiap tuntutan demikian gugur karena daluwarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun”.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila **dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu** tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;*

35. Hal ini sesuai dengan pendirian hukum sebagaimana dimuat dalam putusan pengadilan yang memiliki pandangan yang sama yakni:

- 1) Putusan Mahkamah Agung No.26 K/Sip/1972, tanggal 19 April 1972 yang Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : *“Menurut ketentuan pasal 835 B.W. suatu gugatan perdata menjadi Kadaluwarsa di dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun”.*
- 2) Putusan Mahkamah Agung No.408 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang Kaidah Hukumnya antara lain menyatakan : *“Selama 30 tahun lebih, pihak Penggugat telah bersikap diam dan membiarkan*



tanah sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat (Ny. Ratini). Kemudian oleh anak-anaknya sebagai Ahli Waris yang lain dari Alm. Atma menuntut hak atas tanah tersebut. Tuntutan ini sudah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)".

- 3) Putusan Mahkamah Agung R.I . No.329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 :*Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama **18 tahun** dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut.*

Bahwa berdasarkan segala uraian Dalam Eksepsi di atas, serta sesuai bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat IV, maka dengan ini Tergugat IV mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau *niet onvankeljik verklaard (NO)*, karena dalil-dalil gugatannya mengada-ada, tidak beralasan hukum dan penuh kebohongan / rekayasa.

DALAM POKOK PERKARA:

36. Bahwa Tergugat IV menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Tergugat IV akui di persidangan ini;
37. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Dalam Eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis*, Tergugat IV mohon agar dapat dimasukkan sebagai bahan pertimbangan dalam pokok perkara ini, dan dengan demikian tidak perlu diulangi lagi;

Tanggapan Atas Dalil 1 s/d 3 Gugatan Para Penggugat:

38. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada posita point 1 s/d 3 Surat Gugatannya, sebab dalil tersebut tidak benar. Fakta hukumnya bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung tidak memiliki hubungan darah dengan alm. Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina Lina. Penggugat 11 **Maximus Rambung** hanya berkedudukan sebagai **menantu** dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina, karena Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari salah seorang ahli waris Alm. Rokus Rewos yaitu atas nama Maria Goreti Merry Rewos yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019;
39. Dalam hokum waris Perdata Barat (nasional) sebagaimana diatur dalam **Pasal 841** KUH Perdata menyebutkan *penggantian memberikan hak kepada orang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam*



derajat dan dalam segala hak orang yang digantikannya. Selanjutnya, 842, 844, 845 mengatur tiga jenis penggantian dalam konsep ini: *pertama*, penggantian dalam garis lurus ke bawah berlangsung terus tanpa akhir (**Pasal 842**); *kedua*, penggantian dalam garis kesamping (**Pasal 844**); dan *ketiga*, Penggantian dalam garis kesamping yang menyimpang (**Pasal 845**);

40. Karena itu, dalam konteks obyek sengketa a quo yang didalilkan sebagai harta warisan dari Alm. Rokus Rewos, yang berhak menggantikan kedudukan Almh. Maria Goreti Merry Rewos adalah cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak hasil perkawinan antara Almh. Maria Goreti Merry Rewos dengan Penggugat 11 Maximus Rambung. Penggugat 11 Maximus Rambung tidak mendapat warisan karena tidak ada hubungan darah dengan si pewaris (Alm Rokus Rewos), di mana hubungan darah merupakan syarat untuk menjadi ahli waris berdasarkan Pasal 832 KUHP. Konsekuensinya yang berhak sebagai ahli waris pengganti adalah adalah cucu-cucu dari Alm Rokus Rewos *ic.* anak-anak hasil perkawinan antara Almh. Maria Goreti Merry Rewos dengan Penggugat 11 Maximus Rambung, dan bukannya Penggugat 11 Maximus Rambung;
41. Bahwa ketentuan hukum waris barat di atas di mana yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah dan suami atau istri yang hidup terlama **SEJALAN dengan ketentuan hukum adat/budaya Manggarai yang bersifat partrilineal** di mana “Anak Wina” tidak berhak atas harta warisan dari “Anak Rona”. Anak Rona adalah pihak pemberi istri (pihak keluarga perempuan), sementara keluarga pihak laki-laki disebut “Anak Wina”. Dan, “Koa” (menantu laki-laki) termasuk dalam golongan “anak wina”. Karena itu “Koa” (suami dari istrinya yang telah meninggal) tidak berhak atas harta warisan dari ayah mertuanya yang telah meninggal, kecuali “empo-empo” (Bahasa Manggarai yang artinya cucu-cucu) dari ayah mertuanya. Dan dalam hukum waris adat Manggarai tidak dimungkinkan ada penggantian oleh “Koa” (menantu laki-laki). Konsekuensi “koa” tidak berhak tampil menuntut harta warisan dari ayah mertuanya, kecuali “empo-empo” (cucu-cucu), lagipula dalam sengketa a quo masih Penggugat 1 s/d 10 masih hidup; Ketentuan hukum adat Manggarai ini telah berlaku turun temurun hingga saat ini.
42. Oleh karena Penggugat 11 Maximus Rambung bukanlah keluarga sedarah atau tidak memiliki hubungan darah dengan pewaris alm. Rokus Rewos maupun Almh. Veronika Lina dan bukan ahli waris sah alm. Rokus Rewos



maupun Almh. Veronika Lina, maka Penggugat 11 Maximus Rambung tidak dapat dinyatakan sebagai ahli waris sah dari alm. Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina, yang karenanya pula posita 1 s/d 3 serta petitum point 1, 2, 4 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Tanggapan Atas Dalil 4 Gugatan Para Penggugat:

43. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil posita angka 4 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar. Seharusnya Para Penggugat menarik seluruh ahli waris sah dari Alm. Kosmas Nasu, bukannya hanya Kornelia Kabus (Janda Alm. Kosmas Nasu), sebab secara hukum seluruh ahli waris Alm Kosmas Nasu memiliki hak yang sama dengan Kornelia Kabu (Janda Alm Kosmas Nasu);
44. Selain itu, keberatan Tergugat IV didasarkan pada alasan / pertimbangan tidak diketahui secara pasti alasan Alm. Kosmas Nasu menguasai obyek sengketa, lagipula Para Penggugat telah mengakui secara tegas kalau Alm. Kosmas Nasu tidak mengantongi ijin dari Tergugat I. Karena itu cukup beralasan hukum anak-anak (ahli waris) dari Alm. Kosmas Nasu, harus dilibatkan sebagai Tergugat agar sengketa a quo menjadi terang, lengkap dan tuntas serta tidak timbul gugatan lain yang berlarut-larut menyangkut permasalahan yang sama, karena sifatnya prinsipil;
45. Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan ahli waris sah dari Alm Kosmas Nasuic anak-anak dari Alm Kosmas Nasu dalam gugatannya, bukannya hanya Kornelia Kabus (Janda Alm. Kosmas Nasu), maka beralasan hukum pula posita 4 serta petitum point 1, 5, 7 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Tanggapan Atas Dalil 5 s/d 7 Gugatan Para Penggugat:

46. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil posita point 5 s/d 7 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar. Tidak benar tanah sengketa dan satu buah bangunan rumah semi permanen yang berdiri di atas tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos yang diperoleh Alm. Rokus Rewos dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000,- sebab tanah sengketa dan bangunan semi permanen (rumah dinas) di atas tanah sengketa adalah tanah negara yang telah disertifikatkan dengan titel Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai (Tergugat



l) pada tanggal 7 Juni 1993. Adapun alasan / pertimbangan Tergugat IV adalah sebagai berikut :

- a. Selama Alm Hidayat, Tergugat IV dan Fatma Hidayat menempati tanah sengketa dan rumah dinas di atas tanah sengketa selama **50 tahun**, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
- b. Bahwa pada saat Hidayat (alm) meninggal dunia pada tahun 1997, baik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat tidak pernah mendatangi rumah dinas di atas sengketa untuk menerangkan bahwa baik tanah sengketa maupun rumah dinas di atasnya adalah milik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sebagaimana kelaziman dalam budaya Manggarai di mana jika penyewa telah meninggal dunia maka pada saat jenazah disemayamkan wajib hukumnya secara budaya/adat Manggarai untuk memberitahukan kalau tanah maupun rumah yang ditempatinya adalah milik orang lain. Lagipula selama Alm Hidayat masih hidup dan tinggal di rumah dinas di atas tanah sengketa dari tahun 1969 s/d 1997 atau sudah mencapai **27 tahun**, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
- c. Bahwa pada tahun 1992 Pemerintah Kabupaten Manggarai mengajukan permohonan sertifikat hak pakai atas tanah sengketa ke Kantor BPN Kabupaten Manggarai, dan pada tanggal 7 Juni **1993** terbit Sertifikat Hak Pakai No.41, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai atas nama pemegang hak pakai Pemerintahan Daerah Tk. II Manggarai (Tergugat I). Jika dihitung sejak terbitnya sertifikat tahun 1993 s/d tahun 2019 sudah mencapai 26 tahun, tanpa sengketa dan tanpa satu pihak pun yang ajukan keberatan termasuk Alm Rokus Rewos dan Para Penggugat, termasuk Alm Hidayat;

47. Oleh karena tanah sengketa dan rumah dinas di atas tanah sengketa telah dikuasai secara terus menerus tanpa putus oleh Tergugat I dengan cara dipakai oleh Alm Hidayat dan sewa oleh Tergugat IV dan Fatma Hidayat selama **50 tahun**, lagipula tanah sengketa telah disertifikatkan dengan label Hak Pakai atas nama Tergugat I, bukan karena Tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, maka tanah sengketa



adalah tanah negara dengan hak pakai atas nama Tergugat I dan rumah dinas di atasnya yang ditempati oleh Tergugat IV dan Fatma Hidayat adalah milik Tergugat I, serta tuntutan Para Penggugat telah daluwarsa atau lewat waktu, yang karenanya pula petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Tanggapan Atas Dalil 8 dan 9 Gugatan Para Penggugat:

48. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dan keras dalil point 8 dan 9, sebab dalil tersebut tidak benar, mengada-ada, penuh rekayasa dan kebohongan. Tidak benar Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), dan Alm. Hidayat atas seijin Alm Rokus Rewos, sebab yang benar Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), dan Alm. Hidayat tinggal di rumah dinas dimaksud atas ijin Raja Manggarai / Kepala Daerah Tk. II Manggarai / Bupati Manggarai;
49. Adapun alasan / pertimbangan Tergugat IV bahwa dalil posita point 8 dan 9 adalah tidak benar, mengada-ada, penuh rekayasa dan kebohongan, sehingga **“seolah-olah”** atas seijin Alm Rokus Rewos, yaitu :
 - Bahwa orang yang menempati rumah dinas di atas tanah sengketa yaitu Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Alm Yakobus Ganggut, dan Alm. Hidayat, berstatus sebagai pegawai pemerintah;
 - Alm Rokus Rewos sama sekali tidak pernah menempati dan menguasai rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa, akan tetapi menempati rumah dinas milik Tergugat I yang terletak di Jln Bhayangkara No.2 Ruteng, ± 300 meter dari tanah sengketa, sampai dengan pada saat meninggalnya pada tahun 2003;
 - Bahwa Alm Hidayat mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai sebelum menempati rumah dinas di atas tanah sengketa, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos :
 - Pada tanggal 10 April 1972, Bupati Kepala Daerah TK. II Manggarai mengeluarkan surat keputusan yang menetapkan besarnya uang sewa rumah dinas yang ditempati oleh Hidayat Ibrahim (alm) sebesar Rp.75 (tujuh puluh lima rupiah), tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;



- Pada tahun 1987 Hidayat Ibrahim (alm) pernah mengajukan permohonan persetujuan untuk mendapat beli sewa rumah dinas pemerintah yang ditempatinya sejak tahun 1969 kepada Tergugat I, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;
 - Pada tanggal 22 Juli 1996 Hidayat Ibrahim (alm) kembali mengajukan permohonan membeli rumah daerah yang ditempatinya tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tk. II Manggarai, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;
 - Bahwa hingga saat ini rumah dinas di atas tanah sengketa masih ditempati oleh anak-anak dari Alm Hidayat yaitu Adnan Hidayat (Tergugat IV) dan Fatma Hidayat dengan membayar pajak ke daerah (Tergugat I).
- Seandainya benar (quod non) benar Rokus Rewos (alm) memiliki tanah dan rumah sengketa, kenapa tidak langsung meminta Hidayat Ibrahim (alm) dan keluarga keluar dari tanah dan rumah tersebut agar ditempati sendiri oleh Rokus Rewos (alm) dan keluarga? Hidayat (alm) yang menempati rumah dinas di atas tanah sengketa meninggal dunia pada tahun 1997. Anehnya, setelah Hidayat Ibrahim (alm) meninggal, kurang lebih sekitar tahun 1999 Rokus Rewos (alm) dan Penggugat baru mempersoalkannya.
- Bahwa rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa tidak pernah diperbaiki / direnovasi oleh Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
50. Sepeninggal Hidayat Ibrahim (alm) pada tanggal 30 April 1997, rumah dinas tersebut ditempati oleh istri dan anak-anak Hidayat Ibrahim (alm) hingga kini atau ± 22 tahun, sehingga jika dijumlahkan sejak Ibrahim Hidayat (alm) pada tahun 1969 sampai dengan tahun 2020 ini selama ± 50 tahun. Sejak tahun 1998, istri dan anak-anak Hidayat Ibrahim (alm) membayar pajak sewa tanah dan rumah dinas kepada Tergugat I hingga saat ini. Tidak satu pihak pun yang berkeberatan baik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat;

Halaman 144 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



51. Oleh karena rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa adalah milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Ngambut) sekitar tahun 1950-an, dan Alm. Belasius Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), bapak Hidayat (Alm) tinggal di rumah dinas dimaksud atas dasar ijin dari Pemerintah Swapraja Manggarai / Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai sehingga dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 70 tahun, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum, maka rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa adalah milik Tergugat I, yang karenanya pula petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah diabaikan atau ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Point 10 Gugatan Para Penggugat:

52. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil posita point10 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar dan penuh tipu daya. Setelah Hidayat (alm) meninggal dunia pada tahun 1997, istri Hidayat Ibrahim (alm) dan anak-anaknya termasuk Ny. Fatma Hidayat (Ny. Fatma Hidayat adalah anak dari Hidayat Ibrahim (alm)) menempati rumah dinas di atas tanah sengketa berdasarkan ijin dari Tergugat I dengan cara membayar pajak sewa tanah dan rumah dinas. Kondisinya sama seperti yang dialami oleh Penggugat 1 di mana Penggugat 1 menempati rumah dinas yang terletak di Jln. Bhayangkara No. 2 setelah Alm Rokus Rewos / ayah Penggugat 1 meninggal dunia pada tahun 2003;
53. Bahwa pada tahun 1969 Alm Hidayat (ayah Tergugat IV dan Fatma Hidayat) mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai untuk menggunakan rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos/ Para Penggugat;
54. Pada tanggal 10 April 1972, Bupati Kepala Daerah TK. II Manggarai mengeluarkan surat keputusan yang menetapkan besarnya uang sewa rumah dinas yang ditempati oleh Hidayat Ibrahim (alm) sebesar Rp.75 (tujuh puluh lima rupiah), tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
55. Pada tahun 1987 Hidayat Ibrahim (alm) pernah mengajukan permohonan persetujuan untuk mendapat beli sewa rumah dinas pemerintah yang ditempatinya sejak tahun 1969 kepada Tergugat I, namun tidak disetujui.



Meskipun tidak disetujui, pada saat alm Hidayat mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah TK. II Manggarai, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;

56. Pada tanggal 22 Juli 1996 Hidayat Ibrahim (alm) kembali mengajukan permohonan membeli rumah daerah yang ditempatinya tersebut kepada Bupati Kepala Daerah Tk. II Manggarai, namun tidak disetujui, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos. Pada saat Alm Hidayat mengajukan permohonan sewa beli kepada Tergugat I, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan berkeberatan;
57. Bahwa setelah Hidayat (alm) (Ayah Tergugat IV dan Fatma Hidayat) meninggal dunia pada tahun 1997, rumah dinas di atas tanah sengketa masih ditempati oleh Tergugat IV dan Fatma Hidayat hingga saat ini berdasarkan ijin dari Tergugat I dengan cara membayar pajak sewa tanah dan rumah dinas, tanpa sengketa dan tidak ada satu pihak pun yang berkeberatan, baik masyarakat adat Gendang Pitak maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat; Kondisinya sama seperti yang dialami oleh Penggugat 1 di mana Penggugat 1 menempati rumah dinas yang terletak di Jln. Bhayangkara No. 2 setelah Alm Rokus Rewos / ayah Penggugat 1 meninggal dunia pada tahun 2003;
58. Bahwa pada Hidayat (alm) (Ayah Tergugat IV dan Fatma Hidayat) meninggal dunia pada tahun 1997, baik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat tidak pernah mendatangi rumah dinas di atas sengketa untuk menerangkan bahwa baik tanah sengketa maupun rumah dinas di atasnya adalah milik Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat sebagaimana kelaziman dalam budaya Manggarai di mana jika penyewa telah meninggal dunia maka pada saat jenazah disemayamkan wajib hukumnya secara budaya/adat Manggarai untuk memberitahukan kalau tanah maupun rumah yang ditempatinya adalah milik orang lain;
59. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat 1 sering mendatangi rumah dinas milik Tergugat I yang terletak di atas tanah obyek sengketa yang ditempati Tergugat IV Adnan Hidayat dan Fatma Hidayat (saudari kandung dari Tergugat IV) untuk mengajak dan membujuk Tergugat IV dan Fatma Hidayat keluar dari rumah dinas milik Tergugat I dengan iming-iming akan disiapkan rumah pengganti di Perumnas. Karena termakan bujukan Penggugat, Fatma Hidayat akhirnya menandatangani surat kuasa yang telah disiapkan oleh Penggugat 1. Seingat Fatma Hidayat, surat kuasa



tersebut kurang lebih berisi kuasa untuk menjaga dan merawat bangunan rumah dinas di atas tanah sengketa milik Tergugat IV dan hendak dipergunakan Penggugat 1 sebagai alat bukti manakala mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ruteng. Usai surat kuasa tersebut ditandatangani, Penggugat 1 membawa surat kuasa itu untuk dirinya sendiri. Saat ini Fatima Hidayat menyesali hal tersebut dan hendak membatalkan kuasa tersebut, namun surat kuasa tersebut dipegang sendiri oleh Penggugat. Sementara Tergugat IV menolak dengan tegas bujuk rayu Penggugat 1 dengan alasan tanah dan rumah yang ditempatinya adalah milik Tergugat I.

60. Bahwa berdasarkan dalil dan fakta hukum di atas, maka cukup beralasan hukum Fatma Hidayat harus ikut sebagai Tergugat agar sengketa a quo menjadi terang, lengkap dan tuntas serta tidak timbul gugatan lain yang berlarut-larut menyangkut permasalahan yang sama, karena sifatnya prinsipil; Oleh karena gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna lantaran tidak mencantumkan Fatma Hidayat dalam gugatannya, maka beralasan hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Tanggapan Atas Dalil Point 11, 12 dan 22 Gugatan Para Penggugat:

61. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Point 11, 12 dan 22 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada, karena pada saat proses pensertifikatan tanah sengketa dilakukan transparan (terbuka) dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah negara menjadi hak pakai sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lagipula tidak benar tanah sengketa diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No. 41 oleh Tergugat I, sebab pengukuran dan pensertifikatan tanah sengketa dilakukan oleh lembaga yang berwenang yaitu Turut Tergugat 10 berdasarkan permohonan Tergugat I;
62. Bahwa pada tahun 1992, Tergugat I mengajukan surat permohonan hak pakai atas obyek sengketa yang merupakan tanah negara kepada Turut Tergugat 10, di mana secara hukum pemerintah daerah dapat mengajukan permohonan hak pakai atas tanah negara. Obyek tanah yang dimohonkan hak pakai oleh Tergugat I adalah tanah negara *ic* tanah sengketa, di mana tanah tersebut adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari



persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 61 tahun jika dihitung dari tahun 1931 s/d 1992, lagipula di atasnya telah didirikan rumah dinas milik Tergugat I.

63. Bahwa selama proses pensertifikatan tanah sengketa tidak satu pihak pun yang berkeberatan baik persekutuan adat Gendang Pitak sebagai pemilik asal, Alm Rokus Rewos maupun Para Penggugat, termasuk Alm Hidayat; pada tahun 1987 dan tahun 1996 Hidayat Ibrahim (alm) mengajukan permohonan sewa beli rumah dinas di atas tanah sengketa kepada Tergugat I, dan bukannya kepada Alm Rokus Rewos / Para Penggugat;
64. Bahwa oleh karena proses pensertifikatan telah memenuhi syarat-syarat permohonan hak pakai atas tanah negara, pejabat yang berwenang *ic.* Kepala Kanwil BPN NTT mengeluarkan keputusan hak pakai atas tanah sengketa pada tanggal 30 Maret 1992 dan diikuti pula dengan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa pada tanggal 7 Juni 1993 dengan titel hak pakai no. 41 atas nama Tergugat I, bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum, lagipula Alm Hidayat maupun Alm Rokus Rewos / Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan, maka posita point 11, 12 dan 22 serta petitum 1 s/d 12 haruslah diabaikan dan ditolak.

Tanggapan Atas Dalil Point 12 s/d 21 Gugatan Para Penggugat:

65. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dan keras dalil Point 12s/d 16 gugatan Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar, tidak berdasarkan hukum, mengada-ada dan penuh rekayasa. Adapun alasan / pertimbangan Tergugat IV adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalam posita 12 gugatannya, Para Penggugat menyatakan baru mengetahui sertifikat hak pakai no. 41 atas nama Tergugat I pada awal tahun 1999 yaitu pada saat Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah milik Bapak Rokus Rewos yang pada saat itu masih dihuni oleh Bapak Hidayat. Alm dan keluarganya. Dalil yang demikian sangat tidak masuk di akal sehat, sebab :
 - Alm Hidayat meninggal dunia pada tahun 1997 sehingga rumah dinas tersebut tidak ditempati lagi oleh Alm Hidayat melainkan oleh istri dan anak-anaknya. Rekayasa Para Penggugat ini bertujuan untuk memberikan kesan kepada Yang Mulia Majelis Hakim seolah-olah Alm Hidayat menyetujui keberatan yang dilakukan oleh Alm Rokus Rewos / Para Penggugat terhadap Tergugat I;



- Pada posita 9 gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Hidayat (alm) menempati rumah dinas sejak tahun 1969 atas ijin Rokus Rewos (alm). Jika benar tanah sengketa adalah milik Rokus Rewos (alm) dan Hidayat (alm) tinggal di rumah tersebut atas ijin Rokus Rewos (alm), kenapa Hidayat (alm) sama sekali tidak berkeberatan atas proses persertifikatan tanah sengketa pada tahun 1992 s/d 1993? Fakta hukum sebaliknya, di mana Hidayat Ibrahim (alm) yang didalilkan Penggugat tinggal di rumah tersebut atas seijinnya justru sama sekali tidak keberatan dan membayar sewa kepada Tergugat I serta mengajukan permohonan sewa beli rumah kepada Tergugat I pada tahun 1987 dan tahun 1996.
 - b. Para Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat 1 Syarifudin membangun kios di atas tanah sengketa, tepatnya di depan rumah dinas Tergugat I yang diklaim sebagai milik Bapak Rokus Rewos. Dalil tersebut bohong belaka, sebab Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak pernah membangun kios **di depan** rumah dinas milik Tergugat I. Demikian juga dengan dalil posita 16 Para Penggugat yang menyatakan "*pendirian kios oleh Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa sempat dihentikan. Namun beberapa tahun kemudian yaitu pada saat awal-awal Bapak Drs. Anton Bagul menjadi Bupati Kabupaten Manggarai, Turut Tergugat 1 melanjutkan kembali pekerjaan mendirikan kios di atas tanah sengketa*" merupakan rekayasa Para Penggugat saja, sebab Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak pernah membangun kios **di depan** rumah dinas milik Tergugat I.
 - c. Dalam penggalan posita 15 Para Penggugat mendalilkan "*Sekwilda Manggarai W.H.Nope secara lisan menyatakan akan menghentikan pembangunan kios Turut Tergugat 1 diatas tanah sengketa*". Dalil tersebut tidak benar dan tidak lebih merupakan rekayasa / kebohongan Para Penggugat saja sebab Turut Tergugat 1 Syarifudin tidak pernah membangun kios **di depan** rumah dinas milik Tergugat I. Selain itu dalil tersebut bertentangan dengan dalil posita 17 Para Penggugat sendiri yang menyatakan "*Penjabat Bupati saat itu Bapak Nope, menyatakan bahwa penyelesaiannya menunggu Bupati definitip*". Dalil mana yang harus dipercayai?
66. Adapun tindakan Para Penggugat yang melaporkan Tergugat II s/d IV dan Turut Tergugat 1 s/d 9 ke Polres Manggarai pada tanggal 12 Maret 2017 tidak lebih dari akal busuk Para Penggugat dengan memberikan laporan



tidak tidak benar dan tidak lama kemudian yaitu pada tanggal 27 Maret 2017 memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya. Laporan tersebut semata-mata untuk mendapatkan informasi siapa-siapa yang menguasai tanah sengketa demi sempurnanya subyek hukum ketika perkara *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Ruteng. Sebab Para Penggugat mengetahui secara pasti alas hak objek tanah sengketa dan rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa berada di tangan Tergugat I, sehingga tidak berani masuk ke dalam tanah sengketa dan rumah yang terletak di atas tanah sengketa. Lagipula kenapa Turut Tergugat 10 tidak ikut dilaporkan ke pihak Polres Manggarai, sementara Alm Rokus Rewos / Para Penggugat sudah mengetahui adanya sertifikat hak pakai sejak tahun 1999 silam?

67. Bahwa berdasarkan dalil dan fakta hukum di atas, maka terbukti secara jelas dan nyata bahwa dalil posita point 12 s/d 21 gugatan Para Penggugat adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada, dengan demikian dalil posita point 12 s/d 21 dan petitum point 1 s/d 12 haruslah diabaikan dan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tanggapan Atas Dalil Point 23 Gugatan Para Penggugat:

68. Bahwa Tergugat IV dengan ini membantah dan menolak dengan tegas dalil posita 23 gugatan Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah/menguasai bidang tanah tanpa hak sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sebab dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 89 tahun serta telah disertifikatkan dengan titel Hak Pakai Nomor 41 atas nama Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai (Tergugat I) pada tanggal 7 Juni 1993 karena telah memenuhi persyaratan-persyaratan, lagipula tanah sengketa telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, sehingga sah menurut hukum dan penggunaan tanah dan rumah dinas oleh Tergugat IV adalah sah menurut hukum, yang karenanya pula posita 23 dan petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;
69. Demikian pun halnya mengenai rumah dinas yang terletak di atas tanah sengketa adalah milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Ngambut) sekitar tahun 1950-an, dan Alm. Belasius



Janu, Bpk. Geradus Babut, Bapak Abdul Hamid, Yakobus Ganggut (Alm), bapak Hidayat (Alm) pernah tinggal di rumah dinas dimaksud atas dasar ijin dari Pemerintah Swapraja Manggarai / Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai sehingga dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 70 tahun, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah, yang karenanya pula posita 23 dan petitum 1 s/d 12 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Tanggapan Atas Dalil Point 24 Gugatan Penggugat:

70. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat sebagaimana tercantum pada posita point 24 dan petitum point 10 Gugatan a quo, karena permohonan Sita Jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus ada sangka yang beralasan bahwa si tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya. Menurut ketentuan ini, sebelum menetapkan sita, hakim harus benar-benar memastikan (i) adanya persangkaan yang beralasan (ii) tergugat akan menggelapkan barang-barangnya (iii) dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan tergugat (IV) sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.

Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat dan sekaligus menolak butir 10 Petitum Gugatan a quo;

Tanggapan Atas Dalil Point 25 Gugatan Penggugat:

71. Bahwa demikian pula Tergugat IV menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat sebagaimana pada butir 25 posita Gugatan a quo dan butir 11 petitum Gugatan a quo, yang meminta agar putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad*), karena dalil-dalil Para Penggugat tidak didasari atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang mana merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta. Hal ini telah diatur dengan tegas dalam Pasal 180 HIR ayat (1) dan butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaarbijvoorraad*) dan Provisionil;



72. Oleh karena permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan Para Penggugat tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam Pasal 180 HIR ayat (1) dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaarbijvoorraad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaarbijvoorraad*) dan Provisionil, maka sangat berdasar hukum apabila dalil positapoint 25 dan petitum point11 haruslah diabaikan atau ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Dalam Pokok Perkara di atas, serta sesuai bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat IV, maka dengan ini Tergugat IV mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *quo* agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau *niet onvankelijk verklaard* (NO), karena dalil-dalil gugatannya mengada-ada, tidak beralasan hukum dan penuh kebohongan / rekayasa.

Berdasarkan uraian eksepsi & jawaban sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV secara keseluruhan.
2. Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

3. Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat 10 juga memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan yang diajukan kabur (obscur libel) bahwa dalam gugatan menyatakan bahwa Pihak Turut Tergugat 10 pada gugatan tertulis Kantor



Pertanahan Kabupaten Manggarai. Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai bukan sebagai Subyek Hukum. Sehingga gugatan yang diajukan kabur (obscuur libel).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Berdasarkan gugatan point 11 menyatakan bahwa "dibuatkan sertipikat tanah dengan titel Hak Pakai No 41 Kelurahan Pitak dan berdasarkan poin 5 menyatakan tanah seluas kurang lebih 495 meter persegi dan dalam poin 6 menyatakan bahwa bidang tanah yang letak, luas dan batas-batas sebagaimana dikemukakan dalam dalil gugatan poin 5 diatas untuk selanjutnya dinyatakan sebagai tanah yang disengketakan atau tanah sengketa " bahwasannya berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 41, Kelurahan Pitak dalam sertipikat tertulis luas tanah tersebut seluas 373 meter persegi.
2. Bahwa berdasarkan point 22 dalam gugatan menyatakan bahwa "BPN Kabupaten Manggarai tidak cermat dan teliti mencari tahu alas-alas hak Tergugat I pada saat proses pengukuran dan penerbitan sertipikat hak pakai nomor 41" bahwasannya tidak benar kami tidak cermat dan bahwa benar kami teliti mencari tahu alas-alas hak atas Hak Pakai Nomor 41. Sertipikat Hak Pakai Nomor 41 diterbitkan berdasarkan adanya penyerahan dari tua adat dan pengalihan dari bekas tanah swapraja.
3. Bahwa penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 41 diterbitkan pada tanggal 07 Juni 1993, pada waktu itu berlaku Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 41 tersebut telah sesuai prosedur yang berlaku yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961. Pendaftaran tersebut melalui Proyek P3HT Pusat Tahun Anggaran 1991/ 1992. Pasal 3 ayat (2) PP 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa sebelum tanah diukur terlebih dahulu, diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya.

III. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas maka TURUT TERGUGAT 10 memohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan dengan AMAR putusan sebagai berikut:



1. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 41/Kelurahan Pitak sah dan mempunyai kekuatan hukum;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono).

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis di persidangan pada tanggal 25 Agustus 2020, dan Para Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan pada tanggal 1 September 2020, yang untuk selengkapnya Replik dan Duplik tersebut telah termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Rereplik secara tertulis di persidangan pada tanggal 7 September 2020, dan Para Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis di persidangan pada tanggal 14 September 2020, yang untuk selengkapnya Rereplik dan Reduplik tersebut telah termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas tanah objek sengketa Majelis Hakim pada tanggal 23 Oktober 2020 telah melakukan Pemeriksaan Setempat di Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, untuk selengkapnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat Turut Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8, Turut Tergugat 9 dan Turut Tergugat 10 masing – masing menggunakan haknya untuk mengajukan Kesimpulan di persidangan pada tanggal 14 Desember 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Para Tergugat mengajukan eksepsi tentang :

1. Eksepsi Kumulasi Gugatan (samenvoeging van vordering)

Menimbang bahwa penggabungan gugatan muncul dalam praktek peradilan dan hukum positif tidak mengatur secara khusus hal tersebut dan dalam praktek penggabungan gugatan dimaksudkan adanya kumulasi lebih dari satu tuntutan hukum kedalam satu gugatan.

Menimbang bahwa dalam praktek peradilan, dimungkinkan penggabungan gugatan-gugatan jika antara gugatan-gugatan tersebut mempunyai hubungan hukum yang erat baik kumulasi yang bersifat subyektif maupun kumulasi bersifat obyektif sepanjang tidak dilakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Hakim tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa satu tuntutan yang diajukan secara bersama-sama dalam satu gugatan ;
- b. Suatu tuntutan tertentu diperlukan satu gugatan khusus sedangkan tuntutan lainnya diperiksa menurut acara biasa ;
- c. Tuntutan tentang penguasaan suatu benda (bezit) tidak boleh diajukan bersama-sama dengan tuntutan tentang hak atas suatu benda (eigendom) dalam satu gugatan.

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan menolak dengan tegas dan keras penggabungan gugatan (samenvoeging van vordering) yang dilakukan Penggugat dalam perkara aquo yang pada pokoknya karena ada 4 (empat) hal essensial/pokok yang terkandung di dalam gugatan tersebut yaitu :

- a. Tentang Penggugat 11 Maximus Rambung Ikut Dinyatakan sebagai Ahli Waris;
- b. Tentang Cacat Hukum dan Kekuatan Mengikat Sertifikat Hak Pakai No. 41;
- c. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I;
- d. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II, III dan IV;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil tersebut, Para Penggugat telah membantahnya, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa apa yang diuraikan Tergugat I mengenai eksepsi Komulasi Gugatan merupakan tataran• tataran teoritis yang tumpang tindih, membias kemana-mana, sehingga menghilangkan esensi eksepsi Kumulasi Gugatan itu sendiri. Apa dan dimana dari gugatan



Penggugat yang bersifat kumulasi tidak dinyatakan secara tegas dalam eksepsi Tergugat I.

- Bahwa putusan dalam perkara perdata No.9/PDT.G/2019/PN.Rtg, menyatakan gugatan Penggugat Rewos Eddy FX Eduardus tidak dapat diterima oleh karena tidak semua ahli waris bapak Rokus Rewos dan mama Veronika Lina Nina diikutkan sebagai Pihak Penggugat. Penggugat Maksimus Rambung merupakan anak mantu dari bapak Rokus Rewos dan mama Veronika Lina Nina atau ipar kandung dari Penggugat Rewos Eddy FX Eduardus maupun Para Penggugat lainnya. Hal itu dikarenakan salah satu ahli waris dari bapak Rokus Rewos dan mama Veronika Lina Nina atau saudara kandung dari Para Penggugat yang bernama Maria Goreti Merry Rewos yang telah meninggal dunia merupakan isteri sah dari Penggugat Maksimus Rambung. Dalam konteks hukum waris kedudukan Maria Goreti Merry Rewos dapat digantikan oleh suaminya yang hidup terlama, sehingga masuknya Maksimus Rambung sebagai Penggugat dalam perkara aquo dapat dibenarkan secara hukum, dan bukan merupakan kumulasi gugatan sebagaimana dimaksudkan Tergugat I.
- Bahwa mengenai Cacat Hukum dan Kekuatan Mengikat Sertifikat Hak Pakai No.41 (Eksepsi Kumulasi Gugatan A.2), Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I (Eksepsi Kumulasi Gugatan A.3), Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II, III dan IV (Eksepsi Kumulasi Gugatan A.3), hemat Penggugat merupakan pokok-pokok pikiran yang tidak termasuk dalam materi eksepsi Kumulasi Gugatan, sudah termasuk dalam pokok perkara yang akan ditanggapi pada tahapan pembuktian.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat maka Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa gugatan Penggugat dalam posita atau fundamentum petendi telah menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, telah menguraikan secara jelas batas-batas objek sengketa, luas tanah yang dikuasai Para Tergugat dan hubungan hukum antara Para Tergugat dengan tanah sengketa serta telah menguraikan Petitum secara rinci dan tidak terdapat Kontradiksi antara Posita dengan Petitum dan kumulasi gugatan yang dilakukan merupakan kumulasi subyektif dimana Penggugat menggugat objek

Halaman 156 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



sengketa yang telah bersertipikat Hak Pakai no.41, atas dasar Para Tergugat merupakan ahli wasir yang sah dari Pembeli pada Jual Beli tanah yang terjadi pada tahun 1956 dengan Penjual Tam Kim Loang dan Pembeli Rokus Rewos selaku Pewaris dari Para Penggugat serta dihubungkan dengan syarat-syarat penggabungan gugatan, Majelis Hakim berpendapat jika tidak terdapat syarat yang dilanggar dalam penggabungan petitum gugatan Penggugat sehingga dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak.

2. Eksepsi Error In Persona

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan gugatan Error In Persona, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- a. Jenis Kelamin Penggugat 9 dan Penggugat 10 yang berjenis kelamin perempuan, sesuai hukum adat Manggarai tidak berhak mendapatkan warisan;
- b. Maximus Rambung Tidak Berkualitas sebagai Pihak (Penggugat 11) dalam Perkara Ini (Error in Persona / Diskualifikasi in Persona);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut sudah menyangkut pokok perkara, yang akan dibuktikan bersama pertimbangan pokok perkara, maka dengan demikian dalil eksepsi gugatan error in persona sudah sepatutnya ditolak;

3. Eksepsi Tan Kim Loang harus ditarik dalam perkara;

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan gugatan harus menarik Tan Kim Loang sebagai pihak, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Karena Para Penggugat mendalilkan kepemilikan Objek Sengketa atas dari pembelian dari Tan Kim Loang;
- b. Sehingga Gugatan Penggugat tidak lengkap apabila tidak ikut menggugat Tan Kim Loang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 ditegaskan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat – syarat tertentu yakni harus ada perselisihan hukum diantara keduanya dan harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain. Bahwa hal tersebut juga diperkuat oleh doktrin yang menyatakan bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan / atau siapa - siapa yang ditarik



sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan dan sebagai pihak yang merasa dirugikan oleh perbuatan seseorang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati Gugatan Para Penggugat, majelis Hakim tidak menemukan adanya posita maupun petitum yang menunjukkan bahwa Para Penggugat telah dirugikan oleh Tan Kim Loang maupun perselisihan diantara keduanya terkait dengan Objek Sengketa, sehingga eksepsi terkait hal tersebut sudah sepatutnya ditolak;

4. Eksepsi Error In Persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium;

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan gugatan error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bupati Manggarai harus ditarik dalam perkara a quo;
- Persekutuan Adat Gendang Pitak Harus Ditarik Dalam Perkara Ini
- Nofen Risal, Misra Yeni, Jasmanidar, Frensandi dan Fatma Hidayat Harus Dilibatkan Dalam Perkara Ini
- Ahli Waris Alm. Kosmas Nasu Harus Ditarik Dalam Perkara Ini
- Ahli Waris Alm. Kosmas Nasu Harus Ditarik Dalam Perkara Ini

Menimbang, bahwa Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8, dan Turut Tergugat 9 juga mendalilkan gugatan error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya **Fatma Hidayat Harus Ditarik dalam perkara a quo;**

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut sudah menyangkut pokok perkara, yang akan dibuktikan bersama pertimbangan pokok perkara, maka dengan demikian dalil eksepsi gugatan error in persona sudah sepatutnya ditolak;

5. Eksepsi terkait Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali Tidak Berdomisili di Alamat Gugatan (Eksepsi Syarat Formil);

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan eksepsi Syarat Formil, dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali jelas-jelas telah melanggar ketentuan hukum acara. Dalam perkara a quo Para Penggugat secara sengaja menggugat pada alamat gugatan padahal



sudah diketahui secara pasti kalau Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali sudah tidak berdomisili pada alamat gugatan. Sudah dapat dipastikan Turut Tergugat 1 Syarifudin, Turut Tergugat 4 Ali Hasan dan Turut Tergugat 6 Ibnu Ali yang sudah pindah alamat itu, kemudian digugat oleh Para Penggugat tentu tidak bisa membela atau mempertahankan haknya karena tidak bisa menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Ruteng, sehingga **patutlah dianggap tidak pernah digugat oleh siapapun;**

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut sudah menyangkut pokok perkara, yang akan dibuktikan bersama pertimbangan pokok perkara, maka dengan demikian dalil eksepsi gugatan tersebut sudah sepatutnya ditolak;

6. Eksepsi Error In Persona dalam bentuk Gemis Aanhoedanigheid;

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan Eksepsi Error In Persona dalam bentuk Gemis Aanhoedanigheid, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Keliru Menarik Syarifudin (Turut Tergugat 1)
- Keliru Menarik Ali Hasan (Turut Tergugat 4) dan Ibnu Ali (Turut Tergugat 6)
- Keliru Menarik Sugiono (Turut Tergugat 2) dan Fenti Rahayu (Turut Tergugat 5)

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut sudah menyangkut pokok perkara, yang akan dibuktikan bersama pertimbangan pokok perkara, maka dengan demikian dalil eksepsi gugatan tersebut sudah sepatutnya ditolak;

7. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel), dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Tidak Jelas Hubungan Hukum Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV;
- Pertentangan antara Posita 12, 13, 16, 17, dan 18 dengan Posita 19 dan Petitum 8 dengan petitum 9;
- Pertentangan antara Posita 16, 20 dan 23 dengan Petitum 7;



- Pertentangan dalam Posita 12;
- Pertentangan dalam Posita 9 dan Petitum 7;
- Tidak Cermat Menempatkan Syarifudin sebagai Turut Tergugat;
- Tidak Jelas Tanah Yang dikuasai Masing-Masing Tergugat dan Turut Tergugat;
- Obyek Sengketa Tidak Jelas;
- Jalan/Gang Umum Keluar Masuk Pasar Inpres Ruteng;

Menimbang, bahwa Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8, dan Turut Tergugat 9 juga mendalilkan Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel), dengan dalil-dalil yang pada pokoknya terdapat pertentangan dalam Posita 12 gugatan Para Penggugat, pertentangan antara Posita 9 dan Petitum 7, Obyek Sengketa Tidak jelas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat 10 juga mengajukan eksepsi mengenai Gugatan yang diajukan kabur (obscuur libel) dengan dalil bahwa dalam gugatan menyatakan bahwa Pihak Turut Tergugat 10 pada gugatan tertulis Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai. Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai bukan sebagai Subyek Hukum. Sehingga gugatan yang diajukan kabur (obscuur libel).

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut sudah menyangkut pokok perkara, yang akan dibuktikan bersama pertimbangan pokok perkara, maka dengan demikian dalil eksepsi gugatan tersebut sudah sepatutnya ditolak;

8. Obyek Sengketa Dikuasai Secara Terus Menerus Tanpa Putus (Exceptio Temporis/Eksepsi Daluwarsa);

Menimbang, Bahwa Tergugat I mendalilkan Eksepsi Temporis/Eksepsi Daluwarsa, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya bahwa tanah sengketa awalnya merupakan **bagian** dari tanah adat 'Lingko Wiko' milik persekutuan adat Gedang Pitak yang telah diserahkan kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun **1931/1932**. Pemerintahan di Manggarai pada jaman Belanda masih dalam bentuk kerajaan yakni Kerajaan Manggarai. Tanah sengketa dimaksud dikuasai secara terus menerus hingga meninggalnya Raja Baruk pada tahun 1949;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut sudah menyangkut pokok perkara, yang akan dibuktikan bersama pertimbangan



pokok perkara, maka dengan demikian dalil eksepsi gugatan tersebut sudah sepatutnya ditolak;

9. Eksepsi Kewenangan Absolut;

Menimbang terhadap eksepsi / tangkisan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8 dan Turut Tergugat 9 mengenai kewenangan absolut, Majelis Hakim telah mempertimbangan dan memutuskannya dalam Putusan Sela Gugatan Nomor 13/PDT.G/2020/PN Rtg, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak tangkisan (eksepsi) Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8 dan Turut Tergugat 9 mengenai Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili Secara Absolut);
2. Menyatakan Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Ruteng berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Nomor 13/ Pdt.G/2020/PN Rtg tanggal 12 Mei 2020 ;
3. Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat untuk melanjutkan proses pembuktian dalam perkara *a quo*;
4. Menanggihkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka pemeriksaan perkara ini harus dilanjutkan dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris bapak Rokus Rewos dan mama Veronika Lina Nina yang keduanya telah meninggal dunia;
- Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang terletak dekat Pasar Inpres Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai berluas ± 495 M², dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara : Gedung Toko Pagi (dulunya tanah milik Tan Ka Lau)
 - Barat : tanah milik bapak Rokus Rewos yang diatasnya terdapat bangunan Pasar



- Selatan : tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po)
- Timur : Jl. Bhayangkara (dulunya dengan Jalan ke Rumah Potong);
- Bahwa Penggugat mendalihkan tanah sengketa diperoleh oleh bapak Rokus Rewos dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp.9.000,00(sembilan ribu Rupiah);
- Bahwa diperkirakan sekitar tahun 1964-1968 rumah semi permanen milik bapak Rokus Rewos yang berada diatas tanah sengketa selanjutnya dihuni oleh bapak Yakobus Ganggut.Alm atas dasar permintaan Bapak Agustinus Geong selaku pejabat/anggota DPS kabupaten Manggarai pada saat itu kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena pada saat itu pemerintahan daerah kabupaten Manggarai belum menyediakan rumah dinas kepada bapak Yakobus Ganggut. Selanjutnya diperkirakan sejak tahun 1969 rumah bapak Rokus Rewos sebagaimana dimaksudkan diatas dihuni oleh bapak Hidayat (Alm) atas dasar permintaan dari kerabatnya bapak Aloysius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena bapak Hidayat yang pada saat itu bekerja sebagai pegawai di kantor Kejaksaan Negeri Ruteng (sebagai teman sejawat bapak Aloysius Jehamat.Alm) belum mempunyai rumah dinas. Seterusnya bapak Hidayat sampai dengan ia maupun isterinya meninggal dunia tidak pernah pindah dari rumah milik bapak Rokus Rewos yang berada diatas tanah sengketa, dan sampai dengan saat ini rumah tersebut masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat;
- Bahwa selanjutnya tanah sengketa secara diam-diam, tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No.41 Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, kabupaten Manggarai,tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai;

Menimbang, bahwa atas hal pokok dalam gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya mengajukan bantahan sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar Penggugat 11 Maximus Rambung adalah salah satu ahli waris dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina, sebab sebagaimana yang didalihkan Para Penggugat pada posita point 3 bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung hanya berkedudukan sebagai menantu dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina karena Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari almh Maria Goreti Merry Rewos (salah seorang ahli waris



Alm. Rokus Rewos) yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019 dan tidak memiliki hubungan darah dengan alm. Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina Lina;

- Bahwa tidak benar Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina meninggalkan 11 (sebelas) orang ahli waris sebagaimana tercantum dalam gugatan a quo, karena yang benar 12 (dua belas) orang ahli waris yaitu masing-masing: Josephine Rewos, Helena Jenny Rewos, Matildis Ros Dahlia (almh), Rewos Eddy FX Aduardus (Penggugat), Maria Goreti Merry Rewos (Almh), Hendrikus Adrian Rewos, Ernestin Sulastri Rewos, Aleks Alim Rewos, Wihelmus Wims, Maria Alusya Setia, Aloisius Marianto Rewos dan Yohanes Yanianto Rewos;
- Bahwa benar apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita point 2 dan 3 gugatannya;
- Bahwa tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya kalau tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos yang diperoleh Alm. Rokus Rewos dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000,-, sebab yang benar tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun 1931 atau pada jaman Belanda dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 88 tahun (1931 s/d 2019) tanpa sengketa serta telah disertifikatkan dengan titel hak pakai atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai pada tanggal 7 Juni 1993, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;
- Bahwa tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya kalau satu buah bangunan rumah semi permanen yang berdiri di atas tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos karena termasuk dalam tanah sengketa yang dibeli alm Rokus Rewos dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000, sebab yang benar bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 69 tahun (1950 s/d 2019) tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;



- Bahwa jual beli atas tanah sengketa tersebut dilakukan dengan penuh rekayasa (anti dateren/ achtuit dateren), fiktif dan pura-pura (schijin handling) sehingga sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya, serta mengandung ketidakberesan yaitu tidak beres mengenai obyek dan orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian serta secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (wilsovereenstemming) yang bebas, yang karenanya surat jual beli rumah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum (*nieteg*)

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

- Bahwa Bapak Rokus Rewos telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juni 2003 sedangkan mama Veronika Nina Lina telah meninggal dunia pada tanggal 31 Mei 2007;
- Bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari salah seorang ahli waris bapak Rokus Rewos. Alm dan mama Veronika Nina. Alm yaitu atas nama Maria Goreti Merry Rewos yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-15 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Syafrudin Yoanes, Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono, dan Ahli Christiana Sri Murni, SH. M.Hum.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti tertulis berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Waris, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Dijual Beli Rumah antara bapak Rokus Rewos sebagai pembeli dan Tam Kim Loang sebagai penjual, tanggal 30 - 6 - 1956, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Nomor : PH.188/A41/77, Prihal : Panggilan Menghadap, dikeluarkan oleh Sub Direktorat Agraria Daerah Tingkat II Manggarai, tanggal 7 Juni 1977, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat berprihal : Peringatan Larangan Membangun yang dibuat oleh bapak ROKUS REWOS dengan tujuan surat kepada Bapak Bupati



- KDH DATI II Manggarai, tanggal 1 Maret 1999, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Nomor : 028/BU/III/57/1999, Prihal : Masalah Tanah di Kelurahan Pitak. Surat Sekretaris Wilayah Daerah Manggarai atas nama W. F. H. NOPE, SH tanggal 27 Maret 1999 sebagai sikap atas surat bapak Rokus Rewos tanggal 7 Juni 1999, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.5;
 6. Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Nomor : 030 / BU / XI / 228 / 1998. Perjanjian kontrak sebidang tanah (tanah sengketa) antara Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai yang diwakili oleh Kepala Bagian Umum pada Setwilda Tingkat II Manggarai atas nama PETRUS TAGUS sebagai Pihak Pertama dengan saudara Turut Tergugat SYARIFUDIN sebagai Pihak Kedua, tanggal 23 Nopember 1998, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.6;
 7. Fotokopi Surat Nomor : 028/BU/IV/64/1999, Prihal : Masalah Tanah di Kelurahan Pitak. Undangan oleh Sekretaris Wilayah Daerah Manggarai atas nama W. F. H. NOPE, SH untuk menghadiri rapat membahas masalah sebagaimana dimaksud dalam prihal surat (tanah sengketa), tanggal 14 April 1999, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.7;
 8. Fotokopi Surat Nomor : 028/BU/IV/72/1999, Prihal : Masalah Tanah di Kelurahan Pitak. Undangan oleh Sekretaris Wilayah Daerah Manggarai atas nama W. F. H. NOPE, SH untuk menghadiri rapat membahas masalah sebagaimana dimaksud dalam prihal surat (tanah sengketa), tanggal 28 April 1999, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.8;
 9. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 16 September 2016, Surat Kuasa dari Penggugat (Rewos Eddy) sebagai Pihak Pertama yang memberi kuasa kepada FATMA HIDAYAT (ahli waris dari bapak Hidayat.Alm) sebagai Pihak Kedua untuk menjaga, merawat dan menempati tanah milik Penggugat (tanah sengketa), selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.9;
 10. Fotokopi Surat Nomor : Pem. 130 / 17 / I / 2018, Prihal : Undangan Rapat yang dibuat oleh Sekretaris Daerah Manggarai ub Asisten Adm. Pem. dan Kesra atas nama Drs. FRANSISIKUS KAKANG, M.Si membahas mengenai tanah sengketa di Kelurahan Pitak, tanggal 22 Januari 2018, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.10;
 11. Fotokopi Surat Prihal : Pengaduan tentang penguasaan bidang tanah tanpa hak, tanggal 16 April 2018. Surat pengaduan Penggugat REWOS EDDY



kepada bapak Kapolres Manggarai mengenai penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.11;

12. Fotokopi Surat Nomor : SP2HP / 91 / X / 2018 / Sat. Reskrim, Prihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 23 Oktober 2018. Surat dibuat oleh Kasat Reskrim Polres Manggarai atas nama WIRA SATRIA YUDHA, S.I.K, intinya menyampaikan kepada Penggugat bahwa pengaduannya telah ditindak lanjuti namun oleh karena tanah sengketa telah memiliki sertifikat atas nama Pemda Manggarai atau teradu, maka disarankan agar Penggugat menempuh jalur hukum yang lain, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.12;
 13. Fotokopi Kutipan Akta Kematian salah seorang ahli waris bapak ROKUS REWOS atas nama MARIA GORETI REWOS, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.13;
 14. Fotokopi Surat Perkawinan antara Penggugat 11 Maximus Rambung dengan Maria Goreti Rewos, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.14;
 15. Fotokopi salinan Putusan Perkara No. 09 / PDT.G / 2019 / PN.Rtg, tanggal 15 November 2019, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda P.15;
- yang kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermaterai cukup kecuali terhadap bukti tanda P.5 dan P.6 tidak dapat ditunjukkan aslinya, sedangkan P.15 hanya ditunjukkan salinannya;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat selain mengajukan bukti-bukti tertulis, juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dan 1 (satu) Ahli yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **SAFRUDIN YOANES**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang terletak di dekat pasar inpres Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa;
 - Bahwa dibagian utara tanah sengketa saat ini, ada bangunan toko pagi;
 - Bahwa dibagian selatan rumah yang Saksi tinggal bersama orang tua ditahun 1957 sampai dengan tahun 1960, sekarang ada bangunan kios-kios;
 - Bahwa Orang tua tinggal dirumah itu sejak tahun 1956, dan dari cerita bapak saya bahwa saya lahir tahun 1957 dirumah itu, dan tinggal bersama



orang tua sampai dengan tahun 1960, karena pindah ke kabupaten manggarai barat;

- Bahwa nama Bapak Saksi adalah Daniel Janu almarhum, yang bekerja sebagai guru di ruteng sampai dengan tahun 1960 lalu dipindahkan ke manggarai barat;
- Bahwa Berdasarkan cerita bapak Saksi, bahwa tanah sengketa dan rumah itu milik bapak Rokus Rewos kemudian bapak Rokus Rewos mengizinkan bapak saya untuk tinggal dirumah itu selama menjadi guru di ruteng;
- Bahwa berdasarkan cerita bapak Saksi bahwa disebelah kiri-kanan bangunan rumah yang kami tinggal saat itu rumah-rumah orang cina, dan dibelakang rumah yang kami tinggal, ada kebun kopi;
- Bahwa setelah bapak Saksi pindah ke manggarai barat, Saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut, tetapi terakhir yang Saksi tahu rumah tersebut ditempati oleh bapak Hidayat almahrum;
- Bahwa yang Saksi tahu bahwa sekarang ini didepan dan sebelah kiri-kanan rumah yang kami tinggal saat itu, ada bangunan toko pagi dan kios-kios
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah bangunan kios-kios yang diatas tanah sengketa saat ini;
- Bahwa bentuk bangunan rumah yang ditempati orang tua saya saat itu, berdinding papan, beratap seng dan berlantai semen;
- Bahwa Ketika Saksi, mengunjungi bapak Hidayat, bentuk bangunan rumah tersebut sama persis dengan saat saya lahir dan tinggal disitu;
- Bahwa Saksi baru mengetahui akhir-akhir ini bahwa tanah tempat Saksi dilahirkan pada tahun 1957, sekarang menjadi sengketa;
- Bahwa berdasarkan cerita bapak Saksi bahwa ketika bapak Saksi menjadi guru di ruteng kemudian bertemu dan berkenalan dengan almahrum bapak Rokus Rewos pada tahun 1956, maka bapak Rokus Rewos (almahrum) mengizinkan bapak saya untuk tinggal dirumah itu sampai pada tahun 1956 pindah ke manggarai barat pada tahun 1960, perkembangan setelah tahun 1960, Saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa Para Penggugat dalam perkara ini adalah keturunan dari Bapak Rokus Rewos (almahrum);
- Bahwa Almahrum bapak Rokus Rewos mempunyai anak 12 (duabelas) orang, Saksi hanya mengetahui nama panggilan;
- Bahwa setiap anak tetapi nama lengkap saya tidak tahu, yaitu Fin, Jeni, Edy, Mery, Adi, Erni, Alex, Wim, Fit, Loi, Yani dan Ros yang meninggal



sejak kecil, kemudian Mery yang suaminya bernama Maxi Rambu juga sudah meninggal, yang lain masih hidup;

- Bahwa Rumah yang kami tinggal saat itu berada disebelah bawah jalan raya, berhadapan dengan rumah Frans Jambur yang berada disebelah atas jalan raya;
- Bahwa Kalau dari arah kantor pengadilan negeri ruteng, posisi rumah Frans Jambur berada disebelah timur jalan raya;
- Bahwa anak laki-laki dan perempuan dari almahrum Rokus Rewos, Anak laki-laki sebanyak 5 (lima) orang dan anak perempuan sebanyak 7 (tujuh) orang, 2 (dua) orang meninggal, yang masih hidup 5 (lima) orang;
- Bahwa pada tahun 1956 Almahrum Rokus Rewos mengizinkan bapak Saksi tinggal di rumah yang ada diatas tanah sengketa, sepengetahuan saudara, Pitak saat itu masih desa atau sudah kelurahan;
- Bahwa Pitak saat itu masih desa
- Bahwa berdasarkan cerita Bapak Saksi bahwa bapak Saksi diijinkan oleh bapak Rokus Rewos diatas tanah dan rumah milik bapak Rokus Rewos pada tahun 1956;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah disebelah mananya toko pagi;
- Bahwa sejak 1956 sampai dengan tahun 1960, apakah ada biaya sewa rumah yang yang dibayar kepada Rokus Rewos
- Bahwa Kami menempati rumah itu selama 4 (empat) tahun tidak ada biaya sewah rumah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui cara perolehan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa pekerjaan Adnan Hidayat;
- Bahwa Posisi atau letak tanah yang ditempati bapak Saksi, berada disebelah bawah dari rumah Frans Jambur (berhadapan);

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **FRANSISKUS WAHYUDI WIBISONO**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Eddy Rewos;
 - Bahwa tujuan Saksi bertemu dengan Eddy Rewos untu menanyakan tentang masalah tanah dengan Pemerintah kabupaten manggarai;
 - Bahwa Tanah yang Saksi maksudkan itu satu bidang yang terletak disebelah utara dari bidang tanah milik almarhum kakek Saksi, bersebelahan dengan pasar inpres ruteng, di kelurahan pitak, kecamatan langke rembong, kabupaten manggarai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu Saksi bidang tanah tersebut milik Rokus Rewos (alm) yang di atasnya terdapat sebuah bangunan rumah tinggal;
- Bahwa yang menempati tanah bangunan rumah tinggal tersebut saat ini adalah bapak Hidayat (maksudnya Adnan Hidayat);
- Bahwa bentuk bangunannya berinding papan, atap seng lantai semen, dan hingga saat ini masih tetap bentuknya, tidak ada perubahan;
- Bahwa sebelah utara dengan toko pagi;
- Bahwa pasar inpres ruteng, sepengetahuan saudara pasar inpres ruteng itu berada disebelah barat dari bidang tanah yang Saksi maksudkan;
- Bahwa Jalan raya berada disebelah timur dari tanah dan bangunan yang ditempati Adnan Hidayat;
- Bahwa tanah dan bangunan itu berada disebelah utara dari bidang tanah milik kakek Saksi, berarti batas sebelah selatan dengan bidang tanah milik kakek Saksi bernama Sia Lai Po, dan sudah dialihkan ke bapak Saksi bernama Fredy Wibisono, sudah ada sertifikat atas nama bapak Saksi;
- Bahwa Adnan Toko pagi milik Tan Ka Lauw;
- Bahwa Tan King Loang sudah meninggal, namun menurut cerita bapak Saksi bahwa sebelah utara tanah dan rumah yang ditempati Andan Hidayat itu kebanyakan orang cina;
- Bahwa disekitar rumah yang ditempati Adnan Hidayat, ada bangunan kios/ruko-ruko, dan ada lorong masuk menuju ke pasar inpres ruteng; Kemudian ada bidang tanah milik bapak saya yang berada dibelakang tanah dan rumah yang ditempati Adnan Hidayat, yang diperoleh dengan cara jual-beli yaitu bapak Saksi beli dari bapak Rokus Rewos (alm), namun bidang tanah ini sekarang sudah jadi lokasi pasar inpres ruteng, dan ketika Saksi pulang dari Jawa kemudian menanyakan kepada bapak, bapak Saksi mengatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Manggarai minta untuk kepentingan umum;
- Bahwa bidang tanah yang dibeli bapak saudara dari almarhum Rokus Rewos, ada kwitansi jual belinya;
- Bahwa kalau dalam struktur tanah adat, tanah dan rumah (menjadi sengketa sekarang) yang ditempati Adnan Hidayat, masuk dalam gendang pitak;
- Bahwa surat jual beli rumah dan tanah (bukti P.2) tersebut, saudara mengetahui ketika ditunjukkan oleh pak Eddy Rewos bahwa almarhum ayahnya Rokus Rewos membeli rumah dan tanah dari Tan King Loang;

Halaman 169 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- Bahwa lokasi pasar inpres ruteng saat ini, milik Lokasi pasar inpres ruteng itu milik pemerintah kabupaten manggarai;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Ahli **CHRISTIANA SRI MURNI, SH., M.Hum.**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli pernah membuat seminar yang diselenggarakan oleh pemerintah Kabupaten Ende dan pernah menulis buku tentang hukum agraria berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat;
- Bahwa pasal 16 undang-undang nomor 5 tahun 1960 mengatur tentang hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut, diatur dengan undang-undang;
- Bahwa Hak milik itu terdiri dari hak milik perorangan dan hak milik secara adat;
- Bahwa hak milik perorangan maka dilihat dari subyeknya warga negara Indonesia, yang bersangkutan mengajukan permohonan ke kantor pertanahan setempat dengan melampirkan berkas-berkasnya sebagai persyaratan yang harus dipenuhi, kemudian dilihat dari obyek hak milik, itu adalah data secara fisik untuk mengetahui bahwa obyek tersebut adalah hak milik perorangan atau hak milik secara kelompok, serta luas dan batas-batas obyek tersebut;
- Bahwa pengaturan - pengaturan tentang peralihan hak milik, maka harus dilihat cara perolehan obyek tersebut; apabila obyek tersebut adalah warisan, maka harus ada surat keterangan waris dari para ahli waris, surat keterangan kepemilikan dari kepala desa atau lurah setempat dan riwayat tanah; Apabila obyek tersebut cara perolehannya melalui hibah maka harus ada akta hibah, demikian juga obyek yang diperoleh melalui jual-beli maka harus ada akta jual beli serta surat-surat lain yang berhubungan dengan waris, hibah dan jual beli;
- Bahwa data-data semua sudah terkumpul dan lengkap, akan dilanjutkan dengan pengukuran dan pemetaan tanah, yang dihadiri oleh pemilik, pemilik batas - batas dan pemerintah desa / kelurahan, kemudian panitia yang menilai kebenaran data - data tersebut, lalu dibuat berita acara, setelah itu dibuat buku tanah, kemudian kantor pertanahan mengeluarkan pengumuman untuk diketahui umum, apabila tidak ada keberatan dari pihak



lain, maka proses selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak milik;

- Bahwa Hak pakai diatur dalam pasal 41 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, tentu dengan perjanjian bersama antara pemilik tanah dengan yang menggunakan tanah tersebut;
- Bahwa Hal-hal yang dituangkan dalam perjanjian hak pakai menyangkut jangka waktu dalam menggunakan tanah, menggunakan secara cuma-cuma atau bayar, atau dalam bentuk jasa lainnya sudah diatur didalam pasal 41 undang-undang nomor 5 tahun 1960;
- Bahwa tanah negara diaatur dalam pasal 2 ayat (2) undang-undang nomor 5 tahun 1960, dasarnya pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945, sudah menggariskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara;
- Bahwa sesuai dengan undang-undang, negara mempunyai hak untuk menguasai, dan negara mempunyai wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya; sama dengan proses peralihan hak, yaitu dengan mengajukan permohonan beserta dokumen - dokumen pendukung ke kantor pertanahan kabupaten termasuk surat perjanjian antara pemilik tanah baik itu tanah hak milik perorangan atau tanah negara;
- Bahwa setelah data-data semua sudah terkumpul dan lengkap, akan dilanjutkan dengan pengukuran dan pemetaan tanah, yang dihadiri oleh pemilik tanah atau negara dalam hal ini pemerintah kabupaten sebagai wakil dari negara, pemilik batas - batas dan pemerintah desa / kelurahan, kemudian panitia yang menilai kebenaran data - data tersebut, lalu dibuat berita acara, setelah itu dibuat buku tanah, kemudian kantor pertanahan mengeluarkan pengumuman untuk diketahui umum; Apabila tidak ada keberatan dari pihak lain, maka proses selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak pakai;
- Bahwa kalau badan hukum, prosesnya sama untuk mendapatkan sertifikat hak pakai, dan salah satu dokumen pendukung yang harus disertakan adalah akta pendiriannya sebagai badan hukum;
- Bahwa tanah sebagai fungsi social termasuk tanah hak milik baik untuk pasar, bandara dan lain sebagainya, maka tahapannya adalah melakukan pendekatan dan musyawarah antara pemilik tanah dengan pemerintah



sebagai wakil dari negara, untuk bisa mendapatkan kesepakatan, berupa ganti rugi / beli atau kompensasi dalam bentuk lain, dan itu sangat tergantung pada saat terjadi musyawarah;

- Bahwa Terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat, tidak merupakan bukti hak secara mutlak, karena akan dilihat proses penerbitan sertifikat itu sudah sesuai prosedur atau tidak, apabila tidak sesuai prosedur maka sertifikat tersebut bisa batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan putusan pengadilan;
- Bahwa tanah adat tidak mengenal kedaluarsa;
- Bahwa yang paling pertama dinilai dalam hal pendaftaran tanah adalah surat keterangan kepemilikan tanah dari desa atau keluaran;
- Bahwa proses peralihan hak atas tanah, baik hibah atau jual beli, harus melalui notaris untuk diterbitkan akta hibah atau akta jual beli, kalau sebelumnya melalui camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dasar hukumnya PP. no. 24 tahun 1997;
- Bahwa kalau akta notaries, kekuatan hukumnya tetap mengikat, sedangkan akta dibawa tangan, kekuatan hukumnya lemah, tetapi dapat dipakai sebagai bukti petunjuk, dan harus dibuktikan dengan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, serta beritikad baik;
- Bahwa eksistensi masyarakat adat itu ada 2 (dua) : ulayat, adat,
- Bahwa ketika terjadi sengketa baik ulayat maupun adat, tidak akan menghilangkan eksistensinya;
- Bahwa didalam pasal 3 undang-undang nomor 5 tahun 1960, diakui keberadaannya; Kalau didalam hak ulayat ada hak milik perorangan, maka didalam hak milik adat juga ada hak milik perorangan, dan dapat di proses sertifikatnya, tetapi dengan catatan “tidak boleh dipindahtangankan”;
- Bahwa tanah adat atau hak milik adat yang didalamnya ada hak milik perorangan yang sudah bersertifikat, ada batas - batas yang tercantum didalam sertifikat, sehingga terjadi sengketa dikemudian hari terhadap batas-batas wilayah adat, sudah jelas didalam sertifikat;
- Bahwa biasanya sertifikat tanah suku untuk menghindari sengketa tanah adat antar wilayah persekutuan adat;
- Bahwa untuk mengetahui tanah itu dalam sengketa atau tidak, surat keterangan dari desa atau kelurahan sebagai dasar bagi kantor pertanahan untuk memproses sertifikat hak pakai, hak guna usaha dan hak guna bangunan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum undang-undang nomor 5 tahun 1960, ada pejabat sementara yang prosesnya sama;
- Bahwa Tanah negara bisa menjadi hak milik perorangan, itu masuk tanah terlantar, dan apabila dikuasai secara fisik bertahun-tahun selama 20 tahun menjadi hak milik secara terang, artinya tidak ada yang mengklaim sebagai pemilik, apabila ada yang masih bisa membuktikan sebagai pemilik, maka kepemilikan 20 tahun itu tidak pasti;
- Bahwa tanah negara itu tanah bebas yang dikuasai oleh negara bukan hak milik;
- Bahwa tanah ulayat tidak bisa menjadi tanah negara; kalau menjadi tanah negara maka syaratnya harus ada dalam surat perjanjian kesepakatan pelepasan hak dari kepala wilayah/kepala suku kepada negara;
- Bahwa sebelum undang-undang nomor 5 tahun 1960, warga negara asing bisa memiliki tanah dimana ada gulungan-gulungan;
- Bahwa asal persil pemberian tanah, maksudnya riwayat tanah, seperti peralihan hak, harus dibuktikan juga dengan sertifikat peralihan hak;
- Bahwa hak pakai tertulis untuk jangka waktu tertentu, tidak menyalahi aturan tetapi harus tertuang didalam surat perjanjian hak pakai, tertentu itu berapa lama atau berapa tahun;
- Bahwa kalau sertifikat hak pakai instansi pemerintah, maka subyeknya adalah pemerintah dan obyeknya adalah tanah negara;
- Bahwa terhadap pembeli dan penjual yang tidak memiliki identitas yang jelas, riwayat tanah dan dokumen-dokumen lain pun tidak ada maka berkaitan dengan itikad buruk, bagaimana pendapat ahli, apakah ada pada penjual atau pada pembeli?
- Bahwa Kalau pembeli dan penjual sama-sama tidak memiliki identitas yang jelas berkaitan dengan jual beli tanah, riwayat tanah dan dokumen-dokumen lain pun tidak ada, maka itikad buruk ada pada pembeli, karena tidak menelusuri riwayat tanah yang dibeli; kalau terang, berarti harus diketahu i kepala desa atau lurah;

Bahwa terhadap keterangan Ahli tersebut diatas, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8 dan Turut Tergugat 9, yaitu alat bukti tertulis berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Pakai No. 41 tahun 1993 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Manggarai, tanggal 7 Juni 1993, luas \pm 373 M2,

Halaman 173 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



keadaan tanah: sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat sebuah rumah semi permanen, dengan batas-batas sebagai berikut: Utara berbatasan dengan tanah Yohanes Everly, Selatan berbatasan dengan Gang ke Pasar, Timur berbatasan dengan Jalan Kartini, Barat berbatasan dengan Tanah Pemerintah Daerah Tk. II Manggarai, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.1**;

2. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Tanah Nomor: 030BU/II/34/2002 Tanggal 23 Februari 2002, antara Siti Suhaimi (janda alm Hidayat Ibrahim) dan Petrus Tagus selaku Kabag Umum dan Perlengkapan Sekretariat Daerah Kabupaten Manggarai yang diketahui oleh Sekretaris Daerah Kabupaten Manggarai atas nama W.F.H. Nope, S.H., selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.2**;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Pemakaian Rumah Dinas Milik Pemerintah Kabupaten Manggarai Nomor: 021/DPPKAD/430/IX/2014 Tanggal 1 September 2014, antara Hidayat (Adnan Hidayat / Tergugat IV / anak dari Alm Hidayat Ibrahim) dengan Manseltus Mitak, S.H. selaku Sekretaris Daerah Kabupaten Manggarai, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.3**;
4. Fotokopi Laporan Pelaksanaan Tugas Dalam Rangka Menghimpun Data dan Keterangan Menyangkut Kepemilikan Rumah Yang Dihuni Oleh Keluarga Alm. Hidayat Ibrahim di Jalan Kartini, Kelurahan Pitak, Kecamatan LangkeRembong, tanggal 21 April 1999, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.4**;
5. Fotokopi Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai Drs. G.P. Ehok, Nomor: Pem.592.2/1475/V/1991, tanggal 10 Mei 1991, Perihal: Permohonan Ganti Rugi atas pemakaian tanah milik kami di Pasar Inpres Ruteng, yang ditujukan kepada Sdr. RokusRewos, dkk., selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.5**;
6. Fotokopi Riwayat Lingko Wiko Sampai Menjadi Pasar Inpres Ruteng, Penjelasan dari Saudara Anton Ninggut Sebagai Tua Lingko Wiko, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.6**;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Antonius Ninggut, NIK 5310120107230007, Tempat /Tgl Lahir: Pitak, 01 Juli 1921, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.7**;
8. Fotokopi Surat Permohonan untuk Sewa Beli Rumah Dinas Daerah yang ditempati atas nama Sdr. RokusRewos, tanggal 4 Juni 1988, yang



- ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.8**;
9. Fotokopi Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai Drs. G.P. Ehok, Nomor: Pem.592.2/2318/VIII/1991, tanggal 12 Agustus 1991, Perihal: Permintaan Ganti Rugi Tanah Pasar Inpres Ruteng, Yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.9**;
 10. Fotokopi Petikan dari Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Manggarai Nomor: 2/BupKdh/1972 tanggal 30 Maret 1972, yang isinya tentang menunjuk pegawai daerah / negeri untuk menempati rumah daerah di antaranya atas nama Hidayat Ibrahim, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.10**;
 11. Fotokopi SK Bupati KDH Tk. II Manggarai No.: 4/Bup.Kdh/1972 tanggal 10 April 1972, yang memutuskan menunjuk Hidayat Ibrahim yang menempati rumah daerah yang terletak di Jl. Pembataian terhitung mulai tanggal 1 April 1969, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.11**;
 12. Fotokopi Surat Permohonan Persetujuan untuk Mendapat Beli Sewa Rumah Pemerintah di Jl. Kartini No.29 Ruteng, tanggal 15 Maret 1987, Pemohon Hidayat Ibrahim, Ditujukan kepada Bupati KDH Tingkat II Manggarai, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.12**;
 13. Fotokopi Surat dari Pemohon Hidayat Ibrahim yang ditujukan kepada Bupati Kepala Daerah Tk. II Manggarai, tanggal 22 Juli 1996, Perihal: Permohonan Membeli Rumah Daerah, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.13**;
 14. Fotokopi Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Pitak Nomor: 482/Kel.P/747/VIII/2019 tanggal 13 Agustus 2019 atas nama Hidayat Ibrahim, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.14**;
 15. Fotokopi Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan Pitak Nomor: 482/Kel.P/748/VIII/2019 tanggal 13 Agustus 2019 atas nama Siti Suhaini, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.15**;
 16. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris (alm) Hidayat Ibrahim dan (almh) Siti Suhaini dari Kelurahan Pitak Nomor: 482/Kel.P/749/VIII/2019 tanggal 13 Agustus 2019, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.16**;
 17. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Jasmanidar, NIK 5310124107770044, Tempat /Tgl Lahir: Padang, 1 Juli 1977, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.17**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Jasmanidar tanggal 1 Januari 2017, periode 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2017, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.18**;
19. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Jasmanidar tanggal 1 Januari 2018, periode 1 Januari 2018 s/d 31 Desember 2018, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.19**;
20. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Jasmanidar tanggal 1 Januari 2019, periode 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2019, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.20**;
21. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Friendsandi, NIK 5310122705970001, Tempat /Tgl Lahir: Larantuka, 13 Maret 1997, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.21**;
22. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Friendsandi tanggal 1 Januari 2017, periode 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2017, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.22**;
23. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Friendsandi tanggal 1 Januari 2018, periode 1 Januari 2018 s/d 31 Desember 2018, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.23**;
24. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Friendsandi tanggal 1 Januari 2019, periode 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2019, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.24**;
25. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nofen Rizal, NIK 5175022711830005, Tempat /Tgl Lahir: Padang, 27 Nopember 1983, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.25**;
26. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Nofen Rizal tanggal 1 Januari 2017, periode 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2017, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.26**;
27. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Nofen Rizal tanggal 1 Januari 2018, periode 1 Januari 2018 s/d 31 Desember 2018, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.27**;
28. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa / kontrak kios milik Kosmas Nasu oleh Nofen Rizal tanggal 1 Januari 2019, periode 1 Januari 2017 s/d 31 Desember 2019, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.28**;
29. Fotokopi Surat Pernyataan Pencabutan Kuasa dari Ny. Fatma Hidayat tanggal 17 September 2016, dilampiri Fotokopi KTP atas nama Fatma Hidayat, dilampiri dengan fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Fatma Hidayat, NIK: 5310126711650002, Perempuan, Tempat / Tgl

Halaman 176 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg

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)



Lahir: Ruteng, 27 Nopember 1965, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.29**;

30. Fotokopi Surat Keterangan dari Kelurahan Pitak Nomor: Kel.P/828/IX/2019 tanggal 11 September 2019, yang menerangkan Ibnu Ali tidak terdaftar sebagai penduduk dan tidak berdomisili di Kelurahan Pitak, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.30**;
31. Fotokopi Surat Keterangan dari Kelurahan Pitak Nomor: Kel.P/827/IX/2019 tanggal 11 September 2019, yang menerangkan Ali Hasan tidak terdaftar sebagai penduduk dan tidak berdomisili di Kelurahan Pitak, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.31**;
32. Fotokopi Surat Keterangan dari Kelurahan Mbaumuku Nomor: Kl.Mbk.140/416/IX/2019 tanggal 17 September 2019, yang menerangkan Sarifudin sudah beberapa tahun terakhir sudah meninggalkan wilayah Kelurahan Mbaumuku, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.32**;
33. Fotokopi Putusan Perkara Perdata Nomor: 10/Pdt.G/1998/PN.Rtg antara Rokus Rewos melawan Pemerintah Kabupaten Manggarai, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.33**;
34. Fotokopi Daftar Pengantar Surat-Surat Dinas Yang Dikirim dengan Pos/Expeditie Nomor: U.2/I/280/77 Kepada Yth. Bapak Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai, tanggal 7 Juli 1977, Berisi Penjelasan 1) "Gambar Bangunan" pasar Baru Ruteng, 2) Jenis Bangunan Permanent, selanjutnya setelah diperiksa diberi tanda **T.34**;

yang kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermaterai cukup kecuali terhadap bukti tanda **T.4, T.5, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.17, T.21, T.25, T.33** dan **T.34** tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat 10 juga turut mengajukan bukti suratnya, yaitu alat bukti tertulis berupa:

1. Fotokopi buku tanah hak pakai nomor 41/Kelurahan Pitak atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.1**;
2. Fotokopi daftar pengantara nomor 530/315 tanggal 11 Maret 1992, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.2**;
3. Fotokopi Daftar usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai entang pemberian hak pakaiscara kolektip dalam pelaksanaanP3HTP. Atas nama Drs. Gas Fransiskus Nahas sebanyak 8 bidang dengan nomor 530/105/HHT/1992 tanggal 6 Maret 1992, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.3**;



4. Fotokopi data-data subyek dan obyek hak tanggal 2 Oktober 1991, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.4**;
5. Fotokopi Permohonan hak pakai oleh Drs. Gas Fransiskus Nahas bertindak untuk dan atas nama Pemda Tk.II Manggarai tanggal 2 Oktober 1991, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.5**;
6. Fotokopi Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, tanggal 9 April 1978, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.6**;
7. Fotokopi KTP atas nama Drs. Gas Fransiskus Nahas, diberi tanda **TT-10.7**;
8. Fotokopi Surat keterangan riwayat kepemilikan hak atas tanah dari Kelurahan Pitak, tanggal 9 April 1978, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.8**;
9. Fotokopi Laporan hasil pemeriksaan tanah panitia A Kabupaten Manggarai beserta daftar lampiran tanggal 5 Oktober 1991, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.9**;
10. Fotokopi Risalah Pemeriksaan tanah nomor 317/RPT/1991 tanggal 10 Desember 1991, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.10**;
11. Fotokopi pengumuman nomor 6/BPN/1991, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.11**;
12. Fotokopi Iktisar permohonan nomor 327/IKHT/1992, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.12**;
13. Fotokopi Gambar situasi nomor 162/1991, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.13**;
14. Fotokopi pengumuman nomor 6/BPN/1992, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.14**;
15. Fotokopi permohonan untuk disiarkan nomor 530/250, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.15**;
16. Fotokopi pemberitahuan perubahan biaya pendaftaran tanah, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.16**;
17. Fotokopi salinan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 552/63/05/Mgr-P1/92, setelah diperiksa diberi tanda **TT-10.17**;

yang kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Tergugat selain mengajukan bukti-bukti tertulis, juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Charlesson Zakarias Rihimone**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat Ada masalah tanah yang di atasnya terdapat sebuah bangunan rumah dinas milik pemerintah kabupaten manggarai;
- Bahwa tanah tersebut berada di kelurahan pitak, kecamatan langke rebong, kabupaten manggarai;
- Bahwa Saksi tahu, luasnya 3300 m², batas-batasnya :
 - Utara berbatasan dengan toko pagi,
 - Timur berbatasan dengan jalan raya,
 - Selatan berbatasan dengan lorong/gang ke pasar inpres ruteng'
 - Barat berbatasan dengan pasar inpres ruteng;
- Bahwa tanah yang di atasnya terdapat bangunan pasar inpres ruteng adalah milik pemerintah kabupaten manggarai;
- Bahwa Saksi sejak 2013 sampai dengan sekarang menjabat sebagai kepala bidang aset pada kantor badan keuangan dan aset daerah;
- Bahwa sejak pemerintah kabupaten manggarai terbentuk, tanah tersebut milik Pemerintah Kabupaten Manggarai;
- Bahwa didalam catatan tentang pemanfaatan asset-asset daerah, khusus untuk tanah dan rumah dinas yang terletak di kelurahan pitak, ditempati oleh keluarga Adnan Hidayat;
- Bahwa pada saat pemutakiran data aset milik Pemerintah Daerah tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- Bahwa tanah sengketa sudah memiliki sertifikat tahun 1993, atas nama pemerintah kabupaten manggarai, dan ada dokumennya berupa foto copy menjadi arsip di bidang asset badan keuangan dan aset daerah kabupaten manggarai, sertifikat tersebut berupa Hak Pakai;
- Bahwa ada biaya sewa tanah dan rumah dari keluarga Adnan Hidayat kepada pemerintah kabupaten manggarai melalui badan keuangan dan aset daerah, sebelum Saksi menjabat sebagai kepala bidang aset;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mendengar ada pihak lain yang menyatakan keberatan tentang pembayaran sewa rumah dan tanah;
- Bahwa berdasarkan cerita bahwa sebelum Adnan Hidayat tinggal, bapak Yakobus Janggur yang tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa Karena bapak Yakobus Janggur sebagai pegawai negeri sipil maka menempati rumah dinas;
- Bahwa setahu Saksi Rokus Rewos juga tidak pernah tinggal diatas tanah sengketa;

Halaman 179 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- Bahwa Keluarga Adnan Hidayat menempati rumah berdasarkan permohonan sewa pakai atas nama Adnan Hidayat;
- Bahwa disekitar rumah yang ditempati Adnan Hidayat, ada bangunan kios-kios;
- Bahwa kios-kios tersebut Tidak termasuk asset daerah karena tidak ada ijin dari pemerintah kabupaten manggarai
- Bahwa tanah sengketa sudah memiliki sertifikat tahun 1993, status tanah hak pakai, atas nama pemeritah kabupaten manggarai, didalam kartu inventaris barang (KIB A) tentang tanah, tertulis status tanah hak pakai, sertifikat tanggal 02 / 03 / 1992, nomor 41, yang benar adalah tahun 1993;
- Bahwa memang data didalam KIB A tentang tanah, ada pembelian tetapi dokumen pembelian tidak ada; hal ini hanya untuk menindaklanjuti hasil temuan dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), dimana aset-aset daerah yang merupakan hibah, yang nilainya 0 (nol), harus ada nominalnya; karena tanah sengketa sekarang merupakan hibah dan pengisian format didalam aplikasi harus ada nominalnya, maka didalam KIB A tentang tanah, perolehan dan nominalnya di isi seperti itu, tetapi tidak menjadi alas hak untuk penerbitan sertifikatnya;
- Bahwa perjanjian antara Pemerintah Kabupaten Manggarai dengan keluarga Adnan Hidayat tentang sewa rumah dinas Ada perjanjiannya tetapi berapa nilai sewa dan kapan perjanjian itu dibuat, Saksi tidak ingat;
- Bahwa Jangka waktu sewa selama 1(satu) tahun, kemudian dapat diperpanjang lagi tergantung yang menempati;
- Bahwa Adnan Hidayat pegawai negeri sipil di kantor kejaksaan negeri ruteng; penempatan rumah sekarang turun kepada anaknya;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Benedikta Karolina Sedia**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah dan rumah dinas, yang terletak di kelurahan pitak, kecamatan langke rebong, kabupaten manggarai;
- Bahwa posisi rumah dinas berada diatas tanah sengketa;
- Bahwa luas Saksi tidak tahu, tetapi batas-batas tanah sengketa Saksi tahu yaitu :

Halaman 180 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



- Utara berbatasan dengan toko pagi,
- Selatan berbatasan dengan lorong,
- Timur berbatasan dengan jalan raya,
- Barat berbatasan dengan pasar inpres ruteng;
- Bahwa pasar inpres ruteng milik pemerintah kabupaten manggarai;
- Bahwa saudara Ali Hasan dan saudara Ibnu Ali tidak berdomisili di kelurahan pitak
- Bahwa Saksi menjadi lurah pitak sejak bulan januari 2020;
- Bahwa berdasar informasi masyarakat kelurahan pitak bahwa asal muasal tanah sengketa dari tua adat gendang pitak;
- Bahwa Adnan Hidayat tercatat sebagai penduduk kelurahan pitak;
- Bahwa Saksi tahu, Adnan Hidayat dan Fatimah Hidayat sebagai penduduk di kelurahan pitak, tetapi tidak tahu apakah mereka tinggal diatas tanah sengketa;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Drs. Wihelmus Ganggut**, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah dan rumah dinas, yang terletak di kelurahan pitak, kecamatan langke rebong, kabupaten manggarai;
- Bahwa luas objek sengketa sesuai sertifikat 373 m², batas-batasnya :
 - Utara berbatasan dengan Toko Pagi,
 - Selatan berbatasan dengan jalan / lorong masuk ke Pasar Inpres Ruteng,
 - Timur berbatasan dengan jalan raya,
 - Barat berbatasan dengan Pasar Inpres Ruteng;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Bagian Keuangan Setda Kabupaten Manggarai tahun 2013;
- Bahwa ada dokumen kepemilikannya berupa sertifikat nomor 41 terbit tahun 1993, jenis Sertifikat Hak Pakai;
- Bahwa jangka waktu tidak diatur dalam sertifikat tetapi sepanjang masih dipakai oleh Pemerintah Kabupaten Manggarai;
- Bahwa terhitung sejak tahun 1993 sesuai dengan sertifikat;



- Bahwa semua aset Pemerintah Kabupaten Manggarai tercatat didalam kartu inventaris barang, dibawah pengelolaan Bagian Umum Setda Kabupaten Manggarai;
- Bahwa rumah itu ada sekitar tahun 1950 an, masih masa Swapraja;
- Bahwa sesuai dengan dokumen sertifikat, tanah itu masih milik Pemerintah Kabupaten Manggarai;
- Bahwa yang menempati pertama alm. Bapak Saksi sekitar tahun 1968 - 1969, tetapi hanya 2 atau tiga bulan saja, dan saat itu Saksi berusia sekitar 8 atau 9 tahun;
- Bahwa Bapak Saksi saat itu Pegawai Negeri Sipil, dan karena melihat bapak saya jalan kaki dari Karot ke Kantor Bupati sehingga atas atas ijin Bupati Manggarai saat itu, bapak saya menempati rumah tersebut;
- Bahwa tidak pernah mendengar bapak Saksi tinggal diatas tanah sengketa atas permintaan Rokus Rewos, yang Saksi tahu bahwa setelah kami keluar dari rumah itu, Pak Adnan Hidayat yang tempati rumah diatas tanah sengketa tersebut, karena saat itu pak Adnan Hidayat PNS pada Kantor Kejaksaan Negeri Manggarai;
- Bahwa atas ijin Bupati Manggarai sehingga Adnan Hidayat bisa tinggal disitu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Rokus Rewos pergi ke tanah sengketa;
- Bahwa keluarga Adnan Hidayat menempati rumah tersebut karena ada surat permohonan kepada Bupati Manggarai, yang menjadi dokumen di Badan Keuangan dan Aset Daerah;
- Bahwa yang membayar sewa rumah saat ini adalah anak dari Adnan Hidayat karena dia yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi gang/lorong dibuka sekitar tahun 1976 atau tahun 1977 ketika Pasar Inpres Ruteng dibangun;
- Bahwa saat itu tidak ada keberatan dari Rokus Rewos atau orang lain;
- Bahwa selain rumah, diatas tanah sengketa saat ini ada bangunan kios - kios, dan dokumen - dokumen selain Rumah Dinas, ada surat permohonan yang diajukan oleh Syafrudin, untuk menggunakan lahan kosong diatas tanah sengketa, kemudian Syafrudin ini bekerja sama dengan seorang tukang bernama Kosmas Nasu untuk membangun 7 (tujuh) kios, dan hasilnya dibagi sama dengan Kosmas Nasu;
- Bahwa kemudian saat Saksi masih menjabat sebagai Kepala Bagian Keuangan, ada juga surat perjanjian dengan tergugat 2 Blasius

Halaman 182 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg



Mempong, kemudian membangun kios dua lantai yang berada disamping lorong / gang menuju ke Pasar Inpres Ruteng; Data tahun 2018 sampai dengan tahun 2020, ada sekitar 9 atau 10 bangunan kios yang berada diatas tanah sengketa;

- Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada kami, hanya ada 3 (tiga) orang yang kontrak lahan kosong diatas tanah sengketa yaitu :
- Bahwa Saudara Syafrudin kontrak dengan Kabag Umum Setda Manggarai, selama ± 4 tahun, tetapi berdasarkan data yang ada pada kami, hanya 1 tahun, dan pada saat pendataan dilakukan, tidak bertemu dengan Syafrudin tetapi bertemu dengan Kosmas Nasu, dan Kosmas Nasu tidak ada kontrak sehingga kami menganggap ilegal;
- Bahwa Blasius Mempong (tergugat 2) kontrak dengan Kabag Umum Setda Manggarai saat itu Anton Haba, kami tidak tahu berapa lama tetapi berdasarkan data yang ada pada kami, hanya 1 tahun;
- Bahwa Keluarga Adnan Hidayat juga selama 1 tahun kemudian dibuat kontrak baru lagi;
- Bahwa berdasarkan data yang ada untuk bulan januari tahun 2020, Ali Hasan dan Ibnu Ali ada;
- Bahwa bangunan - bangunan kios tersebut dikuasai oleh : Frensendi, Mardyanto, Misrayeni / Al Hasan, Noven Rizal / Ibnu Ali, Jasmanidar, Samsimar, Edy Tanjung, kemudian yang berhadapan dengan jalan raya Blasius Mempong dikuasai oleh Andreyanto dan Adnan Hidayat dikuasai oleh Anama Uro
- Bahwa berdasarkan dokumen yang ada, tanah sengketa sekarang adalah penyerahan dari Gendang Pitak;
- Bahwa Pemerintah Kabupaten Manggarai memperoleh objek sengketa sekitar tahun 1955 setelah kemerdekaan indonesia, penyerahan dari Gendang Pitak kepada Pemerintah Kabupaten Manggarai;
- Bahwa Informasi tentang hibah tersebut saya tahu dalam rapat-rapat yang membahas tentang aset-aset milik Pemerintah Kabupaten Manggarai;
- Bahwa jumlah biaya sewa rumah yang dibayar oleh keluarga Adnan Hidayat pertahun sejumlah Rp2.590.000,00(dua juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara *a quo* Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan sebidang tanah yang terletak dekat Pasar Inpres Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai dan sudah disertipikatkan dengan Hak Pakai No.41 Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, kabupaten Manggarai, tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

1. Apakah benar Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina Lina.Almh?
2. Apakah benar Para Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah obyek sengketa yang diperoleh berdasarkan pembelian dari Tan Kim Loang?
3. Apakah tindakan Para Tergugat yang secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah tindakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan-permasalahan terkait pokok perkara tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Ad.1 Apakah benar Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos.Alm dan mama Veronika Nina Lina.Almh?

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris bapak Rokus Rewos dan mama Veronika Lina Nina yang keduanya telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantahnya dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar Penggugat 11 Maximus Rambung adalah salah satu ahli waris dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina, sebab sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat pada posita point 3 bahwa Penggugat 11 Maximus Rambung hanya berkedudukan sebagai menantu dari Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina karena Penggugat 11 Maximus Rambung adalah suami dari almh Maria Goreti Merry Rewos (salah seorang ahli waris Alm. Rokus Rewos) yang telah meninggal dunia pada bulan Februari 2019



dan tidak memiliki hubungan darah dengan alm. Rokus Rewos dan Almh Veronika Lina Lina;

- Bahwa tidak benar Alm. Rokus Rewos dan Almh. Veronika Lina meninggalkan 11 (sebelas) orang ahli waris sebagaimana tercantum dalam gugatan a quo, karena yang benar 12 (dua belas) orang ahli waris yaitu masing-masing: Josephine Rewos, Helena Jenny Rewos, Matildis Ros Dahlia (almh), Rewos Eddy FX Aduardus (Penggugat), Maria Goreti Merry Rewos (Almh), Hendrikus Adrian Rewos, Ernestin Sulastri Rewos, Aleks Alim Rewos, Wihelmus Wims, Maria Alusya Setia, Aloisius Mariano Rewos dan Yohanes Yanianto Rewos;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P.1 tentang Surat Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh Camat Langke Rembong, dan dibenarkan oleh Lurah Pitak, yang menerangkan bahwa Josephine Rewos, Helena Jenny Rewos, Rewos Eddy FX Eduardus, Maria Goreti Merry Rewos, Hendrikus Adrian Rewos, Ernestin Sulastri Rewos, Alex Alim Rewos, Wilhelmus Wims, Maria Alusya Setia, Aloisius Mariaanto Rewos, dan Yohanes Yanianto Rewos adalah Para Ahli Waris dari Rochus Rewos yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Juni 2003 dan Veronika Lina Nina yang telah meninggal dunia pada tanggal 31 Mei 2007 serta setelah mendengar keterangan Saksi Safrudin Yoanes ternyata bersesuaian;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantah mengenai Maximus Rembung bukanlah ahli waris dari Para Penggugat, dan ternyata setelah Majelis Hakim cermati ternyata bersesuaian dengan alat bukti surat P.1 tentang Surat Keterangan Waris, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak semua Para Penggugat merupakan Ahli Waris dari Rochus Rewos dan Veronika Lina Nina;

Menimbang, bahwa berdasar atas uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa:

1. Josephine Rewos, (Penggugat 2 *in casu*)
2. Helena Jenny Rewos, (Penggugat 3 *in casu*)
3. Rewos Eddy FX Eduardus, (Penggugat 1 *in casu*)
4. Maria Goreti Merry Rewos,
5. Hendrikus Adrian Rewos, (Penggugat 4 *in casu*)
6. Ernestin Sulastri Rewos, (Penggugat 5 *in casu*)
7. Alex Alim Rewos, (Penggugat 6 *in casu*)
8. Wilhelmus Wims, (Penggugat 7 *in casu*)
9. Maria Alusya Setia, (Penggugat 8 *in casu*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Aloisius Mariaanto Rewos, (Penggugat 9 *in casu*) dan

11. Yohanes Yanianto Rewes. (Penggugat 10 *in casu*)

adalah ahli waris yang sah dari Rochus Rewos dan Veronika Lina Nina;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitem angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksional pada diktum putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok permasalahan kedua yaitu Apakah benar Para Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah obyek sengketa yang diperoleh berdasarkan pembelian dari Tan Kim Loang? ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan kepemilikan tanah atas objek sengketa dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang terletak dekat Pasar Inpres Ruteng, Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai berluas \pm 495 M², dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara : Gedung Toko Pagi (dulunya tanah milik Tan Ka Lau)
 - Barat : tanah milik bapak Rokus Rewos yang di atasnya terdapat bangunan Pasar
 - Selatan : tanah/gedung milik Eddy Suhermansyah (dulunya tanah milik Shia Lay Po)
 - Timur : Jl. Bhayangkara (dulunya dengan Jalan ke Rumah Potong);
- Bahwa Penggugat mendalilkan tanah sengketa diperoleh oleh bapak Rokus Rewos dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp.9.000,00(sembilan ribu Rupiah);
- Bahwa diperkirakan sekitar tahun 1964-1968 rumah semi permanen milik bapak Rokus Rewos yang berada di atas tanah sengketa selanjutnya dihuni oleh bapak Yakobus Ganggut.Alm atas dasar permintaan Bapak Agustinus Geong selaku pejabat/anggota DPS kabupaten Manggarai pada saat itu kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena pada saat itu pemerintahan daerah kabupaten Manggarai belum menyediakan rumah dinas kepada bapak Yakobus Ganggut. Selanjutnya diperkirakan sejak tahun 1969 rumah bapak Rokus Rewos sebagaimana dimaksudkan di atas dihuni oleh bapak Hidayat (Alm) atas dasar permintaan dari kerabatnya bapak Aloisius Jehamat (Alm) kepada bapak Rokus Rewos, oleh karena bapak Hidayat yang pada saat itu bekerja sebagai pegawai di kantor Kejaksaan Negeri Ruteng (sebagai teman sejawat bapak Aloisius Jehamat.Alm) belum

Halaman 186 dari 195 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg

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)



mempunyai rumah dinas. Seterusnya bapak Hidayat sampai dengan ia maupun isterinya meninggal dunia tidak pernah pindah dari rumah milik bapak Rokus Rewos yang berada diatas tanah sengketa, dan sampai dengan saat ini rumah tersebut masih dihuni oleh ahli waris bapak Hidayat atas nama Fatma Hidayat;

- Bahwa selanjutnya tanah sengketa secara diam-diam, tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I diukur dan dibuatkan sertifikat tanah dengan titel Hak Pakai No.41 Kelurahan Pitak, Kecamatan Langke Rembong, kabupaten Manggarai, tanggal 07-06-1993, dengan pemegang hak atas nama Pemerintahan Daerah Tk.II Manggarai;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Jawabannya membantah dalil-dalil Para Penggugat terkait dengan kepemilikan objek sengketa dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya kalau tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos yang diperoleh Alm. Rokus Rewos dengan cara membelinya dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000,-, sebab yang benar tanah sengketa adalah tanah negara berdasarkan penyerahan dari persekutuan adat Gendang Pitak kepada pemerintah ic Kerajaan Manggarai pada tahun 1931 atau pada jaman Belanda dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 88 tahun (1931 s/d 2019) tanpa sengketa serta telah disertifikatkan dengan titel hak pakai atas nama Pemerintah Daerah Tk.II Manggarai pada tanggal 7 Juni 1993, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;
- Bahwa tidak benar, tidak beralasan hukum, mengada-ada, penuh rekayasa, kebohongan dan tipu daya kalau satu buah bangunan rumah semi permanen yang berdiri di atas tanah sengketa adalah milik Alm. Rokus Rewos karena termasuk dalam tanah sengketa yang dibeli alm Rokus Rewos dari bapak Tan Kim Loang pada bulan Juni tahun 1956 seharga Rp. 9.000, sebab yang benar bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah rumah dinas milik Tergugat I yang didirikan oleh Pemerintah Swapraja Manggarai (Raja Konstantinus Ngambut) pada tahun 1950-an, dan dikuasai secara terus menerus tanpa putus selama 69 tahun (1950 s/d 2019) tanpa sengketa, lagipula telah tercatat sebagai Barang Milik Daerah (BMD), bukan karena tindakan perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah;



Menimbang, bahwa Para Tergugat menghadirkan bukti surat akta otentik yaitu bukti surat bertanda **T-1**, berupa Sertipikat dengan Hak Pakai No. 41 Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai, Kecamatan Langke Rembong, Kelurahan Pitak dengan nama pemegang hak Pemerintah Daerah TK.II Manggarai, yang isinya bersesuaian dengan Bukti Surat **TT.10-1**;

Menimbang, bahwa oleh karena alat bukti surat bertanda **T-1**, tersebut diatas merupakan suatu Akta Otentik yang menurut ketentuan Pasal 1868 BW ditentukan bahwa *“suatu Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa sertifikat atas tanah adalah alat bukti yang kuat sebagai pemegang hak atas tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, sehingga sertifikat atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa *“sertifikat merupakan Surat tanda bukti sah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan buku tanah yang bersangkutan”*;

Menimbang, bahwa Para Penggugat membantah terkait dengan kepemilikan tanah dalam Bukti Surat T.1 berupa Sertipikat Hak Pakai No.41 tersebut, karena menurut Para Penggugat yang memiliki hak atas tanah tersebut adalah Para Penggugat yang didasarkan atas surat jual beli rumah tertanggal 30 Juni 1956, antara Rochus Rewos sebagai Pembeli dengan Than Kim Loang sebagai Penjual, yang disaksikan oleh A. Geong, S.N. Lamanepa dan diketahui oleh A.Abu, dengan objek Jual Beli tanah dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan Tan Kim Lauw, sebelah Barat dengan kebon kopi dari Rochus Rewos, sebelah selatan dengan Thang Kok Siang (dahulu kepunyaan Shia Lai Po), sebelah timur dengan jalan raya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat membantah kebenaran data kepemilikan hak atas tanah yang ada dalam Akta Otentik Sertipikat Hak Pakai No.41 tersebut, maka Para Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu bantahannya atas kepemilikan Hak atas tanah objek sengketa yang didasari



dengan Surat Jual Beli Rumah tertanggal 30 Juni 1956, antara Rochus Rewos sebagai Pembeli dengan Than Kim Loang sebagai Penjual tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk mendukung dalilnya tersebut, menghadirkan Saksi Safrudin Yoanes, dan Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono, dimana dari fakta persidangan Saksi Safrudin Yoanis **tidak mengetahui perolehan tanah Objek Sengketa** sedangkan Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono **mengetahui adanya Surat Jual Beli terkait dengan perolehan Rochus Rewos atas tanah objek sengketa, karena diberitahu oleh Orang Tuanya yang telah meninggal;**

Menimbang, bahwa Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono tidak dengar sendiri, lihat sendiri, ataupun alami sendiri, mengenai adanya Surat Jual Beli terkait dengan perolehan Rochus Rewos atas tanah objek sengketa, sehingga keterangan Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono terkait dengan Bukti Surat P.2 berupa Surat Jual Beli tersebut merupakan *testimoni de auditu*;

Menimbang, bahwa dalam bukti Surat P.2 berupa Surat Jual Beli tersebut terdapat Peta dengan batas-batas yang sudah berubah dengan keadaan saat dilaksanakan Pemeriksaan Setempat, dengan keadaan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan Tan Kim Lauw, sebelah Barat dengan kebon kopi dari Rochus Rewos, sebelah selatan dengan Thang Kok Siang (dahulu kepunyaan Shia Lai Po), sebelah timur dengan jalan raya; sedangkan objek sengketa ketika Pemeriksaan Setempat sebelah Utara berbatasan dengan Toko Pagi, sebelah barat berbatasan dengan pasar impres, sebelah selatan berbatasan dengan lorong ke pasar, sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;

Menimbang, bahwa Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat yaitu Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono yang menerangkan bahwa batas sebelah utara dari objek sengketa adalah Toko Pagi yang dimiliki oleh Tan Ka Lauw bertentangan dengan bukti surat T.1 (berupa sertipikat Hak Pakai No,41 yang pada pokoknya dalam Surat Ukur / Gambar Situasi menerangkan bahwa sebelah utara berbatasan dengan Yohanes Everly, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono tersebut merupakan pendapat sepihak dari Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono sehingga majelis Hakim mengesampingkannya;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Tergugat mengajukan bukti surat bertanda P.5 berupa Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Manggarai perihal Permohonan Ganti Rugi atas pemakaian tanah di Pasar Impres Ruteng, yang pada pokoknya menyatakan bahwa saudara Rokus Rewos telah



mengajukan permohonan ganti rugi kepada Bupati Daerah Tingkat II Manggarai, selanjutnya Bupati Manggarai telah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang diajukan oleh saudara Rokus Rewos, dengan hasil pemeriksaan pihak Rokus Rewos tidak dapat meyakinkan tentang kepemilikan tanah tersebut, sehingga klaim terhadap tanah tersebut pihak Bupati Manggarai tidak dapat melakukan ganti rugi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dari Para Penggugat dan bukti surat P.2 dan T.1, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa **Para Penggugat tidak mampu membuktikan adanya kesamaan objek Jual Beli sebagaimana dijelaskan pada Bukti Surat P.2 dengan Objek Sengketa**, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa bukti Surat P.2 (berupa Surat Jual Beli) pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek jual beli yang dijual milik Than Kim Leong yang beratap zink, berinding papan, dijual dengan harga Rp9.000,00 (sembilan ribu rupiah) kepada Rochus Rewos dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan Tan Kim Lauw, sebelah Barat dengan kebon kopi dari Rochus Rewos, sebelah selatan dengan Thang Kok Siang (dahulu kepunyaan Shia Lai Po), sebelah timur dengan jalan raya, namun **tidak dijelaskan dimana letak objek jual belinya**;
2. Bahwa, keterangan Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono hanyalah berupa Saksi Testimoni de auditu sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan Saksi Fransiskus Wahyudi Wibisono tersebut tidak dapat memenuhi keyakinan hakim terkait dengan dasar perolehan objek sengketa Rochus Rewos yang didasarkan pada Surat Jual Beli tertanggal 30 Juni 1956;
3. Bahwa, keterangan Saksi Safrudin Yoanes yang tidak mengetahui asal perolehan Rochus Rewos memperoleh tanah objek sengketa;
4. Bahwa bukti surat P.5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa saudara Rokus Rewos telah mengajukan permohonan ganti rugi kepada Bupati Daerah Tingkat II Manggarai, selanjutnya Bupati Manggarai telah melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang diajukan oleh saudara Rokus Rewos, dengan hasil pemeriksaan pihak Rokus Rewos tidak dapat meyakinkan tentang kepemilikan tanah tersebut, sehingga klaim terhadap tanah tersebut pihak Bupati Manggarai tidak dapat melakukan ganti rugi ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 dan angka 6 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan ditolak, maka terhadap petitum angka 7, angka 8 dan angka 9 Gugatan tersebut menurut Majelis Hakim tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, yang pada pokoknya Para Pemohon meminta agar kwitansi jual-beli atas tanah sengketa antara Bapak Rokus Rewos dan Bapak Tan Kim Loang pada tanggal 30 Juni 1956 adalah sah secara hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "kwitansi" melihat dari situs Kamus Besar Bahasa Indonesia pada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, yang dimaksud kwitansi adalah surat bukti penerimaan uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.2 berupa Surat Jual Beli tertanggal 130-6-1956, yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek jual beli yang dijual milik Than Kim Leong yang beratap zink, berinding papan, dijual dengan harga Rp9.000,00 (sembilan ribu rupiah) kepada Rochus Rewos dengan batas-batas sebelah utara berbatasan dengan Tan Kim Lauw, sebelah Barat dengan kebon kopi dari Rochus Rewos, sebelah selatan dengan Thang Kok Siang (dahulu kepunyaan Shia Lai Po), sebelah timur dengan jalan raya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat tersebut, telah ternyata di dalam surat tersebut hanya mencantumkan mengenai harga rumah yang dijual oleh Than Kim Loang kepada Rokus Rewos. Sedangkan mengenai apakah sudah terjadi pembayaran atau belum, telah ternyata dalam Surat Jual Beli tersebut, tidak diterangkan secara jelas, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa surat jual beli tersebut bukan merupakan bukti pembayaran yang sah (kuitansi);

Menimbang, bahwa Para Penggugat di persidangan tidak mampu menunjukkan adanya bukti surat berupa kwitansi jual-beli atas tanah sengketa antara Bapak Rokus Rewos. Alm dan Bapak Tan Kim Loang pada tanggal 30 Juni 1956, dan hanya diterangkan secara lisan oleh Saksi sehingga majelis hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak mampu membuktikan adanya kwitansi Jual-Beli tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan “*tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum adalah:

1. Yang bersumber pada Undang-undang yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subyektif orang lain, atau,
2. Yang bersumber pada hukum tidak tertulis yaitu melanggar kaidah tata susila, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain / asas patiha; (Putusan Mahkamah Agung No.: 3191 K/Pdt/1984 tanggal 08-02-1986 kriteria melanggar kaidah tata susila digunakan bersama-sama dengan asas Patiha);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangannya pada pertimbangan poin ad.3 dimana Para Penggugat tidak mampu membuktikan perolehan hak atas objek sengketa perkara *a quo*, sehingga majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Para Tergugat yang menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 dan angka 6 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena selama proses pemeriksaan persidangan perkara *a quo*, tidak pernah dilakukan/diletakkan sita dalam bentuk apapun, maka terhadap **petitum angka 10** gugatan Para Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 yang menuntut agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada permohonan banding dan kasasi, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena untuk dapat dilakukannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu menurut ketentuan pasal 191 (1) R.Bg mengatur syarat - syaratnya yaitu:

1. Adanya akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang - Undang mempunyai kekuatan pembuktian;



2. Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
3. Adanya gugatan provisional yang dikabulkan;
4. Adanya sengketa mengenai Bezit Recht;

Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 191 ayat (1) R.Bg tersebut diatas untuk tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 (pada point 4) dan terakhir dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 dimana untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta memenuhi hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang - Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*,

Bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dan juga ditentukan adanya syarat lain yaitu adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga dengan memperhatikan permohonan Para Penggugat dalam petitum ini kemudian dikaitkan dengan syarat - syarat untuk putusan bisa dijalankan terlebih dahulu dan dihubungkan pula dengan hal - hal yang terjadi di persidangan, maka **petitum angka 11** gugatan Para Penggugat tidaklah berdasar hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;



Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan selain dan selebihnya haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk bukti - bukti selebihnya yang diajukan baik oleh para pihak yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti – bukti tersebut tidak ada relevansinya bila dihubungkan dalam perkara ini maka terhadap bukti – bukti tersebut haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok sengketa Para Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 19 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 1365 KUHPerdara, pasal 191 ayat (1) R.Bg., Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000, Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 dan Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8, Turut Tergugat 9 dan Turut Tergugat 10 untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Josephine Rewos, Helena Jenny Rewos, Rewos Eddy FX Eduardus, Maria Goreti Merry Rewos, Hendrikus Adrian Rewos, Ernestin Sulastri Rewos, Alex Alim Rewos, Wilhelmus Wims, Maria Aluysia Setia, Aloisius Marianto Rewos, dan Yohanes Yanianto Rewos adalah ahli waris yang sah dari Bapak Rokus Rewos. Alm dan Mama Veronika Nina Lina. Alm;
3. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.520.000,- (lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng, pada hari Jumat, tanggal 8 Januari 2021 oleh kami Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Carisma Gagah Arisatya, S.H., dan Syifa Alam, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Rtg tanggal 12 Mei 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 11 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Kia Viktorianus, S.H. Panitera dan Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat 3, Turut Tergugat 4, Turut Tergugat 7, Turut Tergugat 8 dan Turut Tergugat 9 serta tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2, Turut tergugat 5, dan Turut Tergugat 6, .

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Carisma Gagah Arisatya, S.H

Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.

Syifa Alam, S.H

Panitera,

Kia Viktorianus, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Biaya ATK	:	Rp150.000,00;
4. PNBPN	:	Rp250.000,00;
5. Panggilan	:	Rp3.550.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
7. Sumpah	:	Rp150.000,00;
8. Pemberitahuan Put.Sela	:	Rp400.000,00
Jumlah	:	<u>Rp5.520.000,00;</u>

(lima juta lima ratus dua puluh ribu)