



P U T U S A N

Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **NIKOLAUS LIKO**, bertempat tinggal di RT 017, RW 003, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **PETRUS DJAWA**, bertempat tinggal di RT 017, RW 003, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **YOHANES KESU**, bertempat tinggal di Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **MARGARETHA RANDE**, bertempat tinggal di Turewuda, Desa Waepana, Kecamatan Soa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARIANUS WATUNGADHA, S.H., M.Hum, Advokat Peradi pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum RYAN WATUNGADHA, S.H., M.Hum & Partners, beralamat di Jalan Ebulobo, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 1 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa tanggal 3 Agustus 2020 Nomor 49/SK/PDT/VII/2020/PN Bju;

Lawan:

1. **MARYULIS ZAIN**, bertempat tinggal Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **ARNOLDUS NO'O**, bertempat tinggal Kampung Tanggo, Kelurahan Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



3. **MIKHAEL DHOE DOPO**, bertempat tinggal Desa Turekisa, Kecamatan Golewa Barat, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **PAULUS PEJA**, bertempat tinggal Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **KEPALA AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR)/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN NGADA**, berkedudukan di Jalan R.E. Martadinata, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Jonysigus H. Ndun, Antonius Lodo, dan Shofatin Mardiah, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 600/504-53.09/VIII/2020, tanggal 6 Agustus 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa tanggal 11 Agustus 2020 Nomor 68/SK/PDT/VIII/2020/PN BJW selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
6. **PIMPINAN PT BANK RAKYAT INDONESIA (Tbk) CABANG BAJAWA**, berkedudukan Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ricky G. Diharja, Halley Putra, A.A.G. Agung Yogi Mahendra, Yuliana Anita Da Costa, Theresia Anjelina Mao dan Yohanes Dominikus Demu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.1250-KC.XI/ADK/08/2020, tanggal 13 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa tanggal 13 Agustus 2020 Nomor 50/SK/PDT/VIII/2020/PN BJW, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Bajawa pada tanggal 3 Agustus 2020 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pada awalnya Nenek Seda Pati bersama-sama dengan saudara laki-lakinya bernama Kakek Nono Bhaga tinggal di Sa'o Tiwu Naru yang pada saat ini terletak di Kampung Boripo, Bajawa. Dalam perjalanan ketika Kakek Nono Bhaga menikah dengan isterinya (dibelis/pasa) dan tinggal di Sa'o Tiwu Naru, maka Nenek Seda Pati dan Nenek Nono Bhaga sepakat untuk membuat atau membentuk Sa'o turunan (sa'o dhoru) untuk ditempati oleh Nenek Seda Pati dengan diberikan 3 (tiga) lambang adat leluhur (Fi'i Riti Moli Gili) yaitu: BUKU WAJA MEO NAI, KILA EKU AJI LENGI, MAO NE'E MA'I, yang mana ketiga lambang adat tersebut mempunyai asetnya (ngalu) masing-masing berupa beberapa bidang tanah ydan semuanya dikuasai oleh Nenek Seda Pati. Sa'o dhoru tersebut yang pada saat ini terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, secara resmi belum diberi nama karena harus melalui beberapa tahap atau prosedur adat Bajawa;
2. Bahwa para Penggugat adalah keturunan (anak saudari/ana weta) sekaligus ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati (Alm). Penggugat I sampai Penggugat III adalah anak dari Mama Meo Be'o (Meo Be'o merupakan cucu kandung dari nenek Seda Pati, anak dari Mama Beo Seda), Penggugat IV adalah isteri dari Bapak Yakobus Bhaga (Alm) yang telah dibeliskan (anak mantu dari Mama Meo Be'o), sehingga dalam Perkara ini Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati sesuai garis keturunan ibu (Matrilineal) yang dianut masyarakat adat Bajawa sekaligus mengatasnamakan Sa'o turunan (Sa'o Dhoru) dari Sa'o Tiwu Naru yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada sesuai uraian posita poin 1 (satu) gugatan ini;
3. Bahwa rumah pokok (Sa'o) yang diduduki oleh Nenek Seda Pati sebagaimana tersebut pada posita poin 1 (satu) di atas, mempunyai aset sebagai harta berupa beberapa bidang tanah (ngora sa'o) yang salah satunya adalah bidang tanah yang terletak di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas ± 6000 m² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini Telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;

Halaman 3 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;

Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

4. Bahwa semasa hidupnya Nenek Seda Pati menikah dengan suaminya yang bernama Kakek Liko Meo (kawin masuk/di'i sa'o) sesuai dengan adat Bajawa yang menganut sistem matrilineal. Dari perkawinan tersebut memperoleh 7 (tujuh) orang anak yaitu:

- 4.1. BEO SEDA (P)
- 4.2. MEO SEDA (P)
- 4.3. DHOE SEDA (L)
- 4.4. PATI SEDA (P)
- 4.5. MOI SEDA (P)
- 4.6. MAI SEDA (L)
- 4.7. NGADHA SEDA (P)

5. Bahwa NENEK BEO SEDA menikah dengan suaminya bernama BHAGA SOGO (kawin masuk/di'i sa'o) yang berarti BHAGA SOGO masuk ke dalam clan/woe BEO SEDA dan mempunyai 5 orang anak yaitu;

- 5.1. MEO BEO (P) menikah dengan suaminya bernama KORNELIS NAWA OJE (Kawin masuk/di'i Sa'o) mempunyai anak:

- Yoseph Nono Nawa (Alm)
- Nikolaus Liko (Penggugat I)
- Yakobus Bhaga (Alm) (suami Penggugat IV)
- Petrus Djawa (Penggugat II)
- Yohanes Kesu (Penggugat III)

5.2. MAI BEO (L), kawin masuk mengikuti Isteri (di'i sa'o);

5.3. DHOE BEO (L), kawin masuk mengikuti Isteri (di'i sa'o);

5.4. LIKO BEO (L), kawin masuk mengikuti Isteri (di'i sa'o);

5.5. SOGO BHAGA (L), kawin masuk mengikuti Isteri (di'i sa'o);

Bahwa sesuai adat Bajawa, MEO BEO dan anak-anaknya beserta keempat saudara laki-laki dari MEO BEO mempunyai hubungan hukum (waris) dengan rumah pokok (Sa'o) tersebut di atas atau dengan Nenek Seda Pati dan disebut ana weta/ana mori sa'o. Sedangkan isteri dan keturunan dari keempat saudara laki-laki MEO BEO tersebut di atas (MAI

Halaman 4 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



BEO, DHOE BEO, LIKO BEO, SOGO BHAGA) tidak mempunyai hubungan hukum (waris) dengan rumah pokok (Sa'o) tersebut di atas atau dengan Nenek Seda Pati karena status mereka adalah anggota clan (woe) dari ibunya (akibat keempat saudara laki-laki MEO BEO kawin masuk mengikuti isteri/di'i sa'o);

6. Bahwa NENEK MEO SEDA menikah dengan suaminya bernama RATO LENGI dan mempunyai 5 (lima) orang anak laki-laki yaitu:

- 6.1. LADO MEO (laki-laki), kawin masuk mengikuti Isteri (*di'i sa'o*);
- 6.2. LEWA MEO (laki-laki), kawin masuk mengikuti Isteri (*di'i sa'o*);
- 6.3. BUKU MEO (laki-laki), kawin masuk mengikuti Isteri (*di'i sa'o*);
- 6.4. LIKO MEO (laki-laki), kawin masuk mengikuti Isteri (*di'i sa'o*);
- 6.5. DHOE MEO (laki-laki), kawin masuk mengikuti Isteri (*di'i sa'o*);

Bahwa semua anak-anak dari NENEK MEO SEDA telah menikah (kawin masuk/ di'i sa'o) ke dalam clan (woe) isterinya masing-masing, sehingga isteri dan keturunan mereka tidak mempunyai hubungan hukum (waris) dengan rumah pokok (Sa'o) tersebut atau dengan Nenek Seda Pati;

7. Bahwa KAKEK DHOE SEDA menikah dengan isterinya bernama MO'I MANO (kawin masuk/di'i Sa'o) dan tidak mempunyai keturunan;

8. Bahwa NENEK PATI SEDA menikah dengan suaminya yang bernama WAGHE TEME dan mempunyai 1 (satu) orang anak perempuan bernama MEO PATI. MEO PATI mempunyai 1 (satu) orang anak. MEO PATI dan anaknya telah meninggal pasca melahirkan;

9. Bahwa NENEK MOI SEDA menikah dengan suaminya bernama RIA DHONE dan mempunyai 1 (satu) orang anak laki-laki bernama MA'I MO'I. MA'I MO'I menikah dengan isterinya bernama MEO LELE yang berasal dari Bobou (kawin masuk/di'i sa'o), sehingga status semua keturunannya MA'I MO'I adalah orang Bobou (garis keturunan ibu.) Tetapi oleh karena kebutuhan manusia di dalam rumah pokok (Sa'o), maka keluarga besar MA'I MO'I menyerahkan beberapa persyaratan adat kepada keluarga isterinya (Tune Dego) yang berarti salah satu dari keturunan MA'I MO'I dan MEO LELE akan mengikuti garis keturunan Ayah (MA'I MO'I) yang dalam adat Bajawa disebut dengan dheko lega ema. Tetapi pengesahan dheko lega ema secara adat Bajawa yang disebut dengan Wuku ne'e zele ulu, bhega ne'e lau wena. Pedhe ne'e sebhogi wela ne'e seeko, (yang berarti pengumuman kepada seluruh anggota clan/woe dan pemotongan hewan sebagai kurban) belum dilakukan sehingga sampai dengan saat ini



belum ada keturunan dari MA'I MO'I yang disahkan untuk kembali ke dalam rumah pokok (Sa'o) tersebut atau ke clan/woe Nenek Seda Pati;

10. Bahwa KAKEK MAI SEDA menikah dengan isterinya (kawin masuk mengikuti Isteri/di'i sa'o) mempunyai anak yaitu:

10.1. BE'O MA'I (perempuan)

10.2. SEDA MA'I (perempuan)

10.3. DHOE MA'I (laki-laki)

Bahwa oleh karena KAKEK MAI SEDA telah kawin masuk (di'i sa'o) maka semua keturunannya tidak mempunyai hubungan hukum (waris) dengan rumah pokok (Sa'o) tersebut di atas atau dengan Nenek Seda Pati;

11. Bahwa NENEK NGADHA SEDA menikah dengan suaminya bernama PEJA MARI mempunyai 1 (satu) orang anak laki-laki bernama AGUSTINUS LIKO. AGUSTINUS LIKO menikah dengan isterinya bernama MARIA LANGA FONO (kawin masuk mengikuti isteri/di'i sa'o) mempunyai anak yaitu;

11.1. ARNOLDUS NO'O (Tergugat I)

11.2. MIKHAEL DHOE DOPO (Tergugat II)

11.3. PAULUS PEJA (Tergugat III)

Bahwa oleh karena Agustinus Liko menikah dengan isterinya bernama Maria Langa Fono (kawin masuk mengikuti isteri/di'i sa'o) maka semua keturunannya tidak mempunyai hubungan hukum (waris) dengan rumah pokok (Sa'o) tersebut di atas atau dengan Nenek Seda Pati;

12. Bahwa sesuai dengan uraian di atas, berdasarkan hukum adat Bajawa yang menganut sistem Matrilineal, maka keturunan Nenek Seda Pati yang disebut ana weta atau ana mori sa'o sebagai penerus dari rumah pokok (Sa'o) atau sebagai ahli waris dari Nenek Seda Pati adalah sebagai berikut:

12.1. MEO BEO (P) dan anak-anaknya:

- Yoseph Nono Nawa (Alm), tidak termasuk isteri dan keturunannya;
- Nikolaus Liko (Penggugat I), tidak termasuk isteri dan anaknya;
- Yakobus Bhaga (Alm), termasuk isteri dan keturunannya karena di belis (Penggugat IV);
- Petrus Djawa (Penggugat II), tidak termasuk isteri dan anak-anaknya;
- Yohanes Kesu (Penggugat III), tidak termasuk isteri dan anak-anaknya;

12.2. AGUSTINUS LIKO (Alm), tidak termasuk isteri dan anak-anaknya;



BAHWA PERLU DIGARIS BAWAHI HAK WARIS TERHADAP WARISAN LELUHUR ATAU WARISAN SA'O YANG DIPEROLEH UNTUK SETERUSNYA SECARA TURUN TEMURUN MENURUT KETENTUAN ADAT BAJAWA YAITU:

- 1) SAUDARI PEREMPUAN DAN KETURUNANNYA (ANA WETA);
- 2) SAUDARA LAKI-LAKI DAN ISTERI BESERTA ANAK-ANAKNYA JIKA PERKAWINAN ITU BELIS/PASA (FAI PASA/ANA PASA);
- 3) ANAK DARI SAUDARA LAKI-LAKI YANG DIUPACARAKAN UNTUK KEMBALI KE RUMAH POKOK (SA'O) AYAH (ANA DHEKO LEGA EMA);

SEDANGKAN ANAK LAKI-LAKI DALAM SILSILAH KETURUNAN YANG KAWIN MASUK MENGIKUTI ISTERI (DI'I SA'O), HAK WARIS TERSEBUT HANYA MELEKAT PADA DIRINYA SENDIRI TIDAK TERMASUK ISTERI DAN KETURUNANYA, KECUALI LAKI-LAKI TERSEBUT BELIS/PASA ISTERINYA. SELAIN ITU YANG DIMAKSUD DENGAN HAK WARIS TERKAIT TANAH ASET ATAU HARTA MILIK RUMAH POKOK (SA'O) DALAM BAHASA BAJAWA DISEBUT NGORA SA'O ADALAH HAK UNTUK BEKERJA ATAU MENGGARAP SELAMA HIDUP GUNA MEMENUHI KEBUTUHAN HIDUP BUKAN UNTUK DIJADIKAN HAK MILIK (KOE ULU ZIO ZAKI). DALAM SITUASI TERTENTU TANAH ASET SA'O DAPAT DIGARAP OLEH ORANG LAIN ATAU DAPAT DIJADIKAN HAK MILIK DENGAN KETENTUAN HARUS ATAS SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN SEMUA ANGGOTA SA'O KHUSUSNYA YANG BERSTATUS SEBAGAI SAUDARI PEREMPUAN (WETA), ANAK SAUDARI PEREMPUAN (ANA WETA) ISTERI BELIS (FAI PASA) DAN ANAK DARI ISTERI BELIS (ANA PASA);

13. Bahwa kepada ketujuh anaknya, Nenek Seda Pati telah membagi bagian tanah masing-masing hanya untuk dikelola atau dikerjakan selama mereka hidup dengan tujuan menghidupi keluarga mereka masing-masing bukan untuk menjadi hak milik, karena tanah tersebut merupakan aset sa'o (ngora sa'o) bukan hasil keringat Nenek Seda Pati dan suaminya Kakek Liko Meo. Pembagian seperti ini merupakan hal umum yang biasa dilakukan dalam sistem adat Bajawa yang disebut Koe Ulu Zio Zaki. Pembagian lahan untuk bekerja tersebut sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- NENEK BEO SEDA (Nenek Penggugat I, II, III) mengerjakan tanah yang berlokasi di Lekosoro, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - NENEK MEO SEDA mengerjakan tanah yang berlokasi di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - KAKEK DHOE SEDA dan NENEK MOI SEDA mengerjakan tanah yang berlokasi di Bheto Wua Doi, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada (Obyek Sengketa);
 - NENEK PATI SEDA mengerjakan tanah yang berlokasi di guru, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - KAKEK MAI SEDA mengerjakan tanah yang berlokasi di guru, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - NENEK NGADHA SEDA (ibu kandung AGUSTINUS LIKO/Nenek Kandung Tergugat II, III, IV) mengerjakan tanah yang berlokasi di Pojomadha, Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
14. Bahwa pada awalnya semua anak-anak dari Nenek Seda Pati dan Kakek Liko Meo tersebut di atas mengerjakan dan mengelola tanah sesuai dengan pembagiannya masing-masing. Dalam perjalanan, ketika KAKEK DHOE SEDA dan NENEK MOI SEDA meninggal, maka secara adat Bajawa tanah tersebut harus kembali ke dalam sa'o dan dikuasai oleh saudara perempuan (weta) atau anak saudari (ana weta) oleh karena Kakek Dhoe Seda tidak mempunyai keturunan dan Nenek Moi Seda hanya mempunyai 1 (satu) orang anak laki-laki yang telah kawin masuk mengikuti isterinya (di'i sa'o) dan tinggal di lingkungan kerabat isterinya sebagaimana uraian posita gugatan poin 7 (tujuh) dan 9 (sembilan), sehingga tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh AGUSTINUS LIKO (anak dari NGADHA SEDA) beserta isterinya MARIA LANGA FONON dan anak-anaknya (Tergugat II, III, IV). Hal ini tidak dipermasalahkan oleh keluarga besar termasuk para Penggugat oleh karena status AGUSTINUS LIKO termasuk ana mori sa'o/ana weta (anak saudari) dan mempunyai hak untuk bekerja (Koe Ulu Zio Zaki) bukan hak milik sehingga tidak dapat diwariskan kepada isteri dan anak-anaknya. Hal ini dibenarkan secara hukum adat Bajawa dan dapat berlangsung sepanjang AGUSTINUS LIKO hidup, tetapi setelah AGUSTINUS LIKO meninggal isteri dan anak-anaknya tidak boleh bekerja lagi di atas tanah warisan leluhur Nenek Seda Pati karena status mereka bukan merupakan anggota Sa'o turunan

Halaman 8 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



dari Sa'o Tiwu Naru (Sa'o Dhoru) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Bajawa atau bukan merupakan ahli waris nenek Seda Pati. Maria Langa Fono (Alm) berasal dari Kampung Wakomenge sehingga keturunannya yaitu Tergugat II, III, IV merupakan anggota clan (woe) dari kampung Wakomenge yang konsekuensi adatnya adalah hak waris mereka melekat pada clan (woe) ibunya yang bernama Maria Langa Fono;

15. Bahwa sepanjang AGUSTINUS LIKO (Alm) hidup, AGUSTINUS LIKO (Alm) bersama isteri dan anak-anaknya (Tergugat II, III, IV) bekerja dan mengelolah tanah obyek sengketa untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka dengan sepengetahuan anak saudari (ana weta) yang lain dalam hal ini adalah Para Penggugat. Pada bulan Oktober tahun 2004 AGUSTINUS LIKO (Alm) meninggal dunia lalu tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh Para Penggugat sebagai anak saudari (ana weta) mulai dari tahun 2006 sampai dengan saat ini tanpa ada keberatan atau komplain dari pihak manapun termasuk Para Tergugat;
16. Bahwa pada tahun 2015 Para Penggugat merasa kaget oleh karena Turut Tergugat II datang ke lokasi tanah obyek sengketa dengan maksud akan melakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sesuai dengan surat PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Bajawa Nomor: B.-KC.XI/ADK/08/2015 tanggal 28 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan akan dilakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan yang pada intinya meminta pemilik/penghuni untuk mengosongkan jaminan tersebut. Hal ini dikarenakan ternyata Tergugat I menjadikan sertifikat tanah obyek sengketa sebagai jaminan atas pinjamannya di Bank BRI Cabang Bajawa (Turut Tergugat II). Pada saat itu baru para Penggugat mengetahui bahwa tanah obyek sengketa ternyata telah bersertifikat dan pemegang sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut adalah AGUSTINUS LIKO (Alm). Selanjutnya para Penggugat menemui Tergugat I untuk menanyakan perihal tanah tersebut yang sudah disertifikatkan dan dijadikan jaminan pada Turut Tergugat II. Pada saat itu Tergugat I menjelaskan bahwa tanah obyek sengketa digadaikan kepadanya oleh AGUSTINUS LIKO (Alm) dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 01 Juni 2004, sehingga para Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menyelesaikan hutangnya kepada Turut Tergugat II agar tanah obyek sengketa tidak disita dan urusan mengenai penerbitan sertifikat terhadap tanah obyek

Halaman 9 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



sengketa oleh AGUSTINUS LIKO diselesaikan kemudian oleh Para Penggugat. Atas permintaan itu Turut Tergugat bersedia dan menyanggupinya;

17. Bahwa terhadap upaya pelelangan oleh Turut Tergugat II, Para Penggugat pernah mengajukan keberatan kepada Turut Tergugat II sesuai dengan surat keberatan tanggal 22 Oktober 2015 perihal keberatan atas lelang yang ditujukan kepada Turut Tergugat II dan ditandatangani oleh Donatus Sogo Beo dan Andreas Lewa Meo (Om Para Penggugat dan Tergugat II, III, IV) beserta Penggugat I, II dan III. Atas surat tersebut Turut Tergugat II tidak memberikan tanggapannya;
18. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa telah disertifikatkan tanpa sepengetahuan keluarga besar anggota Sa'o, maka pada bulan November tahun 2015 Bapak Donatus Sogo dan Bapak Andreas Lewa Meo (Om dari Para Penggugat dan Tergugat II, III, IV) beserta Penggugat III, membuat laporan lisan ke Lurah Bajawa perihal permasalahan tanah obyek sengketa di mana Tergugat II, III, IV sebagai terlapor. Terhadap laporan ini Lurah Bajawa memanggil para pihak untuk melakukan mediasi pada tanggal 05 November 2015. Pada tanggal 05 November 2015 juga Tergugat II, III, IV mengirim surat keberatan atas laporan Bapak Donatus Sogo yang ditandatangani oleh Tergugat III sesuai dengan Surat keberatan tanggal 05 November 2015 perihal keberatan atas laporan Bapak Donatus Sogo. Pada mediasi tingkat kelurahan para terlapor (Tergugat II, III, IV) tidak hadir sehingga mediasipun tidak mencapai titik temu sesuai dengan Berita Acara Penyelesaian Masalah Tanah antara Bapak Donatus Sogo CS dan Bapak Mikael Dhoe CS tertanggal 05 November 2015;
19. Bahwa jauh sebelum permasalahan ini muncul, pada tahun 2007 ketika Tergugat I akan membeli sebidang tanah warisan Nenek Seda Pati yang berlokasi di Pojomadha, Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, (bagian yang dikerjakan oleh Nenek Ngadha Seda dan dilanjutkan oleh Agustinus Liko) dari Tergugat II, III, IV dan ibunya yang bernama MARIA LANGA FONON, Pihak Kelurahan Ngedukelu mengharuskan untuk mendapat persetujuan dari para Penggugat selaku anak saudari (ana weta), sehingga Tergugat I selaku pembeli bersama-sama dengan utusan Kelurahan Ngedukelu datang menemui anak-anak MAMA MEO BEO dalam hal ini Penggugat I, II, III, Bapak Yakobus Bhaga (Alm), Bapak Yoseph Nono Nawa (Alm) untuk meminta persetujuan. Hal ini merupakan

Halaman 10 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



hal yang benar oleh karena Penggugat I, II, III, Bapak Yakobus Bhaga (Alm), Bapak Yoseph Nono Nawa (Alm) merupakan anak dari keturunan perempuan yaitu MAMA MEO BEO atau disebut anak saudari (ana weta/ana mori sa'o). Pada waktu itu Penggugat I, II, III, Bapak Yakobus Bhaga (Alm), Bapak Yoseph Nono Nawa (Alm) memberikan persetujuan untuk transaksi jual beli antara Tergugat I sebagai pembeli dengan Tergugat II, III, IV beserta MARIA LANGA FONO (Alm) selaku penjual sesuai dengan Surat Pernyataan Menyetujui Penjualan Sebidang Tanah tanggal 03 April 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat I, II, III, Bapak Yakobus Bhaga (Alm), Bapak Yoseph Nono Nawa (Alm) sebagai yang menyetujui dan Ibu Nurmiati (Isteri Tergugat I) sebagai pembeli serta yang mengetahui pihak Kelurahan Ngedukelu. HAL INI MEMBUKTIKAN BAHWA SEGALA TINDAKAN HUKUM APAPUN TERKAIT TANAH WARISAN NENEK SEDA PATI/ASET RUMAH POKOK (SA'O) HARUS ATAS SEPENGETAHUAN DAN PERSETUJUAN ANAK SAUDARI (ANA WETA/ANA MORI SA'O) DALAM HAL INI PARA PENGGUGAT;

20. Bahwa selanjutnya pada bulan Juni 2020 Turut Tergugat II kembali mendatangi lokasi tanah obyek sengketa dengan maksud akan mengadakan pemasangan parate eksekusi (lelang) tetapi hal tersebut dicegah oleh Para Penggugat karena para Penggugat merasa mempunyai hak atas tanah obyek sengketa berdasarkan budaya dan hukum adat Bajawa;
21. Bahwa hal yang aneh dirasakan oleh Para Penggugat adalah Para Penggugat telah mengelolah/mengerjakan tanah obyek sengketa sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini. Bahkan di atas tanah obyek sengketa pada saat ini terdapat 2 buah pondok darurat milik Penggugat II dan Penggugat III dan 1 buah rumah semi permanen sementara yang ditempati oleh Hironimus Nawa (Anak kandung Penggugat II) tetapi sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini Tergugat I tidak pernah mengajukan keberatan atau melarang para Penggugat yang bekerja di atas tanah obyek sengketa. Selain itu setelah Agustinus Liko meninggal dunia, isteri dari Agustinus Liko yaitu Maria Langa Fono masih sempat mengelolah dan mengerjakan tanah obyek sengketa bahkan bersama-sama dengan para Penggugat dalam waktu yang tidak begitu lama sampai Para Penggugat mengerjakan dan mengelolanya sendiri. Padahal sebagaimana yang diuraikan di atas, tanah tersebut telah dipindah tangankan oleh Tergugat II, III, IV kepada Tergugat I sesuai dengan akta



PPAT Kecamatan Bajawa Nomor: 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 yang mana perbuatan tersebut juga adalah cacat hukum karena tanpa sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat;

22. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, tanah obyek sengketa merupakan tanah warisan leluhur dan merupakan aset Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (sa'o dhoro) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, yang berarti tanah tersebut adalah tanah milik komunal dan dimiliki secara komunal oleh semua anggota sa'o;
23. Bahwa Turut Tergugat I dengan tidak cermat dan teliti melakukan penerbitan sertifikat yang kemudian diterbitkan sertifikat hak milik nomor 445 atas nama AGUSTINUS LIKO (Alm) tanggal 29 Desember 2001 yang dalam kenyataannya titik batas tanah obyek sengketa yang tertera di dalam sertifikat tidak sesuai dengan titik batas yang sebenarnya. Pada batas Barat yang berbatasan dengan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) sekarang dikerjakan oleh anaknya bernama Elisabeth Bhiju, sebelum diterbitkan sertifikat sudah terdapat pilar adat (Waru Jawa), tetapi Turut Tergugat I menanam pilar negara melewati pilar adat tersebut ke arah tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang dikerjakan oleh anaknya Elisabeth Bhiju kira-kira sejauh $\pm 1,5$ m (satu setengah meter);
24. Bahwa sejak proses dan bahkan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 445 atas nama AGUSTINUS LIKO (Ayah kandung Tergugat II, III, IV), sejak itu baik AGUSTINUS LIKO maupun Tergugat II, III, IV tidak pernah menginformasikan kepada Para Penggugat dan seluruh keluarga untuk diketahui atau apabila ada keberatan kepada Turut Tergugat I dan bahkan sampai dengan Agustinus Liko meninggal pun pada tahun 2004 Para Penggugat tidak mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah disertifikat atas nama AGUSTINUS LIKO;
25. Bahwa perbuatan AGUSTINUS LIKO (Alm) mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dengan etiket buruk serta tanpa alas hak dan tanpa diketahui oleh Para Penggugat sebagai ahli waris dari Nenek Seda Pati dan perbuatan Turut Tergugat I dalam melakukan proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa secara tidak cermat dan teliti dan tanpa keharusan menurut hukum seperti penyerahan hak atau penolakan warisan dari Para Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu perbuatan Tergugat II, III, IV yang menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I tanpa diketahui oleh Para Penggugat sebagai

Halaman 12 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



ahli waris dari Nenek Seda Pati juga merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Hal penting yang harus disadari oleh Para Tergugat adalah Tergugat II, III, IV sama sekali tidak mempunyai hak untuk menjual atau melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah obyek sengketa karena mereka tidak termasuk dalam susunan ahli waris Nenek Seda Pati atau status mereka bukan merupakan anggota Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (Sa'o dhoru) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu Bajawa;

26. Bahwa Tergugat I sebagai pembeli seharusnya terlebih dahulu menelusuri tentang status tanah tersebut, apalagi di Kabupaten Ngada yang masih erat dengan budaya dan hukum adat Bajawa sehingga tidak terjadi persoalan hukum dikemudian hari. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dijelaskan bahwa kriteria pembeli yang beretikad baik adalah Dalam proses pembelian Tanah adat harus didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual. Selain itu terhadap tanah yang telah bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. Hal ini sama sekali tidak dilakukan oleh Tergugat I ketika melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa sehingga **TERGUGAT I DIKATEGORIKAN SEBAGAI PEMBELI YANG TIDAK BERETIKAD BAIK, OLEH KARENA ITU TIDAK PATUT DILINDUNGI OLEH HUKUM;**

27. Bahwa oleh karena perbuatan Agustinus Liko (Alm) mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa dan Perbuatan Turut Tergugat I menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat sebagai ahli waris dari Nenek Seda Pati adalah perbuatan melawan hukum, maka Sertifikat atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

28. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik sebagaimana uraian posita poin 27 (dua puluh tujuh) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka konsekuensi yuridisnya adalah segala bentuk tindakan hukum apapun

Halaman 13 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



termasuk jual beli antara Tergugat II, III, IV dengan Tergugat I sesuai dengan akta PPAT Kecamatan Bajawa Nomor: 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 adalah tidak sah oleh karena Tergugat II, III, IV sama sekali tidak mempunyai hak terhadap tanah obyek sengketa sehingga jual beli tersebut adalah cacat hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum serta pinjaman dengan jaminan sertifikat tersebut oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

29. Bahwa akibat perbuatan Agustinus Liko (Alm) yang menerbitkan sertifikat atas tanah obyek sengketa, perbuatan Tergugat II, III, IV yang menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I tanpa hak dan perbuatan Tergugat I yang menjadikan sertifikat atas tanah tersebut sebagai jaminan kepada Turut Tergugat II sangat merugikan Para Penggugat karena telah kehilangan hak atas tanah di Bheto Wua Doi secara tidak sah dan melawan hukum;
30. Bahwa oleh karena Gugatan ini berpedoman pada Pasal 191 RBg dan Pasal 180 HIR, maka dimohonkan majelis hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (Verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
31. Bahwa untuk memberikan rasa aman dan menjamin obyek sengketa dalam gugatan ini tetap utuh, karena adanya kekhawatiran Para Penggugat bahwa Tergugat I akan mengalikan, memindahtangankan atau menjual dan tindakan-tindakan lain yang berakibat lebih merugikan Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa yang berlokasi di Bheto wua doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas ± 6000 m² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;

Halaman 14 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka Para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian dalil-dalil di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bajawa untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati (Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang tanah yang terletak di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas $\pm 6000 \text{ m}^2$ (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini Telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;

Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;

Adalah tanah milik Para Penggugat (Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada);

5. Menyatakan menurut hukum perbuatan Agustinus Liko (ayah kandung Tergugat II, III, IV) yang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa dan perbuatan Turut Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor:

Halaman 15 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menyatakan menurut hukum jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II, III, IV selaku penjual berdasarkan akta PPAT Kecamatan Bajawa Nomor: 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 adalah cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap tanah obyek sengketa yang berlokasi di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas ± 6000 m² (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR;

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa mempunyai pendapat dan atau pandangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir Kuasanya dan sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menghadap sendiri sementara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya,

Halaman 16 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw

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)



Menimbang bahwa Tergugat IV tidak pernah datang menghadap di persidangan atau mengirimkan wakilnya yang sah meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 Agustus 2020, tanggal 18 Agustus 2020, tanggal 3 September 2020, tanggal 15 Oktober 2020 dan tanggal 23 September 2020, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat IV;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Tentang Kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Bajawa

1. Bahwa obyek perkara sebagaimana gugatan para penggugat angka 3 halaman 4 adalah bidang tanah yang terletak di Bheto Wua Doi, RT. 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas kurang lebih 6000 m2 (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah berbatas dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Risalia Uge.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Para Penggugat.
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju.
2. Bahwa kemudian pada gugatan angka 15 halaman 10, para penggugat mendalilkan bahwa pada bulan Oktober tahun 2004 AGUSTINUS LIKO (Alm) meninggal dunia lalu tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh

Halaman 17 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Para Penggugat sebagai anak saudari (ana weta) mulai dari tahun 2006 sampai dengan saat ini tanpa ada keberatan atau komplain dari pihak manapun termasuk Para Tergugat;

3. Bahwa pada gugatan Para Penggugat angka 16 halaman 11, para penggugat mendalihkan bahwa pada tahun 2015 Para penggugat merasa kaget oleh karena Turut Tergugat II datang ke lokasi tanah obyek sengketa dengan maksud akan melakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sesuai dengan surat PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Bajawa Nomor: B.-KC.XI/ADK/08/2015 tanggal 28 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan akan dilakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan yang pada intinya meminta pemilik/penghuni untuk mengosongkan jaminan tersebut, dan pada saat itu Para Penggugat mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah bersertipikat;
4. Bahwa dengan demikian pokok gugatan Para Penggugat terdapat pada gugatan Para Penggugat angka 16 halaman 11 tersebut di atas, yakni terhadap tanah obyek sengketa telah bersertipikat dan terhadap Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan terhadap tanah obyek sengketa oleh PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, atau eksekusi berdasarkan sertipikat hak tanggungan.
5. Bahwa sertipikat hak milik atas tanah adalah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa sengketa terhadap Keputusan TUN merupakan wewenang (kompetensi absolut) Pengadilan Tata Usaha Negara, sedangkan mengenai sertipikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (vide. pasal 14 ayat (3) U.U No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah/UUHT), merupakan wewenang Pengadilan Negeri Bajawa dalam bentuk “bantahan/perlawananan terhadap eksekusi”, bukanlan dalam bentuk gugatan perdata.
6. Bahwa hal ini, sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, yang memuat kaidah hukum: Pihak yang berkeberatan atas dilaksanakannya “Pelelangan barang”, berdasarkan atas putusan hakim, harus diajukan dalam bentuk “bantahan/perlawananan terhadap eksekusi” dan harus diajukan sebelum hari pelelangan dilaksanakan (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan

Halaman 18 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 153).

7. Bahwa oleh karena itu dalam perkara gugatan perdata *aquo*, Pengadilan Negeri Bajawa tidak berwenang mengadili perkara ini.
8. Bahwa oleh karena itu gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tentang Para Penggugat tidak mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan

9. Pertama, bahwa dalam perkara *aquo*, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa berasal atau merupakan harta peninggalan/warisan nenek Seda Pati (alm).
10. Bahwa dalam gugatan angka 2-3 halaman 3 dengan tegas Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah keturunan (anak saudari/*ana weta*) sekaligus ahli waris yang sah dari nenek Seda Pati (alm) sesuai garis keturunan ibu (*matrilinea*) yang dianut masyarakat adat Bajawa sekaligus mengatasnamakan Sa'o turunan (*Sa'o Dhor*) dari Sa'o Tiwu Naru yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada. Bahwa rumah pokok (Sa'o) yang diduduki oleh nenek Seda Pati mempunyai aset sebagai harta berupa beberapa bidang tanah (*ngora sa'o*) yang salah satunya OBYEK SENKETA.
11. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, bahwa sebagai pembawa hak atau subyek hukum orang (*natuurlijk persoon*) Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan. Bahwa dalam gugatan perkara *aquo*, Para Penggugat telah bertindak atas nama subyek hukum orang/pribadi dengan sebutan:
 - NIKOLAUS LIKO, beralamat di RT. 017, RW. 003, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai Penggugat I.
 - PETRUS DJAWA, beralamat di RT. 017, RW. 003, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai Penggugat II.
 - YOHANES KESU, beralamat di Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai Penggugat III.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- MARGARETHA RANDE, beralamat di Turewuda, Desa Waepana, Kecamatan Soa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai Penggugat IV;
- 12. Bahwa gugatan yang diajukan guna mewakili kepentingan nenek Seda Pati (alm) dan rumah pokok (Sa'o) turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru haruslah diajukan oleh ahli waris nenek Seda Pati (alm), atau Kepala suku atau Pucuk Adat Sa'o turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru tersebut, bukan atas nama pribadi Para Penggugat.
- 13. Bahwa menurut hukum, suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (*Asas legitima persona standi in judicio*).
- 14. Bahwa hal ini sejalan dengan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, yang memuat kaidah hukum: Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (*Asas legitima persona standi in judicio*) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 37).
- 15. Bahwa oleh karena itu gugatan para Penggugat telah diajukan oleh orang/subyek hukum yang tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- 16. Bahwa Kedua, Para Penggugat mengajukan gugatan yang bertindak mewakili *Sa'o Dhoru* dari Sa'o Tiwu Naru yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, sementara Para Penggugat dalam Gugatan angka 1 halaman 3, dengan tegas memberikan pengakuan bahwa *Sa'o Dhoru* tersebut secara resmi belum diberi nama karena harus melalui beberapa tahap atau prosedur adat Bajawa;
- 17. Bahwa dengan demikian, menurut hukum bahwa keberadaan Sa'o Dhoru sebagai persekutuan hukum adat yang diwakili oleh Para Penggugat tersebut tidak ada/tidak jelas. Sehingga dengan demikian gugatan dalam perkara aquo telah diajukan tanpa subyek hukum penggugat.

Halaman 20 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw



18. Bahwa dengan demikian, sangat jelas bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan. Bahwa oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

19. Bahwa tanah obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah harta benda yang diperoleh Tergugat I selama perkawinan dengan isteri Nurmiati, sehingga dengan demikian merupakan harta bersama Tergugat I dengan isteri tersebut, dimana segala tindakan terhadap harta bersama tersebut atas dengan persetujuan kedua belah pihak/suami isteri (vide. Pasal 36 ayat (1) U.U No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan);

20. Bahwa dalam perkara *aquo*, Para Penggugat hanya menggugat Tergugat I, tanpa menyertakan isteri Tergugat I sebagai pihak. Bahwa gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

21. Bahwa selain itu pada tanggal 22 Desember 2004 Jual Beli tanah obyek sengketa adalah antara Tergugat I sebagai pembeli, dengan Maria Langa Fono, Tergugat (II, III, IV) selaku ahli waris Agustinus Liko sebagai penjual, Bahwa sebelum diwarisi Maria Langa Fono, Tergugat (II, III, IV), pemegang hak milik atas tanah obyek sengketa adalah atas nama Agustinus Liko;

22. Bahwa dalam perkara *aquo*, Para Penggugat telah menggugat pribadi Tergugat (II, III, IV), tanpa menyertakan orang-orang yang bertindak selaku ahli waris Agustinus Liko dan ahli waris Maria Langa Fono yang sudah meninggal dunia tersebut. Bahwa gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

23. Bahwa hal-hal tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa gugatan Para Penggugat telah kurang pihak. Bahwa oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/kabur (*obsuur libel*)

24. Bahwa suatu hubungan hukum terjadi atau bersumber dari suatu persetujuan atau perjanjian, perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), dan pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) (vide. Prof. Subekti, SH, 1989, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermasa, hlm. 122);



25. Bahwa dalam gugatan perkara aquo hubungan hukum yang timbul, baik antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maupun dengan masalah yang disengketakan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
26. Bahwa yang terjadi adalah Para Penggugat telah menggugat tanah obyek sengketa yang berada dibawah kekuasaannya. Hal ini sebagaimana pengakuan Para Penggugat pada dalil-dalil gugatan angka 21 halaman 13 yang menyatakan bahwa Para Penggugat telah mengelola/mengerjakan tanah obyek sengketa sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini. Bahwa menurut hukum gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (*feitelijke*) menguasai barang-barang sengketa;
27. Bahwa hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Juni 1983, yang memuat kaidah hukum: Gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (*feitelijke*) menguasai barang-barang sengketa (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 44);
28. Bahwa gugatan yang demikian, merupakan gugatan yang timbul berdasarkan hubungan hukum yang tidak jelas atau kabur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
29. Bahwa selain itu, gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena kaburnya batas-batas tanah obyek sengketa, terutama sekali batas tanah obyek sengketa sebelah Barat dan Timur. Bahwa pada gugatan Para Penggugat angka 3 halaman 4, Para Penggugat mendalilkan bahwa sebelah Barat tanah obyek sengketa berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) adalah yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju dan sebelah Timur dengan Tanah milik Para Penggugat yang hanya didasarkan atas pernyataan (klaim) sepihak Para Penggugat;
30. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 yang merupakan alat bukti yang kuat, bahwa tanah obyek sengketa sebelah Barat tidak hanya berbatasan dengan tanah milik Theresia Dopo Naru, melainkan juga dengan tanah milik Petronela Ripo, sedangkan sebelah Timur berbatasan dengan tanah Agustinus Liko, dalam hal ini Tergugat II,III,IV selaku ahli waris Agustinus Liko dan Maria Langa Fono (alm);

Halaman 22 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



31. Bahwa dari uraian di atas, dapat dibuktikan bahwa ketidakjelasan batas-batas tanah obyek sengketa dalam gugatan Para Penggugat. Bahwa gugatan disebut kabur salah satunya adalah apabila tidak jelas batas tanah obyek sengketa:
- Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide. Pasal 8 RV), maka gugatan kabur.
 - Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas obyek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa (vide. Hulman Panjaitan, 2004, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm, 30)
32. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*), maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- DALAM POKOK PERKARA
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik Tergugat I dan saat ini menjadi jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan pada Turut Tergugat II
33. Bahwa selain hal-hal yang kebenarannya diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat I dalam jawaban ini, bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat tanggal 03 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa tanggal 3-8-2020 dalam perkara nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Bjw, karena hanya bersifat ilusioner, tidak beralasan hukum, dan merupakan perbuatan melanggar hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Penggugat guna menghalang-halangi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan;
34. Bahwa sertifikat hak milik atas tanah merupakan tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (vide. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
35. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas:

Halaman 23 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw



Sebelah Utara dengan tanah Nikolaus Nono Wara;

Sebelah Timur dengan tanah Agustinus Liko;

Sebelah Selatan dengan tanah Hendrikus Wea Naru;

Sebelah Barat dengan tanah Theresia Dopo Naru dan juga dengan tanah milik Petronela Ripo;

tanah obyek sengketa adalah hak milik Tergugat I (Maryulis Zain).

36. Bahwa hak milik tanah obyek sengketa tersebut Tergugat I peroleh melalui Jual Beli dengan Maria Langa Fono, Tergugat (II, III dan IV) selaku ahli waris Agustinus Liko yang sebelumnya adalah pemegang hak milik asal tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
37. Bahwa Jual Beli tersebut dilangsungkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ngada Bawa Yohanes Vianey Siwe, Sarjana Hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004;
38. Bahwa jual beli tanah tersebut merupakan jual beli sah, tidak bertenangan atau telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 memuat kaidah hukum: berdasarkan Pasal 19 P.P Nomor 10 Tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 129);
Bahwa sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor Register: 992K/SIP/1979 tanggal 14-4-1980, memuat Kaidah Hukum: Semenjak akta jual-beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli (vide. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, 2009, Bidang Perdata Umum 1 1962-1979, Jakarta: PT. Pilar Yuris Ultima, hlm. 1268);
39. Bahwa dengan demikian Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi. Bahwa hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 521 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah



dianggap sah (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 101);

40. Bahwa berdasarkan hak milik yang dipunyai tersebut, Tergugat I menjadikan tanah obyek sengketa tersebut sebagai jaminan utang pada Turut Tergugat II dengan pembebanan hak tanggungan;
41. Bahwa tanah tersebut saat ini sedang dibebankan hak tanggungan pada Turut Tergugat II, dan akan dilakukan Parate Eksekusi (lelang).
42. Bahwa oleh karena itu, baik Jual Beli tanah obyek sengketa antara Maria Langa Fono, Tergugat (II, III, IV) dengan Tergugat I, pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut pada Turut Tergugat II adalah merupakan perbuatan hukum yang sah, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya, dan selanjutnya menghukum Para Penggugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI

43. Bahwa gugatan dalam rekonsensi ini merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil jawaban dalam kompensi, sehingga dengan demikian dalil-dalil jawaban dalam kompensi secara mutatis mutandis dianggap termuat lagi dalam rekonsensi aquo;
44. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan tanah Nikolaus Nono Wara;
 - Sebelah Timur dengan tanah Agustinus Liko;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Hendrikus Wea Naru;
 - Sebelah Barat dengan tanah Theresia Dopo Naru dan juga dengan tanah milik Petronela Ripu;tanah obyek sengketa adalah hak milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I
45. Bahwa sertipikat hak milik tersebut di atas merupakan tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (vide. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
46. Bahwa pada dalil-dalil gugatan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi tanggal 03 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 25 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bajawa tanggal 3-8-2020 dalam perkara nomor 7/Pdt.G/2020/PN.Bjw, angka 21 halaman 13 dengan jelas dan tegas telah memberikan pengakuan (*bekentenis*), bahwa Para Tergugat Rekonpensi telah mengelola/mengerjakan tanah obyek sengketa sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini. Bahkan di atas tanah obyek sengketa pada saat ini terdapat 2 buah pondok darurat milik Penggugat II/Tergugat II Rekonpensi dan Penggugat III/Tergugat III Rekonpensi dan 1 buah rumah semi permanen sementara yang ditempati oleh Hironimus Nawa (anak kandung Penggugat II/Tergugat II Rekonpensi);

47. Bahwa ketentuan pasal 311 RBg (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura, S.1927-227) berbunyi: "pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi maupun lewat seorang kuasa khusus";
48. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No. 858K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971, yang memuat Kaidah Hukum: "Dengan adanya pengakuan dari tergugat dalam jawabannya dipersidangan pengadilan, maka pihak penggugat tidak perlu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sehingga gugatan dapat dikabulkan oleh hakim atas dasar "bukti pengakuan tergugat tersebut" (vide. Hulman Panjaitan, S.H., M.H, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 64);
49. Bahwa perbuatan mengelola/mengerjakan serta pendirian 2 pondok darurat dan 1 buah rumah semi permanen sementara, di atas tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat Rekonpensi sejak tahun 2006 hingga tahun 2020, tanpa izin Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Rekonpensi selaku pemilik adalah merupakan PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
50. Bahwa yang dimaksud perbuatan melanggar hukum selain melanggar undang-undang, sebagaimana Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam Kasus Lindenbaum-Cohen (HR. 31-1-1919, NJ 1919, 161; Lindenbaum-Cohen) adalah berbuat atau tidak berbuat yang (1) melanggar hak orang lain, atau (2) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, atau (3) bertentangan dengan kesusilaan, atau (4) bertentangan dengan kecermatan yang patut harus diperhatikan dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang orang lain (vide. J.H. Niewenhuis, 1985, Pokok-

Halaman 26 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw



Pokok Hukum Perikatan (terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya, hlm. 116, dan Agus Yudha Hernoko, 2010, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 72);

51. Bahwa pasal 1365 KUH.Perdata menyatakan bahwa, tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
52. Bahwa oleh karena itu, Para Tergugat Rekonpensi harus dihukum, membongkar bangunan-bangunan tersebut dan mengosongkan tanah obyek perkara dengan membawa segala haknya dan hak-hak pihak lain yang ada karena hak-hak Para Tergugat Dalam Rekonpensi tersebut;
53. Bahwa selain itu, karena Para Tergugat telah menguasai dan menikmati hasil tanah obyek sengketa sejak tahun 2006 hingga tahun 2020, apabila dikonversi dengan nilai sewa, maka Para Tergugat haruslah dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi @Rp. 12.000.000,00,- (dua belas juta rupiah) pertahun sehingga total nilai sewa selama 14 (empat belas tahun) sejumlah adalah Rp. 168.000.000,00,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah) dan masih harus ditambah sejumlah @Rp. 12.000.000,00,- (dua belas juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dijalankan sepenuhnya;
54. Bahwa selama Para Tergugat Rekonpensi belum membongkar bangunan-bangunan dan mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut, Para Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sejumlah Rp. 1.000.000,00,- (satu juta rupiah) per hari, setiap hari kelalaian Para Tergugat Rekonpensi untuk melakukan pembongkaran dan pengosongan tersebut di atas, terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakan sepenuhnya;
55. Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban membayar uang paksa tersebut, makamohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi yakni:
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di RT. 017, RW. 003, Kelurahan Lebijaga Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;



b. Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

c. Tanah dan bangunan yang terletak di Turewuda, Desa Waepana, Kecamatan Soa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

56. Bahwa pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), atau tidak menunggu putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde/res judicata*), karena tanah dan bangunan obyek sengketa telah dibebankan hak tanggungan, dimana sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (vide. Pasal 14 ayat (3) U.U No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

57. Bahwa selanjutnya menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Ketua dan Anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bajawa tidak berwenang mengadili perkara ini.
3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan tanah Nikolaus Nono Wara;



Sebelah Timur dengan tanah Agustinus Liko;

Sebelah Selatan dengan tanah Hendrikus Wea Naru;

Sebelah Barat dengan tanah Theresia Dopo Naru dan juga dengan tanah milik Petronela Ripo;

tanah obyek sengketa adalah hak milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (Maryulis Zain).

3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi yang mengelola/mengerjakan dan mendirikan pondok-pondok dan bangunan rumah semi permanen di atas tanah obyek sengketa tersebut di atas sebagai PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi membongkar bangunan-bangunan tersebut di atas dan mengosongkan tanah obyek sengketa dengan membawa segala haknya dan hak-hak pihak lain yang ada karena hak-hak Para Tergugat Rekonpensi tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sejumlah adalah Rp. 168.000.000,00,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah) dan ditambah sejumlah @Rp. 12.000.000,00,- (dua belas juta rupiah) setiap tahunnya sampai dengan putusan perkara ini dijalankan sepenuhnya terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dijalankan sepenuhnya;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sejumlah Rp. 1.000.000,00,- (satu juta rupiah) per hari, setiap hari kelalaian Para Tergugat Rekonpensi untuk melakukan pembongkaran dan pengosongan tersebut di atas, terhitung sejak putusan ini dibacakan;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
8. Menyatakan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi yakni:
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di RT. 017, RW. 003, Kelurahan Lebijaga Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
 - b. Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;



c. Tanah dan bangunan yang terletak di Turewuda, Desa Waepana, Kecamatan Soa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak;

1. Bahwa tanah obyek sengketa merupakan harta bersama Tergugat I dan isterinya ibu Nurmiati, dan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan ibu Maria Langa Fono, Tergugat II, III, dan IV adalah dalam perkawinan Tergugat I dengan Ibu Nurmiati, sedangkan dalam perkara ini, Para Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III dan IV dan tidak menyertakan Ibu Nurmiati, dan pihak yang bertindak selaku ahli waris Ibu Maria Langa Fono (Alm) sebagai pihak (*partij*) perkara.;
2. Bahwa selain itu terjadinya kurang pihak dalam perkara aquo adalah karena Para Penggugat tidak menyertakan Agustinus Liko sebagai pemilik asal tanah obyek sengketa sebagai pihak. Bahwa oleh karena Agustinus Liko sudah meninggal dunia, maka Para Penggugat harus mengikutsertakan orang yang nyata disebut sebagai ahli waris Agustinus Liko, disamping Tergugat I, Ibu Nurmiati, ahli waris Maria Langa Fono, serta Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang bertindak untuk diri sendiri;
3. Bahwa gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
Gugatan Para Penggugat Kadaluwarsa;
4. Bahwa sebelum terjadi perpindahan hak dari ibu Maria Langa Fono (alm), Tergugat II, III dan IV selaku ahli waris Agustinus Liko (alm) kepada Tergugat I dan isterinya ibu Nurmiati, terhadap tanah obyek sengketa telah terbit hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa atas nama Agustinus Liko pada **tanggal 29 Desember 2001**, dengan Surat

Halaman 30 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

5. Bahwa proses pendaftaran hak/terbitnya sertipikat hak milik tersebut adalah berdasarkan data fisik dan data yuridis yang benar/sah, sehingga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;
6. Bahwa hal ini sebagaimana dimaksud **pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
7. Bahwa sejak terbit **tanggal 29 Desember 2001** tersebut di atas hak milik Agustinus Liko atas tanah obyek sengketa, telah berumur 19 (sembilan belas) tahun dan tidak ada yang mengajukan keberatan baik terhadap **Agustinus Liko** selaku pemegang sertipikat, **Turut Tegugat I** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bajawa) ataupun **tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bajawa** mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, sehingga Para Penggugat ataupun pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut;
8. Bahwa hal ini sebagaimana ketentuan **pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah itu dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;
9. Bahwa apabila benar Para Penggugat mempunyai hak atas tanah obyek sengketa maka Para Penggugat sama sekali tidak bereaksi atau tidak segera melakukan tuntutan hukum atas penerbitan sertipikat itu, sejak Para Penggugat merasa kaget dengan pemberitahuan akan dilakukan parate



eksekusi (lelang) barang jaminan/obyek sengketa dan mengetahui **tanah obyek sengketa telah bersertipikat** pada tahun 2015.

Bahwa hal ini sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 16 halaman 11, bahwa pada tahun 2015 Para penggugat merasa kaget oleh karena Turut Tergugat II datang ke lokasi tanah obyek sengketa dengan maksud akan melakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sesuai dengan surat PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Bajawa Nomor: B.-KC.XI/ADK/08/2015 tanggal 28 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan akan dilakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan yang pada intinya meminta pemilik/penghuni untuk mengosongkan jaminan tersebut, dan pada saat itu Para Penggugat mengetahui bahwa **tanah obyek sengketa telah bersertipikat**;

10. Bahwa gugatan yang demikian merupakan gugatan yang telah lewat waktu/kadaluwarsa (*verjaring*). Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah kadaluwarsa, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/kabur (*obscuur libel*)

11. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena kaburnya batas-batas tanah obyek sengketa, terutama sekali batas tanah obyek sengketa sebelah Barat dan Timur. Bahwa pada gugatan Para Penggugat angka 3 halaman 4, Para Penggugat mendalilkan bahwa sebelah Barat tanah obyek sengketa berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) adalah yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju dan sebelah Timur dengan Tanah milik Para Penggugat yang hanya didasarkan atas pernyataan (klaim) sepihak Para Penggugat;
12. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 yang merupakan alat bukti yang kuat, bahwa tanah obyek sengketa sebelah Barat tidak hanya berbatasan dengan tanah milik Theresia Dopo Naru, melainkan juga dengan tanah milik Petronela Ripo, sedangkan sebelah Timur berbatasan dengan tanah Agustinus Liko, dalam hal ini Tergugat II,III,IV selaku ahli waris Agustinus Liko dan Maria Langa Fono (alm);
13. Bahwa dari uraian di atas, dapat dibuktikan bahwa ketidakjelasan batas-batas tanah obyek sengketa dalam gugatan Para Penggugat. Bahwa



gugatan disebut kabur salah satunya adalah apabila tidak jelas batas tanah obyek sengketa.

Hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1970, tanggal 17 April 1971, yang memuat kaidah hukum: gugatan kabur apabila tidak jelas obyek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, **tidak jelas batas**, ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa (vide. Hulman Panjaitan, 2004, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm, 30);

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*), maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya karena tidak beralasan hukum, kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui secara jelas dan tegas;
16. Bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik Tergugat I, yang diperoleh secara sah melalui Jual Beli antara ibu Maria Langa Fono, Tergugat II, III dan IV selaku ahli waris Agustinus Liko sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli;
17. Bahwa Jual Beli tersebut dilangsungkan secara sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ngada Bawa Yohanes Vianey Siwe, Sarjana Hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004;
18. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut berasal dari hak milik Agustinus Liko (almarhum), yang merupakan suami ibu Maria Langa Fono (alm), dan orang tua/bapak Tergugat II, III dan IV berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
19. Bahwa sebelum Sertipikat Hak Milik nomor 445 terbit pada tanggal 29 Desember 2001, Agustinus Liko telah menguasai dan menggarap tanah itu sejak puluhan tahun lalu berikut keturunannya yakni Tergugat II, III dan IV. Bahwa apabila dihitung sejak Tergugat II lahir pada tahun 1969, maka



tanah tersebut telah dikuasai oleh Agustinus Liko dan Tergugat II sudah lebih dari 50 (lima puluh) tahun;

20. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Para Penggugat akan adanya hak Para Penggugat atas tanah obyek sengketa, karena tidak mengandung kebenaran yuridis. Bahwa jika dalil-dalil gugatan Para Penggugat itu benar sekalipun, maka menurut hukum hak-hak Para Penggugat tersebut telah lepas karena waktu dan tidak mempergunakan haknya, sehingga hak itu hilang (*rechtsverwerking*) (vide. A.P. Parlindungan, 2009, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998), Bandung: Cv. Mandar Maju, hlm. 128);
21. Bahwa hal itu sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor 200/K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975**, yang memuat kaidah hukum: Gugatan penggugat dinyatakan ditolak, bukan atas alasan kadaluwarsa, melainkan karena penggugat telah bersikap diam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut, penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lamanya waktu berjalan (*rechtsverwerking*) (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 9);
22. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan Para Penggugat harus dihukum membayar semua biaya perkara ini; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Ketua dan Anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).



Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak;

1. Bahwa tanah obyek sengketa merupakan harta bersama Tergugat I dan isterinya ibu Nurmiati, dan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan ibu Maria Langa Fono, Tergugat II, III, dan IV adalah dalam perkawinan Tergugat I dengan Ibu Nurmiati, sedangkan dalam perkara ini, Para Penggugat hanya mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III dan IV dan tidak menyertakan Ibu Nurmiati, dan pihak yang bertindak selaku ahli waris Ibu Maria Langa Fono (Alm) sebagai pihak (*partij*) perkara.;
2. Bahwa selain itu terjadinya kurang pihak dalam perkara aquo adalah karena Para Penggugat tidak menyertakan Agustinus Liko sebagai pemilik asal tanah obyek sengketa sebagai pihak. Bahwa oleh karena Agustinus Liko sudah meninggal dunia, maka Para Penggugat harus mengikutsertakan orang yang nyata disebut sebagai ahli waris Agustinus Liko, disamping Tergugat I, Ibu Nurmiati, ahli waris Maria Langa Fono, serta Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang bertindak untuk diri sendiri;
3. Bahwa gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
Gugatan Para Penggugat Kadaluwarsa;
4. Bahwa sebelum terjadi perpindahan hak dari ibu Maria Langa Fono (alm), Tergugat II, III dan IV selaku ahli waris Agustinus Liko (alm) kepada Tergugat I dan isterinya ibu Nurmiati, terhadap tanah obyek sengketa telah terbit hak milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa atas nama Agustinus Liko pada **tanggal 29 Desember 2001**, dengan Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
5. Bahwa proses pendaftaran hak/terbitnya sertipikat hak milik tersebut adalah berdasarkan data fisik dan data yuridis yang benar/sah, sehingga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;
6. Bahwa hal ini sebagaimana dimaksud **pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai

Halaman 35 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

7. Bahwa sejak terbit **tanggal 29 Desember 2001** tersebut di atas hak milik Agustinus Liko atas tanah obyek sengketa, telah berumur 19 (sembilan belas) tahun dan tidak ada yang mengajukan keberatan baik terhadap **Agustinus Liko** selaku pemegang sertipikat, **Turut Tegugat I** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bajawa) ataupun **tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bajawa** mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, sehingga Para Penggugat ataupun pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut;
8. Bahwa hal ini sebagaimana ketentuan **pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah itu dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;
9. Bahwa apabila benar Para Penggugat mempunyai hak atas tanah obyek sengketa maka Para Penggugat sama sekali tidak bereaksi atau tidak segera melakukan tuntutan hukum atas penerbitan sertipikat itu, sejak Para Penggugat merasa kaget dengan pemberitahuan akan dilakukan parate eksekusi (lelang) barang jaminan/obyek sengketa dan mengetahui **tanah obyek sengketa telah bersertipikat** pada tahun 2015.

Bahwa hal ini sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 16 halaman 11, bahwa pada tahun 2015 Para penggugat merasa kaget oleh karena Turut Tergugat II datang ke lokasi tanah obyek sengketa dengan maksud akan melakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sesuai dengan surat PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Bajawa Nomor: B.-KC.XI/ADK/08/2015 tanggal 28 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan akan dilakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan yang pada intinya meminta

Halaman 36 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



pemilik/penghuni untuk mengosongkan jaminan tersebut, dan pada saat itu Para Penggugat mengetahui bahwa **tanah obyek sengketa telah bersertipikat**;

10. Bahwa gugatan yang demikian merupakan gugatan yang telah lewat waktu/kadaluwarsa (*verjaring*). Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah kadaluwarsa, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/kabur (*obscuur libel*)

11. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena kaburnya batas-batas tanah obyek sengketa, terutama sekali batas tanah obyek sengketa sebelah Barat dan Timur. Bahwa pada gugatan Para Penggugat angka 3 halaman 4, Para Penggugat mendalilkan bahwa sebelah Barat tanah obyek sengketa berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) adalah yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju dan sebelah Timur dengan Tanah milik Para Penggugat yang hanya didasarkan atas pernyataan (klaim) sepihak Para Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 yang merupakan alat bukti yang kuat, bahwa tanah obyek sengketa sebelah Barat tidak hanya berbatasan dengan tanah milik Theresia Dopo Naru, melainkan juga dengan tanah milik Petronela Ripo, sedangkan sebelah Timur berbatasan dengan tanah Agustinus Liko, dalam hal ini Tergugat II,III,IV selaku ahli waris Agustinus Liko dan Maria Langa Fono (alm);

13. Bahwa dari uraian di atas, dapat dibuktikan bahwa ketidakjelasan batas-batas tanah obyek sengketa dalam gugatan Para Penggugat. Bahwa gugatan disebut kabur salah satunya adalah apabila tidak jelas batas tanah obyek sengketa.

Hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1970, tanggal 17 April 1971, yang memuat kaidah hukum: gugatan kabur apabila tidak jelas obyek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, **tidak jelas batas**, ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa (vide. Hulman Panjaitan, 2004, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm, 30);



14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), maka gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya karena tidak beralasan hukum, kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui secara jelas dan tegas;
16. Bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik Tergugat I, yang diperoleh secara sah melalui Jual Beli antara ibu Maria Langa Fono, Tergugat II, III dan IV selaku ahli waris Agustinus Liko sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai pembeli;
17. Bahwa Jual Beli tersebut dilangsungkan secara sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ngada Bawa Yohanes Vianey Siwe, Sarjana Hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004;
18. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut berasal dari hak milik Agustinus Liko (almarhum), yang merupakan suami ibu Maria Langa Fono (alm), dan orang tua/bapak Tergugat II, III dan IV berdasarkan Sertipikat Hak Milik nomor 445/Kel. Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Tanggal 29-12-2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 M2 (enam ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
19. Bahwa sebelum Sertipikat Hak Milik nomor 445 terbit pada tanggal 29 Desember 2001, Agustinus Liko telah menguasai dan menggarap tanah itu sejak puluhan tahun lalu berikut keturunannya yakni Tergugat II, III dan IV. Bahwa apabila dihitung sejak Tergugat II lahir pada tahun 1969, maka tanah tersebut telah dikuasai oleh Agustinus Liko dan Tergugat II sudah lebih dari 50 (lima puluh) tahun;
20. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Para Penggugat akan adanya hak Para Penggugat atas tanah obyek sengketa, karena tidak mengandung kebenaran yuridis. Bahwa jika dalil-dalil gugatan Para Penggugat itu benar sekalipun, maka menurut hukum hak-hak Para Penggugat tersebut telah lepas karena waktu dan tidak mempergunakan haknya, sehingga hak itu hilang (*rechtsverwerking*) (vide. A.P. Parlindungan, 2009, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi



dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998), Bandung: Cv. Mandar Maju, hlm. 128);

21. Bahwa hal itu sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor 200/K/Sip/1974, tanggal 11 Desember 1975**, yang memuat kaidah hukum: Gugatan penggugat dinyatakan ditolak, bukan atas alasan kadaluwarsa, melainkan karena penggugat telah bersikap diam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut, penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lamanya waktu berjalan (*rechtsverwerking*) (vide. Hulman Panjaitan, 2014, Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm. 9);

22. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan Para Penggugat harus dihukum membayar semua biaya perkara ini; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Ketua dan Anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah Turut Tegugat I membaca, mencermati dan mempelajari secara seksama gugatan penggugat, maka dengan tegas Turut Tegugat I menolak dalil-dalil penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;
2. Bahwa perihal gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam

Halaman 39 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi "***Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.***". Secara umum, unsure perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, SH., MH., L.LM. dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan Turut Tergugat yang masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Hal apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum? Tidak satupun unsur-unsur tersebut terurai dalam surat gugatan Penggugat. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*);

3. Bahwa dalam posita gugatan a quo poin 21 yang menerangkan bahwa tanah objek perkara telah dipindahtangankan oleh Tergugat II,III,IV kepada Tergugat I sesuai dengan akta PPAT Kecamatan Bajawa Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 Tanggal 22 Desember 2004, Bahwa dari apa yang dikemukakan dalam gugatan a quo, Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak dijadikan pihak dalam gugatan, sementara dalam petitum gugatan meminta majelis hakim menyatakan menurut hukum jual beli tanah objek perkara tersebut cacat hukum, hal ini menjadikan gugatan Penggugat nyata-nyata menjadi *litis consortium* / kurang pihak dan oleh karenanya menjadi adil dan wajar apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tertuang di dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara;

Halaman 40 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



2. Bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan kedudukan Turut Tergugat;
4. Bahwa dalam gugatan aquo, objek perkara yang dipermasalahkan yakni bidang tanah yang didaftarkan Agustinus Liko sekitar Tahun 2001 sebagaimana yang didalilkan penggugat dalam posita poin 23 “bahwa Turut Tergugat I dengan tidak cermat dan teliti melakukan penerbitan sertifikat yang kemudian terbit sertifikat hak milik nomor 445 atas nama Agustinus Liko (alm) tanggal 29 Desember 2001....dst.”. jikalau yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara aquo adalah tanah milik Agustinus Liko yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I sekitar tahun 2001, maka sertifikat hak milik tersebut sudah berjalan lebih kurang 19 (delapan belas) tahun, terhitung dari tanggal diterbitkannya. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah “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 telah 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”. Bahwa dikarenakan gugatan penggugat terhadap objek perkara aquo dilakukan telah lewat waktu (verjaring) maka gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvan kelijke verklaard);
5. Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I harus ditolak secara keseluruhan karena tidak ada relevansi atau tidak berhubungan langsung dengan kesalahan administrative ataupun kesalahan lainnya yang telah dilakukan Turut Tergugat I. Perlu diketahui pula, bahwa Turut Tergugat I dalam setiap penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sudah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 41 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 07/PDT.G/2020/PN.BJW agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat;
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa Tergugat I dan Nurmiati adalah Debitur KC BRI Bajawa dengan plafon pinjaman sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dalam Perjanjian Kredit Modal Kerjasama Tergugat I dengan Nurmiati (istri dari Tergugat I), jelas dan nyata tercantum pula pihak – pihak lain selain Tergugat I yang turut menandatangani perjanjian kredit *a quo*, yaitu Nurmiati (istri dari Tergugat I). Namun, Nurmiati (istri dari Tergugat I) yang juga memiliki kepentingan hukum terhadap perjanjian kredit *a quo* ternyata tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, sehingga proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap.

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak tersebut diatas yaitu Nurmiati (istri dari Tergugat I) dalam gugatan *a quo*, maka berdasarkan Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975 yang menggariskan bahwa semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai Penggugat. Oleh karena itu, terhadap gugatan Penggugat yang demikian tersebut haruslah dinyatakan



DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Maka terhadap gugatan kurang pihak sesuai hukum acara yang berlaku mengandung cacat formil sehingga sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II **MENOLAK DENGAN TEGAS** semua dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT II, dan Turut Tergugat II mohon eksepsi yang diajukan menjadi satu kesatuan dari jawaban perkara ini;
2. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan TURUT TERGUGAT II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut;
3. Bahwa Tergugat I adalah Debitur dari TURUT TERGUGAT II yang menerima fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT II dengan rincian sebagai berikut:
 - TERGUGAT Idan Nurmiati (istri Tergugat I) mendapatkan Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 12 bulan diperpanjang setiap tahun, jaminan yang diserahkan SHM No. 445 yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada atas nama Maryulis Zain (vide Akta Perjanjian Kredit No. B.129-KC-XI/ADK/09/2010 tanggal 21 September 2010; Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit No. B.....-KC-XI/ADK/09/2011 tanggal 24 September 2011; Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit No. B.183-KC-XI/ADK/09/2012 tanggal 26 September 2012; Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit No. B.177-KC-XI/ADK/09/2013 tanggal 24 September 2013);
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Debitur (TERGUGAT I dan Nurmiati (istri Tergugat I) telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila Debitur wanprestasi;
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit TERGUGAT I dan Nurmiati (istri Tergugat I), objek agunan kredit telah dibebani Hak Tanggungan sebagai berikut:

Halaman 43 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



- SHM No. 445 yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada atas nama Maryulis Zain, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (HT I) No. 28/2011 sebesar Rp. 525.600.000,- (lima ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dimana Turut Tergugat II sebagai pemegang HT I.

Oleh karena itu dalil-dalil dan posita PARA PENGGUGAT yang ingin mendapatkan objek agunan kredit dari Turut Tergugat II secara suka rela, seharusnya Para Penggugat memberikan ganti kerugian atau kompensasi kepada Turut Tergugat II yang merupakan Kreditur/Bank yang beretika baik;

6. Bahwa Perkiraan bulan tahun 2013 Tergugat I dan Nurmiati (istri Tergugat I) kreditnya mulai menunggak, dan Turut Tergugat II telah memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 kali dengan data sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan I No. 1643-XI/KC/ADK/06/2015, tanggal 10 Juni 2015.
 - b. Surat Peringatan II No. 1943-XI/KC/ADK/07/2015, tanggal 09 Juli 2015.
 - c. Surat Peringatan III No. 2170-XI/KC/ADK/08/2015, tanggal 06 Agustus 2015.

Meskipun telah diberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali, Tergugat I dan (istri Tergugat I) tetap menunggak kewajiban kreditnya pada Turut Tergugat II.

Selanjutnya mengingat Debitur / Tergugat I dan (istri Tergugat I) sudah tidak kooperatif untuk melunasi kewajiban kreditnya yang telah jatuh tempo pelunasan sejak tahun 2014, maka upaya selanjutnya yang akan diambil Turut Tergugat II untuk menyelesaikan kredit macet adalah dengan mengeksekusi HT No. 28/2011 melalui KPKNL.

Maka berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang TURUT TERGUGAT II sampaikan di atas, jelaslah TURUT TERGUGAT II merupakan Kreditur yang beretika baik, dan segala tindakan TURUT TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga jelas-jelas segala tindakan TURUT TERGUGAT II sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, TURUT TERGUGAT II mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;



Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah pula mengajukan duplik;

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

1. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Menyetujui Penjualan Sebidang Tanah, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan akan dilakukan Parate Eksekusi (Lelang) Barang Jaminan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Keberatan atas Lelang, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Penyelesaian Masalah Tanah antara Bapak Donatus Sogo Cs dan Bapak Mikael Dhoe Cs, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Keberatan atas laporan Bapak Donatus Sogo, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Silsilah Keturunan Keluarga Sa'o Dhoro Tiwu Naru (Nenek Seda Pati), diberi tanda bukti P-6;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ANTONIUS NAWA KAE, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan ke persidangan terkait dengan sengketa tanah antara Nikolaus Liko dengan Arnoldus No'o;
 - Bahwa tanah sengketa tersebut yang terletak di Bheto Wua Doi, Kelurahan Bajawa, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa tanah sengketa tersebut merupakan milik Sa'o yang terletak di lampu merah (Sa'o Dhoro Tiwu Naru) yang diketahui dari Ibu Saksi karena Ibu Saksi berasal dari Sa'o tersebut dan Nenek Saksi juga dibelis dari Sa'o tersebut;
 - Bahwa Sa'o tersebut dimulai oleh Nenek Seda Pati yang mempunyai ahli waris sebagai anak perempuan antara lain Me'o Seda, Ngadha Seda, Mo'i Seda dan Be'o Seda;
 - Bahwa aset dari Sa'o tersebut antara lain tanah sengketa yang awalnya dikerjakan oleh Nenek Mo'i Seda kemudian dilanjutkan oleh Agustinus Liko tetapi saat ini dikerjakan oleh Yohanes Kesu (Penggugat III), tanah yang berada di Pojomadha yang dikerjakan oleh Agustinus Liko dan tanah yang



berada di Lekosoro dikerjakan oleh turunan dari Me'o Beo yaitu para Penggugat;

- Bahwa adat Bajawa mengikuti sistem Matrilineal yaitu mengikuti garis keturunan Ibu atau keturunan perempuan sebagai ahli waris;
- Bahwa Sa'o merupakan rumah adat dalam masyarakat adat Bajawa dan suatu Sa'o memiliki kebun, rumpun bambu, emas yang bisa dibagi jika ada kesepakatan dalam seluruh keluarga dan tidak boleh dijual hanya untuk kebutuhan hidup kecuali adanya kesepakatan seluruh anggota Sa'o dengan tiga alasan yaitu untuk belis, membangun rumah dan membeli tanah lagi;
- Bahwa dalam suatu Sa'o, anak perempuan yang berhak mewarisi sehingga dikenal istilah *Ana Weta* atau anak saudari sebagai ahli waris dari Sa'o sedangkan anak laki-laki hanya untuk mengawasinya;
- Bahwa dalam Sa'o, orang-orang yang menjadi ahli waris yang mempunyai hak untuk mewarisi yaitu hak untuk bekerja tetapi bukan untuk memilikinya karena warisan tersebut merupakan warisan Sa'o;
- Bahwa makna belis menurut adat Bajawa yaitu seorang perempuan masuk ke Sa'o laki-laki sehingga terdapat istilah "*Wuku ne'e zele ulu, bhega ne'e lau wena, pedhe nee sebogi wela ne'e seeko*" yang merupakan bahasa adat untuk mengesahkan orang yang akan dibelis yang berimplikasi kepada perempuan tersebut dan keturunannya dapat menjadi ahli waris dalam Sa'o ayahnya;
- Bahwa keturunan dalam Sa'o yang berjenis kelamin laki-laki dapat menjadi ahli waris dan anak laki-laki yang istrinya tidak dibelis tanahnya hanya untuk dikerjakan saja apabila anak laki-laki itu meninggal maka tanah tersebut akan diambil kembali oleh saudari atau anak saudarinya atau dikembalikan kepada Sa'o;
- Bahwa orang yang mengerjakan tanah Sa'o tidak bisa mengurus sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui orang tua dari Para Penggugat yaitu Meo Be'o yang merupakan anak dari Be'o Seda dan Meo Be'o mempunyai hak waris dalam Sa'o tersebut karena dia saudari dari Agustinus Liko sehingga dapat meneruskan hak warisnya kepada anak-anaknya sebagai keturunannya;
- Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Para Penggugat yaitu Nikolaus Liko, Yohanes Kesu, Petrus Djawa, Margaretha Rande dengan Sa'o yaitu Para Penggugat merupakan anggota Sa'o yang memiliki kedudukan paling tinggi di Sa'o lampu merah sebagai anak saudari dari Agustinus Liko;

Halaman 46 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



- Bahwa Saksi mengetahui semua anak dari Meo Be'o berjenis kelamin laki-laki sehingga status pewarisannya sama dengan Agustinus Liko yaitu selama hidup mereka hanya mengerjakan saja dan tidak dapat mewarisi kecuali Yakobus Bhaga yang istrinya telah dibelis sehingga istri dan anaknya dapat menjadi ahli waris Sa'o ;
 - Bahwa Saksi mengetahui Agustinus Liko adalah anak tunggal dari Ngadha Seda dan sepupu kandung dari Meo Be'o (orang tua Para Penggugat) sehingga Agustinus Liko merupakan om dari Para Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui Agustinus Liko merupakan anak tunggal dari Ngadha Seda akan tetapi istrinya yang bernama Maria Dopo tidak dibelis sehingga anak-anak Agustinus Liko harus berada dan menjadi ahli waris dari Sa'o istrinya di Wakomenge;
 - Bahwa Saksi mengetahui pernah ada pembicaraan mengenai status dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang adalah anak dari Agustinus Liko yaitu pada saat kematian dari Maria Dopo (Ibu dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) agar salah satu dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk *Dheko Lega* atau melanjutkan hak dari ayahnya tetapi pada saat itu keluarga dari Wakomenge mengatakan agar menunggu hingga malam ketiga untuk membicarakan hal tersebut tetapi pada saat malam ketiga tidak ada pembicaraan sampai sekarang;
 - Bahwa Saksi mengetahui kehadiran dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada saat pembicaraan tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui Agustinus Liko dapat bekerja pada tanah dari Sa'o di lampu merah dengan status "*Koe Ulu Zio Zaki*" yang artinya selama Agustinus Liko dapat mengerjakan tanah tersebut selama masih hidup dan apabila meninggal maka tanah akan diambil kembali oleh *Ana Weta* atau dikembalikan ke Sa'o karena istrinya tidak dibeliskan dan tanah tersebut tidak boleh menjadi hak milik;
 - Bahwa Saksi mengetahui Sa'o di lampu merah dikuasai oleh Stefanus Buku dan Petrus Liko yang merupakan anak dan cucu dari Meo Seda;
 - Bahwa Saksi mengetahui Mo'i Seda mempunyai anak tunggal laki-laki yang bernama Ma'i Mo'i tetapi Saksi tidak tahu nama isteri dari Ma'i Mo'i hanya mengetahui asalnya dari Bobou dan status perkawinannya adalah kawin masuk karena tidak dibelis;
2. Saksi ZAKARIAS ZOO PATTY, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi dihadirkan ke persidangan terkait dengan sengketa tanah antara Petrus Djawa dan saudara-saudaranya dengan anak dari Agustinus Liko;
 - Bahwa tanah sengketa tersebut yang terletak di Bheto Wua Doi, Kelurahan Bajawa, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa ahli waris laki-laki dalam suatu Sa'o dapat menjadi pewaris dari Sa'o asalnya jika istrinya dibelis;
 - Bahwa istilah "Koe Ulu Zio Zak" adalah bekerja untuk sementara waktu pada tanah Sa'o;
 - Bahwa Saksi membenarkan alat bukti Silsilah keluarga yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan silsilah keluarga Seda Pati;
 - Bahwa Saksi mengetahui hubungan antara Para Penggugat dengan Agustinus Liko yaitu Para Penggugat merupakan keponakan dari Agustinus Liko;
 - Bahwa Saksi mengenal Agustinus Liko yang merupakan anak dari Ngadha Seda dan Peja Mari yang memperistri seorang perempuan bernama Maria Langa Fono yang biasa disapa Dopo Fono dan anak-anak keduanya yang bernama Arnoldus No'o, Mikhael Dhoe Dopo dan Paulus Peja;
 - Bahwa Saksi mengetahui perkawinan antara Agustinus Liko dengan Maria Langa Fono biasa disapa Dopo Fono merupakan perkawinan tidak berbelis atau kawin masuk sehingga Agustinus Liko masuk ke Sa'o istrinya yang berada di Wakomenge;
 - Bahwa Saksi mengetahui informasi tersebut karena Saksi sebagai anggota suku dengan Agustinus Liko, yang mana terdapat kebiasaan dalam suku jika ada suatu perkawinan berbelis maka akan disampaikan dalam suku;
 - Bahwa Saksi mengetahui hak Sa'o Tiwu Naru Agustinus Liko setelah kawin masuk, tergantung dari kesepakatan dalam Sa'o tetapi status kewarisan dari anak-anak Agustinus harus berada dalam Sa'o istrinya di Wakomenge;
3. Saksi ANTONIUS NAWA, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui dan mengikuti acara Reba pada tahun 1977 dan tahun 1982, yang mana pada acara Reba tahun 1977, Fanus Buku, Tinus Liko, Ande Ma'i dan Ose Pea Beo memanggil Saksi untuk makan kemudian setelah makan, Fanus Buku sebagai orang tua dalam rumah berbicara bahwa tanah di Wua Doi (Bheto Wua Doi) akan diberikan kepada Fina dan Lena yang merupakan anak dari Ma'i Moi, yang mana Ma'i Moi merupakan anak dari Mo'i Seda;



- Bahwa Ma'i Moi merupakan seorang laki-laki yang memperistri seorang perempuan yang berasal dari Bobou;
 - Bahwa Saksi menerangkan pada acara Reba tahun 1982 tidak ada lagi pembicaraan mengenai hal yang dibahas pada acara Reba tahun 1977;
 - Bahwa Saksi mengetahui pada saat Reba tersebut Agustinus Liko dan Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV hadir dan tidak membantah atau memprotes pembicaraan tersebut;
 - Bahwa Fanus Buku memiliki hubungan dengan Para Penggugat maupun Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yaitu hubungan keluarga dengan Para Penggugat karena neneknya bersaudara sedangkan dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karena ibunya bersaudara;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa tersebut telah dikerjakan oleh Agustinus Liko sejak tahun 1980;
 - Bahwa Saksi mengetahui pembagian tanah yang diterima oleh Ngadha Seda yang merupakan ibu dari Agustinus Liko yaitu di Pojomadha tetapi tanah tersebut telah dijual;
 - Bahwa menurut Saksi anak-anak dari Meo Be'o lebih berhak dalam menguasai tanah Sa'o dibandingkan dengan anak-anak dari Agustinus Liko;
 - Bahwa Agustinus Liko tidak memiliki saudara sehingga tanah yang telah dikerjakannya harus dikembalikan ke Sa'o;
 - Bahwa Saksi mengetahui hak dari ibu Agustinus Liko tetapi bukan berhak atas tanah obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tinggal di tanah milik Sa'o yang terletak di Pojomadha;
4. Saksi YOSEPH DONGA, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan terkait dengan sengketa tanah antara Niko Liko dengan anak dari Tinus Liko;
 - Bahwa tanah sengketa tersebut yang terletak di Bheto Wua Doi, Kelurahan Bajawa, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
 - Bahwa menurut Saksi tanah tersebut merupakan milik Mo'i Seda yang diperoleh dari pembagian tanah Sa'o;
 - Bahwa Saksi mengetahui pembagian tanah Sa'o tersebut antara lain tanah di Bheto Wua Doi dibagi kepada Mo'i Seda yang dikerjakan bersama-sama dengan Dhoe Seda, tanah di Pojomadha diberikan kepada Ngadha Seda,



tanah di Lampu Merah diberikan kepada Meo Seda dan tanah di Lekosoro diberikan kepada Be'o Seda;

- Bahwa pembagian tanah tersebut dilakukan oleh Nenek Seda Pati dan tanah tersebut merupakan tanah warisan dari Sa'o di dekat lampu merah yaitu Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru;
- Bahwa Saksi mengetahui pembagian tersebut karena melihat orang-orang tersebut menempati bidang tanah yang telah dibagikan;
- Bahwa Saksi mengetahui Mo'i Seda merupakan seorang perempuan yang mempunyai anak laki-laki yang bernama Ma'i Moi;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh Agustinus Liko karena mungkin telah ada kesepakatan antara Agustinus Liko dengan Ma'i Moi karena Ma'i Moi mengikuti istrinya tinggal di Bobou dan anak-anak dari Ma'i Moi tidak pernah bekerja di tanah obyek sengketa tersebut karena hak dari anak-anak Ma'i Moi berada di Bobou;
- Bahwa Ma'i Moi dapat menjual tanah obyek sengketa tersebut apabila ada kesepakatan dan tujuan penjualannya untuk kepentingan orang dalam Sao;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Agustinus Liko yang bekerja di tanah obyek sengketa sejak tahun 1980-an dan pada saat itu Ma'i Moi masih ada;
- Bahwa menurut Saksi, tanah tersebut harus dikembalikan kepada Sa'o pada saat Ma'i Moi meninggal;
- Bahwa menurut Saksi, Agustinus Liko dapat mewariskan tanah milik Sa'o kepada anak-anaknya jika istrinya dibeliskan tetapi istri Agustinus Liko tidak dibeliskan dan berasal dari Wakomenge sehingga hak dari anak-anaknya berada di rumah ibunya dan pada saat Agustinus Liko meninggal, tanah tersebut harus dikembalikan kepada Sa'o berdasarkan adat Bajawa dan anak-anaknya harus kembali ke rumah ibunya;
- Bahwa menurut Saksi Meo Be'o dan Agustinus Liko memiliki kedudukan yang setara dalam Sa'o yaitu mempunyai hak waris untuk mengerjakan tanah warisan Sa'o;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai tanah di Lekosoro yang dikuasai oleh Nikolaus Liko dan saudara-saudaranya yang merupakan anak dari Meo Be'o;
- Bahwa Saksi mengetahui anak-anak dari Meo Be'o antara lain Yoseph Nawa, Nikolaus Liko, Yakobus Bhaga, Petrus Djawa dan Yohanes Kesu serta pada saat ini ketiga anak tersebut masih hidup dan yang telah meninggal adalah Yakobus Bhaga dan Yoseph Nawa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Margaretha Rande yang merupakan istri dari Yakobus Bhaga yang telah dibeliskan;
 - Bahwa Saksi mengetahui status perkawinan dari Nikolaus Liko, Petrus Djawa dan Yohanes Kesu yang kawin keluar;
 - Bahwa menurut Saksi, anak-anak Meo Be'o dapat menjual tanah Sa'o jika ada kesepakatan dan untuk kepentingan orang dalam Sa'o tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui anak-anak dari Meo Seda yaitu Lado Meo, Lewa Meo, Buku Meo, Liko Meo dan Dhoe Meo yang menguasai tanah di lampu merah tetapi diantara anak-anak tersebut telah meninggal kecuali Dhoe Meo yang bisu dan tidak menikah serta saat ini menempati Sa'o di lampu merah tersebut;
 - Bahwa menurut Saksi, tanah Sa'o dapat disertifikasi bahkan oleh anak laki-laki tetapi harus tercantum nama pemilik tanahnya adalah milik Sao;
 - Bahwa Saksi mengetahui Para Penggugat yang menempati tanah sengketa tersebut pada saat ini dan terdapat pondok di atas tanah sengketa tersebut;
5. Saksi PIUS FOLE NAGE, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui peristiwa pada saat Agustinus Liko meninggal yaitu pada tanggal 28 Oktober 2004, yang mana peristiwa tersebut terkait dengan tempat pemakaman Agustinus Liko;
 - Bahwa pada awalnya Agustinus Liko hendak dikuburkan di Pojomadha yang merupakan tempat yang diperoleh ibunya dari pembagian tanah Sa'o tetapi hal tersebut dihalangi oleh Yan Ria karena tanah tersebut berkaitan dengan utang dari peminjaman *Dhego* (gelang tangan) milik Yan Ria yang telah dipinjam oleh Agustinus Liko tetapi belum dikembalikan maka istrinya Agustinus Liko yaitu Maria Dopo Fono menyarankan agar pemakaman tersebut dilakukan di Bheto Wua Doi tetapi ditentang oleh Ma'i Moi (anak dari Moi Seda), Andreas Lewa Meo (Anak dari Meo Seda) dan Donatus Sogo yang mengatakan bahwa Bheto Wua Doi miliknya Ma'i Moi sehingga pada akhirnya Agustinus Liko tetap dimakamkan di Pojomadha;
 - Bahwa Saksi mengetahui Agustinus Liko pernah bekerja di tanah sengketa tersebut;
6. Saksi PETRUS LIKO, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan terkait dengan sengketa tanah antara keturunan Nenek Be'o Seda dengan keturunan dari Nenek Ngadha Seda;

Halaman 51 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa tersebut yang terletak di Bheto Wua Doi, Kelurahan Bajawa, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
- Bahwa menurut Saksi tanah tersebut berasal dari pembagian tanah Sa'o yang berada di lampu merah atau Sa'o turunan (Sa'o Dhoru) dari Sa'o Tiwu Naru dan telah diwariskan kepada Moi Seda tetapi baik Moi Seda maupun anaknya Ma'i Moi tidak pernah mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa Ma'i Moi mempunyai anak perempuan yang bernama Fina Ma'i, Lena Ma'i dan Mia Sawe serta seorang anak laki-laki yang bernama Gabriel Dale;
- Bahwa Saksi mengetahui Sa'o tersebut mempunyai aset tanah di Bheto Wua Doi, Lekosoro dan Pojomadha yang dibagikan kepada anak-anak dari Seda Pati tetapi pembagian tersebut tidak menjadi hak milik tetapi hanya terbatas pada hak untuk menguasainya;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Agustinus Liko yang pernah bekerja di tanah obyek sengketa saat Ma'i Moi masih hidup yakni sejak tahun 1970-an hingga tahun 2004 ketika Agustinus Liko meninggal dan selama Agustinus Liko bekerja di tempat tersebut, tidak ada yang memperlakukan serta pada saat Ma'i Moi meninggal tidak ada pembicaraan tentang tanah obyek sengketa yang dikerjakan oleh Agustinus Liko;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa telah dijual oleh Agustinus Liko kepada Tergugat I ketika adanya masalah atas tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun lalu Saksi pernah mengunjungi tanah sengketa tersebut dan pada saat itu Saksi melihat ada sebuah pondok di lokasi sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menempati tanah sengketa tersebut adalah Yohanes Kesu karena Yohanes Kesu merupakan anak saudari atau *Ana Weta*, yang bekerja di tempat tersebut selama masih hidup;
- Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan isi dari alat bukti yang telah diajukan oleh Para Penggugat berupa silsilah keluarga Nenek Seda Pati;
- Bahwa Saksi memiliki Nenek yang bernama Meo Seda dan bersaudara dengan Nenek Be'o Seda yang merupakan nenek dari Para Penggugat dan Nenek Ngadha Seda yang merupakan nenek dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, karena ketiganya merupakan anak perempuan dari Nenek Seda Pati;
- Bahwa Meo Seda merupakan seorang perempuan yang menikah dengan suaminya dari Bobou dengan status perkawinan tidak dibeliskan sehingga suaminya mengikuti Sa'o dari Meo Seda dan perkawinan itu menghasilkan

Halaman 52 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw

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)



5 (lima) orang anak antara lain Paulus Lado Meo, Andreas Lewa Meo, Stefanus Buku (orang tua Saksi), Yoseph Liko Meo dan Dominikus Dhoe;

- Bahwa anak-anak Meo Seda yaitu Paulus Lado Meo telah menikah dan berdomisili di Jawa, Andreas Lewa Meo juga telah menikah dengan istri pertama di Bajawa A dan istri kedua di Bosiko, Stefanus Buku telah menikah dengan istri yang bernama Yuliana Magho dan Yoseph Liko Meo juga telah menikah sedangkan Dominikus Dhoe tidak menikah dan status perkawinan dari keempat orang tersebut tidak berbelis serta anak-anak dari Meo Seda telah meninggal kecuali Dominikus Dhoe;
- Bahwa setelah Stefanus Buku Meo meninggal, anak dan istrinya diijinkan untuk bekerja di tanah Sa'o tersebut karena adanya kesepakatan keluarga dalam Sa'o bahwa Ibu Saksi tetap tinggal di tempat tersebut karena salah satu anaknya akan menjalani ritual *Deko Lega* yang artinya salah satu dari anak perempuannya akan kembali ke Sa'o Bapak Saksi untuk tinggal dan menjadi bagian dari Sa'o tersebut;
- Bahwa istri dan anak Stefanus Buku Meo tidak mempunyai hak dalam Sa'o di lampu merah karena haknya berada di Sa'o istrinya di kampung Bajawa A dan memperoleh warisan dari Sa'o di kampung Bajawa A;
- Bahwa upacara adat yang dilakukan di Sa'o yang berada di lampu merah tidak dapat berjalan tanpa kehadiran dari Para Penggugat karena mereka mempunyai hak sebagai *Ana Weta* sedangkan tanpa kehadiran Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, upacara adat tersebut dapat berjalan;

7. Saksi MARIA ELISABETH BHIJU, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi memiliki sebidang tanah di Bheto Wua Doi yang berbatasan dengan tanah obyek sengketa yang mana tanah tersebut diperoleh Saksi dari orang tua Saksi yang bernama Theresia Dopo Naru dan tanah tersebut telah dikelola oleh Saksi selama 5 (lima) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tinggal di tanah yang berbatasan dengan tanah obyek sengketa melainkan hanya berkebun di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan batas barat dari tanah obyek sengketa tersebut berbatasan dengan tanah milik Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah dipanggil oleh pihak BPN maupun pihak Desa terkait dengan proses sertifikasi terhadap tanah sengketa tersebut sehingga Saksi tidak mengetahui adanya proses sertifikasi terhadap tanah sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2001, tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh Agustinus Liko tetapi tidak tinggal di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Yohanes Kesu tinggal tanah sengketa tersebut setelah timbulnya masalah sengketa tanah;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 445/Kelurahan Bajawa, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan Tahun 2020, diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi sesuai asli Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi sesuai asli Pengumuman Ke-I Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004, diberi tanda bukti TI-5;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 30 Maret 2005, diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Permohonan Balik Nama Bidang Tanah, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pendaftaran Hak/Pengukuran dan Pemilikan Bidang Tanah, diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 20 November 2004, diberi tanda bukti TII-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Kuasa, diberi tanda bukti TII-5;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 30 Maret 2005, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Permohonan Balik Nama Bidang Tanah, diberi tanda bukti TIII-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pendaftaran Hak/Pengukuran dan Pemilikan Bidang Tanah, diberi tanda bukti TIII-3;
4. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 20 November 2004, diberi tanda bukti TIII-4;

Halaman 54 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



5. Fotokopi sesuai asli Surat Kuasa, diberi tanda bukti TIII-5;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah Nomor 445/Kelurahan Bajawa, diberi tanda bukti TTI-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Ukur Nomor 271/200, diberi tanda bukti TTI-2;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004, diberi tanda bukti TTI-3;
4. Fotokopi sesuai asli Permohonan Peralihan Hak Nomor 547/PTM/2004, diberi tanda bukti TTI-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Kematian Nomor 140/06/396/11/2004, diberi tanda bukti TTI-5;
6. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris, diberi tanda bukti TTI-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Kuasa, diberi tanda bukti TTI-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, diberi tanda bukti TTI-8;
9. Fotokopi sesuai asli Permohonan Peralihan Hak Nomor 583/PTM/2004, diberi tanda bukti TTI-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk, diberi tanda bukti TTI-10;
11. Fotokopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, diberi tanda bukti TTI-11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, diberi tanda bukti TTI-12;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Kredit Nomor B.129-KC-XI/ADK/09/2010, diberi tanda bukti TTII-1;
2. Fotokopi sesuai asli Adendum Perjanjian Kredit Nomor B.181-KC-XI/ADK/09/2011, diberi tanda bukti TTII-2;
3. Fotokopi sesuai asli Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor B.183-KC-XI/ADK/09/2012, diberi tanda bukti TTII-3;
4. Fotokopi sesuai asli Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor B.177-KC-XI/ADK/09/2013, diberi tanda bukti TTII-4;
5. Fotokopi sesuai asli Adendum Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor B.156-KC-XI/ADK/09/2014, diberi tanda bukti TTII-5;
6. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 445/Bajawa, diberi tanda bukti TTII-6;



7. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (HT I) Nomor 28/2011, diberi tanda bukti TTII-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan I Nomor 1643-XI/KC/ADK/06/2015, diberi tanda bukti TTII-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan II Nomor 1943-XI/KC/ADK/07/2015, diberi tanda bukti TTII-9;
10. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan III Nomor 2170-XI/KC/ADK/08/2015, diberi tanda bukti TTII-10;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi dan/atau ahli untuk menguatkan dalil jawabannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 November 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati (Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (Sa'o Dhoru) dan sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas kurang lebih 6000 (enam ribu) meter persegi serta menuntut agar perbuatan Agustinus Liko (ayah kandung Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) yang telah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan Turut Tergugat I yang menerbitkan sertifikat tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, agar sertifikat dan surat ukur tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta agar jual beli terhadap bidang

Halaman 56 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



tanah tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai bantahan terhadap tuntutan Para Penggugat dengan dalil bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut merupakan tanah hak milik Tergugat I yang diperoleh dari peralihan hak melalui jual beli dengan ahli waris dari Agustinus Liko yang telah menguasai tanah obyek sengketa tersebut selama puluhan tahun sehingga pengajuan permohonan penerbitan oleh Agustinus Liko bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dan Turut Tergugat I membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa tersebut serta proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak cacat hukum;

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

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

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Bajawa sehingga Majelis Hakim telah memutus melalui Putusan Sela Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjw yang amarnya berbunyi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bajawa berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan untuk dilanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan karena Para Penggugat tidak berwenang untuk mengajukan gugatan seharusnya yang mengajukan gugatan adalah Kepala Suku atau Puncak Suku Sa'o Turunan (Sa'o Dhoru) dari Sa'o Tiwu Naru dan Sa'o tersebut belum secara resmi diberikan nama karena harus melalui prosedur adat Bajawa sehingga keberadaan dari Sa'o Dhoru sebagai persekutuan hukum adat yang diwakili oleh Para Penggugat tidak ada atau



tidak jelas. Terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat menanggapi melalui replik bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan karena eksistensi dari suatu Sa'o bukan dari nama atau bangunan tetapi ditandai dengan adanya simbol-simbol adat yang diletakan pada sebuah rumah dan simbol-simbol tersebut terdapat pada Sa'o Dhoro dari Sa'o Tiwu Naru maka Para Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan secara jelas untuk mewakili kepentingan dari Sa'o Dhoro dari Sa'o Tiwu Naru;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan tanggapan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara sehingga akan diperiksa dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dalam jawabannya mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Nurmiati yang merupakan istri dari Tergugat I tidak ditarik dalam gugatannya dan menurut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, gugatan tersebut kurang pihak karena tidak menarik Agustinus Liko sebagai pemegang awal sertifikat dan Maria Langa Fono sebagai salah satu ahli waris dari Agustinus Liko. Menurut Turut Tergugat II, gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta tanah terhadap peralihan tanah obyek sengketa tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatannya. Eksepsi tersebut ditanggapi oleh Para Penggugat melalui repliknya bahwa dalam akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hanya tercantum nama Tergugat I, nama Nurmiati tidak tercantum dalam akta tersebut dan alas hak tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah produk yang cacat hukum karena diterbitkan tanpa adanya persetujuan dari Para Penggugat serta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ditarik dalam gugatan Para Penggugat karena Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya memfasilitasi yang mana kedudukan dan perannya sama sekali tidak memiliki substansi untuk mengambil kebijakan atau keputusan terkait penerbitan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang bahwa dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam sebuah perkara merupakan hak dari Penggugat sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3009 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997. Lebih lanjut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti surat TI-5 tidak dicantumkan nama Nurmiati pada akta otentik tersebut



serta Nurmati dan Tergugat I merupakan pasangan suami istri maka beralasan hukum bagi Para Penggugat untuk menarik salah satu pihak tersebut dalam gugatannya. Tidak ditariknya Maria Langa Fono sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat karena Maria Langa Fono telah meninggal dunia. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengeluarkan akta jual beli tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat karena tidak terkait dengan pokok dari gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Sehingga secara formil, gugatan Para Penggugat yang mengajukan gugatan tanpa menarik pihak-pihak seperti Nurmiati sebagai istri dari Tergugat I, Maria Langa Fono yang telah meninggal dunia dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim telah tepat, maka materi eksepsi ini tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mengajukan eksepsi dalam jawabannya mengenai gugatan Para Penggugat tidak jelas atau kabur karena kaburnya batas-batas tanah obyek sengketa terutama pada batas sebelah Barat dan sebelah Timur serta menurut Tergugat I, gugatan dari Para Penggugat tidak jelas atau kabur karena Para Penggugat telah menggugat tanah obyek sengketa yang berada di bawah kekuasaannya serta menurut Turut Tergugat I gugatan dari Para Penggugat tidak jelas atau kabur karena Para Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I. Terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat menanggapi melalui replik bahwa gugatan yang telah diajukan tidak kabur atau jelas karena terkait batas-batas tanah yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa tersebut telah mengalami perubahan dan pada batas sebelah Timur merupakan milik *Sa'o Dhoru* dari *Sa'o Tiwu Naru* sejak dahulu hingga saat ini serta yang menjadi pokok dalam gugatan adalah proses penerbitan sertifikat yang dilakukan tidak dengan itikad baik dan cacat hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah Turut Tergugat I telah melakukan proses penerbitan sertifikat atas tanah obyek sengketa yang mana akibat perbuatan Turut Tergugat I, Para Penggugat dalam hal ini *Sa'o Dhoru* dari *Sa'o Tiwu Naru* mengalami kerugian;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan tanggapan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara sehingga akan diperiksa dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi dalam jawabannya mengenai gugatan Para Penggugat kedaluwarsa karena telah diajukan lewat waktu atau kedaluwarsa. Terhadap eksepsi tersebut Para



Penggugat menanggapi melalui replik bahwa mengenai hak menggugat harta warisan menurut hukum adat tidak mengenal jangka waktu dan tidak mengenal daluwarsa;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan tanggapan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara sehingga akan diperiksa dalam pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

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

- Bahwa Para Penggugat merupakan keturunan (anak saudara atau *Ana Weta*) dari Nenek Seda Pati (*Sa'o Turunan* atau *Sa'o Dhoro* dari *Sa'o Tiwu Naru* yang saat ini terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada);
- Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III merupakan anak dari Meo Beo, yang mana Meo Beo merupakan anak perempuan dari Beo Seda dan Beo Seda adalah anak perempuan dari Seda Pati;
- Bahwa Penggugat IV adalah istri dari Yakobus Bhaga (alm) atau menantu dari Meo Beo yang telah dibelikan;
- Bahwa Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tunduk pada ketentuan hukum adat Bajawa yang menganut sistem matrilineal;
- Bahwa tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 6000 (enam ribu) meter persegi yang terletak di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara dan batas sebelah selatan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru;
- Bahwa terhadap tanah obyek sengketa tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 445 tanggal 29 Desember 2001 melalui Surat Ukur Nomor 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut telah dialihkan kepemilikan kepada Tergugat I berdasarkan atas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Bajawa Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004;
- Bahwa Agustinus Liko merupakan ayah dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, telah meninggal dunia;

Halaman 60 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



- Bahwa sebelum meninggal, Agustinus Liko pernah mengerjakan tanah obyek sengketa dan sejak tahun 2006 tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Para Penggugat;

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

1. Apakah Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati (Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada);
2. Siapakah yang berhak atas sebidang tanah obyek sengketa yang terletak di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas kurang lebih 6000 (enam ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini Telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;

Apakah Para Penggugat yang merupakan ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati (Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada), ataukah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang memperoleh tanah obyek sengketa dari warisan orang tuanya yang bernama Agustinus Liko;

3. Apakah perbuatan Agustinus Liko (ayah kandung Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) yang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa atas namanya adalah perbuatan melawan hukum sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Apakah jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual berdasarkan akta PPAT Kecamatan Bajawa Nomor:

Halaman 61 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 adalah cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya maka Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-6 serta 7 (tujuh) orang Saksi antara lain Antonius Nawa Kae, Zakarias Zoo Patty, Antonius Nawa, Yoseph Donga, Pius Fole Nage, Petrus Liko dan Maria Elisabeth Bhiju;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya maka Tergugat I mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti TI-1 sampai dengan TI-5, Tergugat II mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti TII-1 sampai dengan TII-5, Tergugat III mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti TIII-1 sampai dengan TIII-5, Turut Tergugat I mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti TTI-1 sampai dengan TTI-12 dan Turut Tergugat II mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti TTII-1 sampai dengan TTI-10;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati karena Para Penggugat merupakan keturunan yang lurus dari Nenek Seda Pati yang mana Penggugat I sampai dengan Penggugat III adalah anak dari cucu perempuan Nenek Seda Pati yang bernama Meo Beo dan Meo Beo merupakan anak dari anak perempuannya yang bernama Beo Seda sedangkan Penggugat IV adalah menantu dari Meo Beo atau istri dari Yakobus Bhaga yang perkawinan antara keduanya dilakukan dengan cara berbelis;

Menimbang bahwa untuk sebelum dipertimbangkan mengenai Para Penggugat merupakan ahli waris atau tidak dari Nenek Seda Pati atau dalam hal ini *Sa'o Turunan (Sa'o Dhoru)* dari *Sa'o Tiwu Naru* terlebih dahulu mengenai hukum pewarisan yang berlaku dalam hukum positif Indonesia, yang mana dalam masyarakat Indonesia berlaku beberapa ketentuan hukum pewarisan yaitu ketentuan hukum pewarisan menurut KUHPerdara, menurut Hukum Waris Islam dan menurut Hukum Adat;

Menimbang bahwa secara umum masyarakat yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bajawa masih berpegangan pada ketentuan Hukum



Adat dalam melaksanakan pewarisan sehingga terkait dengan penentuan dari seseorang sebagai ahli waris mengikuti ketentuan Hukum Adat yang berlaku dalam Masyarakat Adat Bajawa, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa Hakim berwajib untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat dan berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dapat dipahami bahwa hukum waris yang digunakan adalah hukum waris adat khususnya ketentuan pewarisan menurut hukum adat Bajawa;

Menimbang bahwa Para Penggugat dan pewarisnya Nenek Seda Pati, menggunakan hukum waris adat Bajawa maka perlu untuk diketahui ketentuan hukum mengenai sistem kekerabatan yang berlaku dalam masyarakat adat Bajawa untuk mengetahui ketentuan pewarisannya. Masyarakat adat Bajawa adalah masyarakat adat yang menganut sistem kekerabatan matrilineal, yang berarti garis keturunan atau silsilah keluarga selalu ditarik dari garis keturunan ibu atau garis keturunan perempuan yang akan dikelompokkan dalam suatu rumah adat (*Sa'o*). Berdasarkan sistem kekerabatan tersebut diketahui bahwa yang menjadi pewaris adalah ibu asal atau perempuan asal dan yang menjadi ahli warisnya adalah anak-anaknya baik laki-laki maupun perempuan dengan kedudukan yang berbeda, yang mana kedudukan anak perempuan sebagai ahli waris lebih tinggi dibandingkan dengan anak laki-laki. Seorang perempuan dapat menjadi pewaris bagi keturunannya selama perempuan tersebut tidak kawin keluar atau dikawinkan dengan belis sedangkan seorang laki-laki tidak dapat menjadi pewaris dalam *Sa'o* asalnya kecuali pada saat melaksanakan perkawinan, laki-laki tersebut menyerahkan belis kepada perempuan yang akan dikawinkannya sehingga konsekuensinya adalah perempuan tersebut akan masuk ke dalam dan menjadi bagian dari *Sa'o* laki-laki sehingga dapat menjadi ahli waris dari harta *Sa'o* suaminya dan ketentuan tersebut berlaku pula kepada anak-anaknya yang mana akan menjadi ahli waris dari ayahnya;

Menimbang, bahwa kedudukan dari ahli waris dalam hukum adat yang berlaku di masyarakat adat Bajawa terdiri dari 7 (tujuh) status yang disesuaikan dengan macam-macam kedudukan anak dalam suatu rumah adat (*Sa'o*) yaitu sebagai berikut (Dominikus Rato, Hukum dalam Perspektif Konstruksi Sosial);

- *Ana Weta* (Anak Saudari) merupakan status yang diberikan kepada anak yang dilahirkan oleh saudara perempuan ayah dan sering pula disebut *Ana Di'i Sa'o* karena status ibunya sebagai *Di'i Sa'o* atau penunggu rumah adat sehingga kedudukan *Ana Weta* dalam suatu kerabat adalah sebagai *Pagu*

Halaman 63 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



Ruru Dhudhu Nu yang artinya sebagai penjaga, pemelihara dan perawat *Sa'o* agar tidak rusak, sehingga kedudukan *Ana Weta* sebagai ahli waris sangat penting dan strategis karena status ibunya sebagai penguasa dalam suatu *Sa'o* yang berhak untuk mengeluarkan atau tidak mengeluarkan harta pusaka dari dalam *Sa'o*, menguasai harta dari *Sa'o* dengan status sebagai pemilik atas harta tersebut dan berwenang mengatur pembagian hak garap atas *Sa'o* yang menyebabkan status *Ana Weta* sebagai ahli waris yang sah dari suatu *Sa'o*. Kedudukan *Ana Weta* sebagai ahli waris dapat meningkat menjadi pewaris jika anak tersebut berjenis kelamin perempuan dan untuk anak laki-laki dapat menjadi pewaris *Sa'o* jika perkawinannya dilakukan dengan sistem kawin keluar atau perkawinan berbelis yang mana keluarga laki-laki menyerahkan belis kepada keluarga perempuan agar perempuan tersebut meninggalkan *Sa'o* asalnya dan masuk ke *Sa'o* suaminya. Hal itu juga berlaku jika anak perempuan dinikahkan dengan sistem yang sama yang menyebabkan anak perempuan tersebut kehilangan hak warisnya di *Sa'o* asalnya. Apabila *Ana Weta* yang berjenis kelamin laki-laki menikah dengan tidak berbelis maka kedudukannya sebagai ahli waris *Sa'o* hanya terbatas pada menikmati harta *Sa'o* tersebut selama hidupnya dengan bekerja pada tanah milik *Sa'o*, tetapi jika laki-laki tersebut meninggal maka harta *Sa'o* yang dikuasainya harus dikembalikan kepada *Sa'o*;

- *Ana Dhadhi* (Anak Kandung) merupakan hubungan seorang anak dengan ayahnya dan mempunyai status *Ana Weta* bagi saudara dari ibunya. Anak ini hanya menjadi ahli waris dari *Sa'o* ibunya. Anak ini dapat menjadi ahli waris dari ayahnya jika perkawinan ayahnya adalah perkawinan berbelis (*Ana Pasa*) atau telah dilakukan sebuah ritual adat oleh kerabat ayahnya sehingga anak tersebut masuk ke kerabat ayahnya (*Ana Dheko Lega Ema*). Anak ini hanya berhak mewarisi harta ayahnya yang diperoleh dari hasil keringat ayahnya bukan dari harta warisan keluarga ayahnya;
- *Ana Pasa* merupakan status yang diberikan kepada seorang anak apabila perkawinan ayahnya berbelis yang memiliki konsekuensi anak tersebut dapat menjadi ahli waris dari *Sa'o* ayahnya karena status ibunya telah menjadi bagian dari *Sa'o* ayahnya. Kedudukan anak tersebut sebagai ahli waris dalam suatu *Sa'o* setara dengan *Ana Weta* yang dapat meningkat statusnya sebagai pewaris kepada keturunannya;
- *Ana Dheko Lega Ema* merupakan status yang diberikan kepada seorang anak yang diangkat menjadi bagian dari *Sa'o* ayahnya sehingga berhak menjadi ahli waris dari *Sa'o* ayahnya;



- *Ana Polu* (Anak Piara) merupakan anak yang diasuh atau dipelihara oleh orang lain yang mana anak tersebut tidak menjadi ahli waris dari keluarga yang memelihara dan mengasuhnya;
- *Ana Bua* (Anak Tiri) merupakan status yang diberikan kepada anak yang bukan merupakan anak kandung dari salah satu orang tuanya. Anak ini hanya berhak menjadi ahli waris dari harta orang tua kandungnya;
- *Ana Wagha* merupakan status yang diberikan kepada seorang anak yang mana ayahnya belum menyerahkan seluruh belisnya kepada kerabat dari ibunya sehingga statusnya sebagai ahli waris sangat labil karena anak itu dapat masuk ke *Sa'o* ayahnya maupun ke *Sa'o* ibunya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat adalah keturunan (anak saudara atau *Ana Weta*) dari Nenek Seda Pati (*Sa'o* Turunan atau *Sa'o Dhoru* dari *Sa'o* Tiwu Naru yang saat ini terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada) yang mana Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah anak dari Meo Beo, yang mana Meo Beo merupakan anak perempuan dari Beo Seda dan Beo Seda merupakan anak perempuan dari Seda Pati sedangkan Penggugat IV adalah istri dari Yakobus Bhaga (alm) atau menantu dari Meo Beo yang telah dibeliskan berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari bukti surat P-6 berupa fotokopi sesuai asli Silsilah Keturunan Keluarga *Sa'o Dhoru* dari *Sa'o* Tiwu Naru (Nenek Seda Pati) yang menerangkan secara jelas bahwa Para Penggugat yaitu Penggugat I sampai dengan Penggugat III dan suami dari Penggugat IV merupakan keturunan dari Nenek Seda Pati dan hal tersebut dikuatkan pula dengan keterangan Para Saksi yaitu Antonius Nawa Kae, Zakarias Zoo Patty, Antonius Nawa, Yoseph Donga dan Petrus Liko, yang pada pokoknya telah menerangkan mengenai status dan kedudukan dari Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati atau *Sa'o* Turunan (*Sa'o Dhoru*) dari *Sa'o* Tiwu Naru karena diturunkan melalui anak dan cucu perempuan dari Nenek Seda Pati, sehingga Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati berdasarkan ketentuan hukum adat dan pewarisan dalam masyarakat adat Bajawa;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka terhadap permasalahan kesatu dalam perkara ini mengenai apakah Para Penggugat merupakan ahli waris dari Nenek Seda Pati atau *Sa'o* Turunan (*Sa'o Dhoru*) dari *Sa'o* Tiwu Naru, sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat dalam petitum angka 3 (tiga) dari gugatan, menurut Majelis Hakim patut untuk dikabulkan;



Menimbang bahwa sedangkan terhadap dalil bantahan Tergugat I yang menyatakan Para Penggugat tidak mempunyai hubungan dan kepentingan hukum dengan masalah yang disengketakan serta tidak berwenang untuk mengajukan gugatan dimana seharusnya yang mengajukan gugatan adalah Kepala Suku atau Puncak Suku Sa'o Turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru, menurut Majelis Hakim haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan kedua yaitu mengenai apakah Para Penggugat yang merupakan ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati atau Sa'o Turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru ataukah Tergugat I, yang memperoleh dari jual beli dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang mana Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memperoleh tanah obyek sengketa dari warisan orang tuanya yang bernama Agustinus Liko yang berhak atas sebidang tanah obyek sengketa yang terletak di Bheto Wua Doi RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada, seluas kurang lebih 6000 (enam ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini Telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;
- Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;

Menimbang bahwa terhadap permasalahan tersebut, Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan bantahan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik dari Tergugat I yang diperoleh dari proses perpindahan hak atas tanah melalui jual beli dengan Maria Langa Fono, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku ahli waris dari Agustinus Liko yang dibuktikan melalui Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ngada Bawa dan batas-batas tanah yang didalilkan oleh Para Penggugat berbeda dengan batas-batas tanah menurut Para Tergugat yaitu pada batas sebelah Barat tidak hanya berbatasan dengan Theresia Dopo Naru melainkan juga berbatas dengan tanah milik Petronela Ripo, sedangkan pada batas sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Agustinus Liko, dalam hal ini Para Tergugat selaku ahli



waris Agustinus Liko dan Maria Langa Fono serta Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan tanah obyek sengketa tersebut karena yang seharusnya mewakili kepentingan Nenek Seda Pati dan rumah pokok (Sa'o) turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru haruslah diajukan oleh ahli waris Nenek Seda Pati atau Kepala Suku atau Pucuk Adat Sa'o Turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru tersebut, bukan atas nama pribadi Para Penggugat;

Menimbang bahwa sebelum dipertimbangkan mengenai pihak yang memiliki tanah obyek sengketa tersebut, terlebih dahulu harus diketahui tanah obyek sengketa yang dimaksud tersebut benar-benar ada dan kesesuaian data fisik tanah obyek sengketa dengan yang didalilkan oleh para pihak baik dalam gugatan maupun dalam jawabannya;

Menimbang bahwa terdapat perbedaan data fisik tentang batas tanah antara yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya dengan yang didalilkan oleh Para Tergugat dalam jawabannya, menurut Para Penggugat, tanah obyek sengketa pada batas sebelah barat berbatasan dengan Theresia Dopo Naru yang telah diwariskan kepada anaknya Maria Elisabeth Bhiju dan pada batas sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat sedangkan menurut Para Tergugat pada batas sebelah barat tidak hanya berbatasan dengan Theresia Dopo Naru melainkan juga berbatas dengan tanah milik Petronela Ripo dan pada batas sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Agustinus Liko, dalam hal ini Para Tergugat selaku ahli waris Agustinus Liko dan Maria Langa Fono;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 20 November 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat, diperoleh data fisik terkait dengan batas obyek sengketa secara keseluruhan sebagai berikut:

Menurut Para Penggugat:

Bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Bheto Wua Doi RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada, seluas sekitar 6000 (enam ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini Telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat;

Halaman 67 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju



Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;

Menurut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat:

Bahwa bidang tanah obyek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 445/Kelurahan Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 (enam ribu lima ratus tujuh puluh) meter persegi yang terletak di Kelurahan Bajawa, Kecamatan Ngada Bawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan tanah Nikolaus Nono Wara;

Sebelah Timur dengan tanah Agustinus Liko;

Sebelah Selatan dengan tanah Hendrikus Wea Naru;

Sebelah Barat dengan tanah Theresia Dopo Naru dan juga dengan tanah milik Petronela Ripo;

Menimbang bahwa terhadap hasil pemeriksaan tanah obyek sengketa tersebut tidak ada perbedaan antara luas tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh para pihak, hanya saja terdapat perbedaan terhadap penyebutan orang atau pihak yang menjadi pemilik tanah pada batas di bagian timur tanah obyek sengketa. Sehingga Majelis Hakim berpendapat sudah sangat jelas bahwa yang menjadi tanah obyek sengketa adalah tanah sebagaimana yang ditunjukkan oleh Para Penggugat dalam gugatan dan yang ditunjukkan oleh Para Tergugat sebagaimana yang sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 445/Kelurahan Bajawa yang terbit tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2001 Nomor 271/Bajawa/2001 dengan luas 6.570 (enam ribu lima ratus tujuh puluh) meter persegi;

Menimbang bahwa untuk mengetahui bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik dari Sa'o Turunan (Sa'o Dhoru) dari Sa'o Tiwu Naru maka perlu untuk diuraikan tentang ketentuan hukum adat yang mengatur mengenai tanah yang berlaku dalam masyarakat adat Bajawa serta sejarah atau riwayat pemilikan dan penguasaan atas tanah tersebut sehingga dapat menentukan apakah tanah obyek sengketa tersebut benar merupakan milik dari Sa'o Turunan (Sa'o Dhoru) dari Sa'o Tiwu Naru atau tidak dan hal itu berkaitan dengan kedudukan maupun hubungan hukum antara Para Penggugat dengan tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dalam masyarakat adat Bajawa tanah memiliki makna yang strategis sehingga tanah-tanah yang berada di masyarakat adat



Bajawa diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis tanah yang masing-masing akan mempunyai konsekuensi masing-masing bagi pewaris dan ahli warisnya. Klasifikasi tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

- *Ngora Ga'e* (Tanah Pusaka), tanah tersebut dibagi menjadi beberapa jenis yaitu sebagai berikut:
 - *Ngora Gae* merupakan tanah yang diturunkan dari leluhur pertama yang akan dibagikan kepada beberapa klan dan terhadap tanah tersebut berlaku sistem pewarisan yang mana yang diwariskan bukan hak milik atas tanah tersebut melainkan hanya hak penguasaannya karena hak milik tetap berada pada klan tersebut.
 - *Ngora Ngadhu Bhaga* merupakan tanah yang berasal dari pembagian tanah *Ngora Gae* kepada beberapa klan.
 - *Ngora One Sa'o* merupakan tanah yang diperoleh dari hasil pembagian *Ngora Ngadhu Bhaga* kepada setiap rumah adat (*Sa'o*). Tanah tersebut menjadi milik *Sa'o* dan para anggota atau ahli waris *Sa'o* berhak untuk menggarap tanah tersebut dan menikmati hasilnya. Para ahli waris yang memperoleh hak atas tanah tersebut tidak memilikinya secara individu dengan hak milik melainkan hanya sebatas hak pakai atau hak garap saja.
 - *Ngora Anakoka* merupakan suatu bidang tanah yang telah berkali-kali menghasilkan tanah-tanah yang lain.
 - *Ngora Tere Bere* adalah tanah yang diberikan oleh kerabat pria kepada kerabat wanita.
- *Ngora Ka Resi Inu Talo* (tanah harta gono-gini) merupakan tanah yang dimiliki oleh pasangan suami-istri atau tanah harta bersama sebagai hasil dari usaha bersamanya. Tanah ini dimiliki secara bersama oleh pasangan suami istri tersebut.
- *Ngora Pesu Beta* (tanah hasil jual beli) merupakan tanah yang diperoleh seseorang sebelum menikah atau tanah harta bawaan. Tanah ini dimiliki secara individu.
- *Ngora Pusi Bere* merupakan tanah yang diberikan oleh kerabat perempuan kepada saudaranya yang telah menikah dan mengikuti suaminya.

Menimbang bahwa tanah dalam masyarakat adat Bajawa dapat dimiliki secara komunal baik oleh suatu klan atau beberapa klan maupun oleh suatu *Sa'o* maupun beberapa *Sa'o* berdasarkan dari jenis tanah pusaka yang telah diuraikan sebelumnya. Tanah pusaka yang dikuasai tersebut dimiliki secara komunal baik oleh suatu klan maupun suatu *Sa'o* sehingga tidak dibenarkan



untuk dimiliki secara pribadi atau individu, karena berlaku ketentuan bahwa hak yang dimiliki oleh anggotanya adalah hak pakai atau hak garap. Tanah pusaka tersebut dapat diwariskan kepada generasi selanjutnya dengan ketentuan yang diwariskan adalah hak pakai atau hak garap atas tanah tersebut bukan hak milik atas tanah tersebut karena hak milik tetap melekat pada pemilikan secara komunal baik oleh klan maupun oleh Sa'o.

Menimbang bahwa sesuai dengan surat bukti P-1 berupa fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Menyetujui Penjualan Sebidang Tanah yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III serta suami Penggugat IV dan Yoseph Nono Nawa atas sebidang tanah yang akan dijual oleh Agustinus Liko, serta keterangan dari Para Saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat di persidangan yaitu Antonius Nawa Kae, Zakarias Zoo Patty, Antonius Nawa, Yoseph Donga, Pius Fole Nage dan Petrus Liko, yang pada pokoknya telah menerangkan mengenai tanah obyek sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah milik Sa'o turunan (*Sa'o Dhoru*) dari Sa'o Tiwu Naru yang telah dibagikan dan diwariskan kepada anak-anaknya selaku ahli warisnya, untuk dikerjakan dan dikelola tetapi bukan untuk dimiliki sebagaimana ketentuan pewarisan tanah Sa'o dalam masyarakat adat Bajawa dan Para Saksi juga menerangkan bahwa Nenek Seda Pati telah membagi tanah tersebut dengan pembagian:

- tanah di Lekosoro dikuasai dan dikelola oleh Beo Seda;
- tanah di Ngedukelu dikuasai dan dikelola oleh Meo Seda;
- tanah di Bheto Wua Doi (sebagiannya adalah tanah sengketa) dikuasai dan dikelola oleh Moi Seda dan Dhoe Seda;
- tanah di Guru dikuasai dan dikelola oleh Pati Seda dan Mai Seda;
- serta tanah di Pojomadha dikuasai dan dikelola oleh Ngadha Seda;

Menimbang bahwa Saksi-Saksi yang diajukan Para Penggugat juga menerangkan bahwa pada awalnya semua anak-anak dari Nenek Seda Pati mengerjakan dan mengelola tanah sesuai dengan bagiannya masing-masing. Namun pada saat Dhoe Seda dan Moi Seda meninggal, maka secara adat Bajawa tanah yang dikelola dan dikuasai oleh keduanya tersebut harus kembali ke dalam Sa'o dan dikuasai oleh saudari perempuan (*Weta*) atau anak saudari (*Ana Weta*) oleh karena Dhoe Seda tidak mempunyai keturunan dan Moi Seda hanya mempunyai 1 (satu) orang anak laki-laki yang telah kawin masuk mengikuti isterinya (*Di'i Sa'o*) dan tinggal di lingkungan kerabat isterinya, sehingga tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh Agustinus Liko (anak dari Ngadha Seda) beserta isterinya Maria Langa Fono dan anak-anaknya



(Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV). Hal tersebut tidak dipermasalahkan oleh keluarga besar termasuk Para Penggugat oleh karena status Agustinus Liko termasuk *Ana Mori* Sa'o atau *Ana Weta* (anak saudari) dan mempunyai hak untuk bekerja tetapi bukan menjadi hak milik sehingga tidak dapat diwariskan kepada isteri dan anak-anaknya. Hal ini dibenarkan secara hukum adat Bajawa dan dapat berlangsung sepanjang Agustinus Liko hidup, tetapi setelah Agustinus Liko meninggal maka isteri dan anak-anaknya tidak boleh bekerja lagi di atas tanah warisan leluhur Nenek Seda Pati karena status mereka bukan merupakan anggota dari Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Bajawa atau bukan merupakan ahli waris nenek Seda Pati karena Maria Langa Fono berasal dari Kampung Wakomenge sehingga keturunannya yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan anggota clan (*Woe*) dari kampung Wakomenge yang konsekuensi adatnya adalah hak waris mereka melekat pada clan (*Woe*) ibunya yang bernama Maria Langa Fono. Hal tersebut dikuatkan dengan keterangan Para Saksi yaitu Antonius Nawa Kae, Zakarias Zoo Patty, Antonius Nawa, Yoseph Donga, Pius Fole Nage dan Petrus Liko, yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa Agustinus Liko pernah bekerja di atas tanah obyek sengketa tersebut karena Agustinus Liko merupakan salah satu ahli waris dari Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang kedudukannya seperti Penggugat I sampai dengan Penggugat III, yaitu menjadi ahli waris yang berhak untuk mengerjakan dan menguasai tanah Sa'o selama masih hidup tetapi tidak dapat memiliki tanah tersebut karena hak milik atas tanah tersebut dimiliki secara komunal oleh Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) serta tidak dapat mewarisi hak pengelolaan tersebut kepada isteri dan anak-anaknya karena Agustinus Liko telah melakukan perkawinan dengan cara kawin masuk (*Di'i Sa'o*) ke Sa'o dari istrinya di Wakomenge dan anak-anaknya hanya berhak mewarisi hak tersebut pada Sa'o istrinya;

Menimbang bahwa sepanjang Agustinus Liko hidup, Agustinus Liko bersama isteri dan anak-anaknya (Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) bekerja dan mengelola tanah obyek sengketa untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka dengan sepengetahuan anak saudari (*Ana Weta*) yang lain dalam hal ini adalah Para Penggugat. Pada bulan Oktober tahun 2004 Agustinus Liko meninggal dunia lalu tanah obyek sengketa tersebut dikerjakan oleh Para Penggugat sebagai anak saudari (*Ana Weta*) mulai dari tahun 2006 sampai dengan saat ini tanpa ada keberatan atau komplain dari pihak manapun termasuk Para Tergugat. Hal tersebut dikuatkan oleh keterangan Para Saksi

Halaman 71 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



yaitu Antonius Nawa Kae, Zakarias Zoo Patty, Antonius Nawa, Yoseph Donga, Pius Fole Nage dan Petrus Liko, yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa menurut ketentuan yang berlaku dalam hukum adat Bajawa, apabila Agustinus Liko meninggal maka tanah yang dikelolanya tersebut harus dikembalikan kepada Sa'o agar dapat dikelola oleh ahli waris yang berhak serta istri dan anak-anak Agustinus Liko tidak berhak untuk mengelola apalagi mewarisi tanah tersebut karena mereka bukan termasuk dalam ahli waris Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*);

Menimbang bahwa dari bukti surat P-1 dan keterangan Saksi-Saksi Para Penggugat tersebut, dikaitkan dengan pengklasifikasian beberapa jenis tanah yang dikenal dalam masyarakat adat Bajawa, disimpulkan bahwa tanah obyek sengketa tersebut termasuk dalam jenis tanah pusaka *Ngora One Sa'o* yang mana tanahnya merupakan milik Sa'o dan para anggota atau ahli waris Sa'o hanya berhak untuk menggarap tanah tersebut dan menikmati hasilnya;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah dengan dalil bahwa tanah obyek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I yang diperoleh dari proses jual beli dengan Maria Langa Fono Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai ahli waris Agustinus Liko yang dibuktikan melalui Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Ngada Bawa dan untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan alat bukti surat TI-1 berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 445/Kelurahan Bajawa yang menerangkan bahwa tanah obyek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I yang diperoleh dari proses jual beli dengan ahli waris Agustinus Liko dan bukti surat TI-5 berupa fotokopi sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 yang menerangkan mengenai perolehan tanah obyek sengketa tersebut melalui proses jual beli dengan ahli waris Agustinus Liko, alat bukti surat TII-3 dan TIII-3 berupa fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Pendaftaran Hak/Pengukuran dan Pemilikan Bidang Tanah atas tanah obyek sengketa yang diajukan oleh Tergugat III, bukti surat TII-4 dan TIII-4 berupa fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 20 November 2004 yang menerangkan bahwa Maria Langa Fono, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah ahli waris dari Agustinus Liko dan surat bukti TII-5 dan TIII-5 berupa fotokopi sesuai asli Surat Kuasa, yang diberikan kepada Tergugat III oleh Maria Langa Fono, Tergugat II dan Tergugat IV;



Menimbang bahwa alat bukti surat TI-1 dan TI-5, yang diajukan oleh Tergugat I merupakan akta otentik sehingga terhadapnya mempunyai nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 285 R.bg;

Menimbang, bahwa terhadap akta otentik memiliki nilai pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) namun tidak bersifat menentukan (*beslissend*) dan memaksa (*dwingende*) artinya akta otentik dapat dibantah atau dilumpuhkan dengan bukti lawan apabila keterangan dalam akta otentik tersebut berlawanan dengan yang sebenarnya atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 K/Pdt/1984 yang menyatakan “benar dari segi formilnya akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskraht*), akan tetapi kesempurnaan dan mengikatnya tidak menentukan dan juga tidak memaksa, oleh karena itu kekuatannya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan”. Dalam hal pihak lawan hendak membantah atau melumpuhkan kebenaran dari akta otentik, maka pihak lawan dapat mengajukan alat bukti apa saja sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata tentang alat bukti yang sah dalam perkara perdata, atau dengan kata lain akta otentik tidak harus dibantah dengan akta otentik yang lainnya, namun dapat juga dibantah dengan alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang bahwa bantahan Para Tergugat yang menyatakan bahwa tanah tersebut diperoleh dari proses jual beli dengan ahli waris dari Agustinus Liko yang mana mengenai darimana Agustinus Liko memperoleh tanah sengketa tersebut tidak pernah diuraikan ataupun dibuktikan oleh Tergugat II, dan Tergugat III yang merupakan ahli warisnya untuk menjelaskan mengenai riwayat pemilikan atau asal-usul tanah tersebut sehingga tanah tersebut dapat dimiliki oleh Agustinus Liko, sehingga Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya sesuai bukti P-1 dan keterangan Para Saksi di persidangan, Para Penggugat dianggap telah mampu membuktikan bahwa tanah obyek sengketa tersebut berasal dari tanah Sa'o (*Ngora Sa'o*) dari Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*);

Menimbang bahwa oleh karena telah terungkap bahwa tanah obyek sengketa merupakan milik Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) dan dalam ketentuan hukum adat Bajawa tentang pewarisan atas harta Sa'o, para ahli waris hanya bertindak sebagai penguasa dan pengelola harta Sa'o sedangkan pemilikan terhadap harta tersebut melekat pada Sa'o serta yang



diwariskan oleh pewaris kepada ahli waris terkait dengan harta Sa'o adalah hak pakai atau hak garap;

Menimbang bahwa sesuai dengan pertimbangan di atas bahwa dari keterangan Saksi-Saksi dan bukti P-6 berupa fotokopi sesuai asli Keturunan Keluarga Sa'o *Dhoro* dari Sa'o Tiwu Naru (Nenek Seda Pati) yang menyatakan bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat III sebenarnya mempunyai kedudukan yang sama dengan seperti Agustinus Liko yang telah kawin masuk mengikuti istrinya (*Di'i Sa'o*) sehingga seharusnya Penggugat I sampai dengan Penggugat III seperti Agustinus Liko sebagai ahli waris yang hanya mempunyai hak untuk bekerja sepanjang hidupnya tetapi bukan menjadi hak milik sehingga tidak dapat diwariskan kepada istri dan anak-anaknya. Oleh karena itu dalil dari Para Penggugat yang menyatakan diri sebagai pemilik tanah tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permasalahan kedua dalam gugatan yaitu mengenai siapakah yang merupakan pemilik dari tanah obyek sengketa, sebagaimana dalam petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan adanya penyesuaian pada amarnya terkait pemilik tanah yaitu hanya sebatas pada Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoro*);

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan ketiga dari gugatan yaitu apakah perbuatan Agustinus Liko (almarhum ayah dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) yang telah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah obyek sengketa sampai terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko oleh Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I membantah dalil bahwa dalil perbuatan melawan hukum tersebut kadaluwarsa karena selama 19 (sembilan belas) tahun sejak penerbitan sertifikat terhadap tanah obyek sengketa hingga saat ini, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan baik kepada Agustinus Liko sebagai pemegang sertifikat atau Turut Tergugat I maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bajawa mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut sehingga pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun



1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut jika dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pihak pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut serta Para Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim dalil Para Penggugat bahwa perbuatan Agustinus Liko dan Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan pengertian dari perbuatan melawan hukum untuk menentukan apakah suatu perbuatan bersifat melawan hukum atau tidak;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia sebagaimana termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191/K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaedah tata susila;
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang bahwa keempat kriteria tersebut diatas tidak harus terpenuhi secara kumulatif, namun apabila salah satu saja telah terbukti dalam suatu perbuatan, maka perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa sebagaimana yang telah terungkap dalam pertimbangan sebelumnya bahwa kedudukan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III yang sama seperti Agustinus Liko yaitu sebagai salah satu ahli waris dari Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (Sa'o *Dhoro*) hanya mempunyai hak garap atau hak pakai di atas bidang tanah tersebut selama mereka masih hidup dan tidak dapat mewariskan tanah tersebut kepada dan anak-anaknya



karena mereka tersebut telah kawin masuk mengikuti istrinya (*Di'i Sao*) atau tidak berbelis;

Menimbang bahwa bersesuaian dengan keterangan Para Saksi yaitu Antonius Nawa Kae, Zakarias Zoo Patty, Antonius Nawa, Yoseph Donga, Pius Fole Nage dan Petrus Liko, yang pada pokoknya menerangkan bahwa menurut ketentuan yang berlaku dalam hukum adat Bajawa, tanah milik Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) tersebut tidak boleh disertifikasi oleh ahli waris atas nama pribadinya dan apabila hendak disertifikasi harus memakai nama Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*), maka Agustinus Liko seharusnya tidak berwenang untuk mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas namanya terhadap tanah obyek sengketa milik dari Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) tersebut;

Menimbang bahwa tentunya perbuatan Agustinus Liko tersebut telah mengakibatkan Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) mengalami kerugian yang mana telah berkurangnya tanah hak milik Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) tersebut;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut maka perbuatan Agustinus Liko yang telah mengajukan prosesd sertifikasi hingga diterbitkannya sertifikat hak milik atas namanya, telah bertentangan dengan asas kepatutan yang berlaku umum dalam masyarakat adat Bajawa dengan kewajiban dan hak dari ahli waris suatu Sa'o sehingga perbuatannya harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa sedangkan terhadap tuntutan agar Turut Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), khususnya dalam Pasal 2 ayat (1) menentukan bahwa perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara dan Pasal 11 telah menentukan bahwa perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam gugatan ini adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung tersebut maka berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim sebagai representasi dari Pengadilan Negeri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung tersebut, harus menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dalam petitum gugatan dari Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 (lima), beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian yakni mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Agustinus Liko sedangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I ditolak karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memverifikasinya dan hal tersebut merupakan kewenangan dari peradilan tata usaha negara;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam petitum keenam gugatannya telah mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa dalam hasil rapat kamar perdata sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah;

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan bahwa Agustinus Liko telah melakukan perbuatan hukum dalam proses pengajuan penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa dan Majelis Hakim berwenang untuk menyatakan suatu sertifikat memiliki kekuatan hukum atau tidak, maka tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 6 (enam) yang menuntut agar Sertifikat Hak Milik atas nama Agustinus Liko dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam petitum ketujuh gugatannya telah mendalilkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I

Halaman 77 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bjuw



selaku pembeli dengan Tergugat II, III, IV selaku penjual berdasarkan akta PPAT Kecamatan Bajawa Nomor: 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 adalah cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat telah membuktikan dalil petitumnya mengenai Agustinus Liko telah melakukan perbuatan hukum dalam proses pengajuan penerbitan sertifikat tanah obyek sengketa dan alas hak yang dijadikan obyek jual beli Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berupa sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga dalil yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat tersebut beralasan hukum oleh karena itu petitum angka 7 (tujuh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam petitum kedelapan gugatan telah mendalilkan bahwa menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap tanah obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena belum diletakkan sita atas tanah obyek sengketa sehingga dalil tersebut tidak beralasan hukum oleh karena itu petitum angka 8 (delapan) harus ditolak;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam petitum kesembilan gugatan telah mendalilkan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) dan dalam memutus permohonan tersebut Majelis Hakim harus memperhatikan syarat-syarat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 191 (1) R.Bg yang salah satu syaratnya adalah harus dikabulkan suatu gugatan provisional sedangkan dalam gugatan ini tidak diajukan permohonan provisional sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang dikemukakan tersebut tidak beralasan hukum oleh karena itu petitum angka 9 (sembilan) harus ditolak;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam petitum kesepuluh gugatan telah mendalilkan bahwa Para Penggugat dan Para Turut Tergugat agar tunduk dan taat terhadap Putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil tersebut relevan dan beralasan hukum sehingga petitum angka 10 (sepuluh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam petitum kesebelas gugatan telah mendalilkan bahwa Para Tergugat membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil pokok



dari gugatan Para Penggugat telah dikabulkan, maka petitum angka11 (sebelas) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang pada pokoknya adalah agar menyatakan tanah obyek sengketa dengan batas-batas sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban merupakan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun pondok-pondok dan rumah semi permanen di atas tanah obyek sengketa, agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dihukum untuk membongkar pondok-pondok dan rumah semi permanen yang berada di atas tanah obyek sengketa serta agar menyita tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah membantah dalil dengan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa tersebut merupakan milik dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut bersesuaian dengan pokok perkara dalam Konvensi dan terhadap hal tersebut telah dipertimbangkan bahwa petitum dalam gugatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian dengan adanya penyesuaian pada amarnya terkait pemilik tanah yaitu Sa'o turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) dan batas-batas tanah obyek sengketa yang akan disesuaikan dengan yang Majelis Hakim pertimbangkan dalam putusan sehingga terhadap petitum gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Rekonvensi telah ditolak maka petitum-petitum lainnya yang berkaitan erat dengan pokok perkara dalam gugatan Rekonvensi tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatan rekonvensinya, untuk itu haruslah ditolak;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ditolak, maka kepada Para Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, R.Bg, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA), Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), Yurisprudensi Mahkamah Agung, Buku II Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Nenek Seda Pati (Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (Sa'o Dhoro) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang tanah yang terletak di Bheto Wua Doi, RT 007, Lingkungan I, Kelurahan Bajawa, Kabupaten Ngada seluas kurang lebih 6000 (enam ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Nono Wara (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya bernama Linda Moi;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Hendrikus Wea Naru (Alm) yang saat ini dikerjakan oleh Rosalia Uge;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (Sa'o Dhoro);
 - Barat : berbatasan dengan Jalan dan tanah milik Theresia Dopo Naru (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada anaknya Elisabeth Bhiju;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tanah milik Sa'o Turunan dari Sa'o Tiwu Naru (*Sa'o Dhoru*) yang terletak di Kelurahan Ngedukelu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;

4. Menyatakan perbuatan Agustinus Liko (ayah kandung Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) yang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah obyek sengketa atas nama Agustinus Liko adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa Nomor: 445 tanggal 29 Desember 2001, Surat Ukur Nomor: 271/Bajawa/2001 tanggal 29 Desember 2001 atas nama Agustinus Liko yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku penjual berdasarkan akta PPAT Kecamatan Bajawa Nomor: 149/PPAT/24/09/08/01/1.a/2004 tanggal 22 Desember 2004 adalah cacat hukum, dan oleh karenanya batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENS:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi untuk membayar secara tanggung renteng segala biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp5.392.000,00 (lima juta tiga ratus sembilan puluh dua rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, pada hari Jumat, tanggal 15 Januari 2021, oleh kami, I Made Muliarta, S.H., sebagai Hakim Ketua, I Kadek Apdila Wirawan, S.H., dan Yoseph Soa Seda, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bajawa Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju tanggal 3 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Maria W.E.P. Kue, A.Md Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Para

Halaman 81 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Bju

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

Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II dan tanpa dihadiri oleh Tergugat IV;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I Kadek Apdila Wirawan, S.H.,

I Made Muliarta, S.H.,

Yoseph Soa Seda, S.H.,

Panitera Pengganti,

Maria W.E.P. Kue, A.Md

Perincian biaya :

1. Materai	Rp12.000,00
2. Proses	Rp185.000,00
3. PNPB	Rp100.000,00
4. Panggilan	Rp4.295.000,00
5. Pemeriksaan setempat	<u>Rp800.000,00</u>
Jumlah	Rp5.392.000,00

(lima juta tiga ratus sembilan puluh dua rupiah)