



**PUTUSAN**

**Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ruteng yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **ROBERTUS DION**, Umur 61 tahun, Laki-laki, Lahir di. Karot pada Tgl. 28 Juni 1959, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Katholik, kawin, pekerjaan Wiraswasta, Nomor KTP : 5310122806, Tempat Tinggal, di. RT. 015 RW. 004, Desa Karot, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai;
2. **MARIA LIUNG**, Umur 77 Tahun, Perempuan, lahir di. Kakor pada Tgl. 09 September 1943, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Protestan, kawin, pekerjaan Petani, Nomor KTP : 5310084909430813, Tempat Tinggal di RT.001 RW.001, Desa Rana Loba, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur ;
3. **DANIEL MASYURANI**, Umur 42 Tahun, Laki-laki, Lahir di. Ulungali pada Tgl. 02 Nopember 1978, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Katholik, Kawin, pekerjaan Tani, No. KTP : 5310052211781001, Tempat Tinggal di RT. 008 RW. 004, Desa Pogkor, Kecamatan Satarmese, Kabupaten Manggarai;
4. **ROBERTUS RAMBUNG**, Umur 35 Tahun, Laki-laki, Lahir di. Watu Ipu, pada Tgl. 02 Nopember 1985, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Katholik, Kawin, pekerjaan Tenaga Honor pada Dinas Kebersihan Pemda Manggarai Timur, Nomor KTP : 5319017215050002, Tempat Tinggal di. Borong, RT. 004 RW. 002, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur ;
5. **BENIDIKTUS RANI**, Umur 40 Tahun, Laki-laki, lahir di. Borong pada Tgl. 10 April 1980, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Katholik, Kawin, pekerjaan Tani, Nomor KTP : 5319011809710001, Tempat Tinggal di. Kampung Baru RT. 007 RW. 003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur ;
6. **ANTHONIUS TORI**, Umur 61 Tahun, Laki-laki, lahir di. Mbelar pada Tgl. 13 Desember 1959, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Katholik, Kawin, pekerjaan Pensiunan PNS Nomor KTP : 5319011312590001, Tempat Tinggal di. RT. 002 RW. 001, Desa Bea Negencung, Kecamatan Borong,, Kabupaten Manggarai Timur ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **SABINA NALO**, Umur 67 tahun, Perempuan, lahir di Waerana pada Tgl. 21 Mei 1953, Warganegara Indonesia, Agama Kristen Katholik, kawin Cerai Mati, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, No.Surat Keterangan Penduduk: Pem.041.2/744/ex/2016, Tempat Tinggal di. RT.007 RW. 003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada YULIUS P. ISU, SH., M.Hum., Advokat, berkedudukan di Kantor Advokat & Pengacara YULIUS P. ISU, SH.,M.Hum, Jln. Keuangan Negara V, RT. 026, RW. 007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng pada tanggal 14 Juli 2020 dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor : 79/KS/PDT/2020/PN.Rtg., untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

lawan :

1. **ANASTASIA NONA**, Perempuan, Bangsa Indonesia, Pekerjaan Petani, beralamat di Watu Ipu, RT 006 RW 007, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. **MARIA GORETI YUDIT**, Perempuan, Bangsa Indonesia, Pekerjaan PNS, beralamat di Watu Ipu, RT 006 RW 002, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;
3. **FRANSISKUS XAVERIUS JEBARUK**, Laki-laki, Bangsa Indonesia, Pekerjaan Petani, beralamat di Sola, RT 001 RW 001, Desa Ruan, Kecamatan Kota Kamba, Kabupaten Manggarai Timur, selanjutnya disebut **TERGUGAT III** ;
4. **GREGORIUS TABUR**, Laki-laki, Bangsa Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Labe, RT 013 RW 007, Kelurahan Carep, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, selanjutnya disebut **TERGUGAT IV** ;
5. **KATARINA MURNI**, Perempuan, Bangsa Indonesia, Pekerjaan PNS, beralamat di Komba RT 026 RW 012, Kelurahan Tenda, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, selanjutnya disebut **TERGUGAT V** ;

Halaman 2 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg



6. **MARIA MELANIA ENDA**, Perempuan, Bangsa Indonesia, Pekerjaan Guru, beralamat di Kampung Cempa, RT 005 RW 004, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, selanjutnya disebut **TERGUGAT VI**;
7. **PILIPUS NERIUS LIBER**, Laki-laki, Bangsa Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Watu Ipu, RT 006 RW 002, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, selanjutnya disebut **TERGUGAT VII**;
8. **HERIBERTUS JENA JELATU**, Laki-laki, Bangsa Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Watu Ipu, RT 006 RW 007, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, selanjutnya disebut **TERGUGAT VIII**;
9. **ANTONIUS P. YUPLI FERNANDEZ**, Laki-laki, Bangsa Indonesia, pekerjaan Pegawai POL PP Kecamatan Langke Rembong, berlatam di. Hombel RT.11 RW.05, Kelurahan Mbaumoku, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, selanjutnya disebut **TERGUGAT IX**;

Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat IX memberikan kuasa kepada GABRIEL KOU, S.H. dan YOHANES BAPTISTA KOU, S.H.M.Hum. Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Law Office GABRIEL KOU, S.H. & PARTNERS, Jl. Anggrek – Ruteng - Flores, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor A.02/LO.GKP/Ks/VIII/2020 tanggal 31 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng pada tanggal 2 September 2020, dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor : 92/KS/PDT/2020/PN. Rtg. ;

10. **Badan Pertanahan Nasional Cq.Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Nusa Tenggara Timur Cq.Kepala Kantor Pertanahan Manggarai Timur**, beralamat di. Jln. Kihajardewantoro, Kelurahan Satar Peot, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Richard Willyam Polin, S.H., dan Hernanda Damantara, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 14/SKU-53.19.MP.02.01/VIII/2020, tanggal 25 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng pada tanggal 26 Agustus 2020, dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor : 89/KS/PDT/2020/PN. Rtg, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat X ;



11. **PT.Bank Pembangunan Daerah (Bank NTT) Cq,Bank Pembangunan Daerah (Bank NTT) Kantor Cabang Manggarai Timur**, beralamat di.Jln. Mohamad Hata,Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Maggarai Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurchalis Tahir (selaku Pimpinan Cabang Borong), John Y.Y. Saban (selaku Kasubdiv Corporate legal), Robertus Apro Selamat (selaku Officer kredit), Firdaus Arief Chandra (selaku Officer Litigasi), Emmanuel Frederik Foni Bula (selaku Officer Non Litigasi) dan Enggelina Thung (selaku Pelaksana Legal Corporate), berdasarkan Surat Tugas Nomor 016/DIR-RCS/VIII/2020, tanggal 24 Agustus 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat XI ;

12. **HENDRIKUS RAMBING**, Laki-laki, Bangsa Indonesia, pekerjaan Pensiunan PNS, beralamat, di. Jl. Lontar Nomor : 34, RT.011 RW.004, Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT ;**

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah memperhatikan bukti surat-surat dan telah pula mendengar keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng pada tanggal 7 Agustus 2020 dalam Register Nomor 29 / Pdt.G / 2020 / PN Rtg, telah mengemukakan dalil - dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat bersama Turut Tergugat adalah ahli waris dan ahli waris Pengganti yang sah dari PAULUS RANI almarhum dan isterinya BIBIANA JENA almarhumah.
2. Bahwa selagi hidup PAULUS RANI almarhum dan BIBIANA JENA almarhumah memiliki sebidang tanah pekarangan terletak di. RT.007 RW.003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur seluas  $\pm 5.000$  m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : Dengan tanah Abdurachman Leman

Sebelah Barat : Dengan Achmad Bisa kini (Muhamad Nur Bisa)

Sebelah Utara : Dengan Abdul Gafur dan Puameno



Sebelah Selatan : Dengan Jalan Ende – Ruteng.

Selanjutnya disebut tanah sengketa dalam perkara ini.

3. Bahwa tanah sengketa tersebut PAULUS RANI dan isterinya BIBIANA JENA memperoleh dari Raja Belek bernama Bagung alm sebagai pemilik tanah awal dan diberikan kepada Paulus Rani dan Bibiana Jena untuk dimiliki Turun – Temurun, oleh karena Raja Belek dan Paulus Rani mempunyai hubungan keluarga yaitu isteri Raja Belek bernama Monika Monis bersaudara kandung atau kakak-adik dengan isteri PAULUS RANI bernama Bibiana Jena almarhumah.
4. Bahwa Pemberian tanah sengketa tersebut dilakukan secara lisan karena sebagai keluarga pada tahun 1939 dan di atas tanah tersebut ada rumah Raja Belek alias Raja Bagung dan dijaga oleh Bapak Jacob pegawai kantor Telepon asal Pulau Rote, karena Paulus Rani masih bertugas sebagai PNS ditempat lain di Waerana, dimana pada tahun 1955 barulah PAULUS RANI dan keluarga datang menempati tanah tersebut dan tinggal dalam rumah Raja Belek barulah Bapak Jacob meninggalkan tanah tersebut.
5. Bahwa pada tahun 1961 Bapak MBUJU dan anaknya bernama NIKO GARUT yang adalah suami Tergugat I atau ayah kandung Tergugat II s/d VIII datang kepada Bapak PAULUS RANI minta sebagian tanah untuk tinggal sementara, karena MBUJU tinggal di Sola, dengan membawa ayam jantan Warna Merah 1 (satu) ekor dan Minuman Bir 1 (satu) botol permintaan itu disetujui oleh PAULUS RANI almarhum oleh karena sama-sama orang Pongkor.
6. Bahwa berselang 1 (satu) Minggu kemudian MBUJU mengirim bahan-bahan rumah berupa kayu dan bambudari Sola melalui aliran sungai Waebobo, sehingga dibangun 1 (satu) pondok berdinding bambu dan beratap alang-alang ukuran 4x6 meter dan rumah itu kemudian dipakai oleh Mbuju untuk menyimpan padi.
7. Bahwa pada tahun 1964 MBUJU minta Bapak PAULUS RANI untuk membangun 1 (satu) rumah lagi didepan pondok berdinding bambu dan beratap alang-alang itu, dengan berdinding Papan dan beratap seng, maka disetujui oleh PAULUS RANI, sehingga dibangun 1 (satu) rumah berdinding papan dan beratap seng didepan pondok yang berdinding bambu dan beratap alang-alang, dimana bahan ramuan rumah itu Mbuju minta PAULUS RANI mengawasi dan saat dibangun rumah itu belum selesai kepala tukang bernama Dado yang mengerjakan rumah





tersebut, meninggal dunia, karena tenggelam disungai Waebobo saat mandi dan jenasanya diangkut oleh masyarakat disimpan di rumah itu dan divisum oleh Paulus Rani almarhum, selanjutnya jenasanya dibawa ke kampungnya di Waerana untuk dimakamkan.

8. Bahwa Mbuju selagi hidup mempunyai 2 (dua) isteri, dimana isteri pertama bernama Getrudis Undi almarhumah adalah ibu kandung Nikolas Garut almarhum ayah para Tergugat II s/d VIII dan isteri kedua tinggal di Sola mempunyai anak laki-laki satu orang biasa dipanggil namanya BAS.
9. Bahwa oleh karena status tanah sengketa adalah milik Paulus Rani alm, maka selama hidup Paulus Rani, Mbuju atau anaknya Niko Garut tidak berani memproses Sertifikat hak milik, sampai Niko Garut meninggal dunia pada Tgl. 16 Mei 2013, maka rumah yang dibangun terakhir itu sudah tidak ada penghuni atau kosong sejak tahun 1973.
10. Bahwa pada tahun 2016 Turut Tergugat I membangun 1 (satu) rumah kios, maka cucu dan isteri dari Niko Garut kini para Tergugat melaporkan Turut Tergugat kepada Lurah Kotandora, seolah-olah tanah tersebut adalah milik para Tergugat sebagai warisan dari Mbuju, sehingga Turut Tergugat dipanggil oleh Lurah Kotandora dengan Surat Nomor : Pem-057-9/307/III/2016 Tgl 31 Maret 2016 untuk menghadap di Kantor Lurah Kotandora pada tgl. 1 April 2016 atas laporan dari Gregorius Tabur Dkk.
11. Bahwa ketika di Kantor Lurah Kotandora, maka Lurah tanya Pelapor Gregorius Tabur Dkk sebagai Pelapor tentang asal usul tanah, Pelapor tidak mengetahuinya dan Mbuju mempunyai 2 (orang) isteri dimana anak dari isteri kedua bernama BAS tidak ikut melapor dan yang diperlihatkan kepada Lurah adalah Berita Acara Perdamaian Tgl. 30 September 1969 ditolak oleh para Penggugat termasuk Turut Tergugat karena tidak diketahui oleh para Penggugat dan Turut Tergugat selama Paulus Rani masih hidup, juga surat keterangan dari Kepala Desa Kotandora tahun 1973, para Penggugat tolak dan Turut Tergugat tolak, karena tidak didasarkan tanah itu Mbuju dapat dari siapa, dan tidak ada surat Jual Beli, dimana surat-surat itu direkayasa, dan tidak berdasar hukum, sebab dicurigai surat-surat itu ada, karena Niko Garut pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Kotandora pada tahun 1960-an atau tahun 1970-an dan mempunyai kekuasaan saat itu.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oleh karena laporan dari anak dan cucu Niko Garut yaitu Gregorius Tabur Dkk dianggap tidak berdasar di Kantor Lurah Kotandora, maka para Tergugat mengajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Ruteng dengan Register perkara Perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG, akan tetapi tidak menggugat seluruh ahli waris dari Paulus Rani Almarhum dan isterinya Bibiana Jena almarhumah, hanya menggugat Turut Tergugat dan Petrus Sambut Almarhum. Hal mana melanggar hukum Waris, oleh karena Paulus Rani bukan hanya mempunyai anak atau ahli warisnya yaitu : Turut Tegugat dan Petrus Sambut akan tetapi termasuk para Penggugat.
13. Bahwa obyek sengketa yang didalilkan para Tergugat dalam surat gugatan Tertgl. 16 Mei 2016, Register perkara Perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG yang hanya menggugat Turut Tergugat dan Petrus Sambut tertera dalam Putusan Halaman 54 adalah seluas kurang lebih 849,75 atau halaman 5, dengan batas-batas :
- Utara berbatasan dengan tanah milik Abdurahman Neng (Budianto Puameno) lebar  $\pm 16,5$  meter
  - Selatan berbatasan dengan Jalan Negara Ruteng – Ende, lebar  $\pm 16,5$  meter
  - Barat berbatasan dengan tanah milik Nur Bisa., dengan panjang  $\pm 31,5$  meter dan tanah Daud Baco (Safrudin Usman) dengan panjang  $\pm 20$  meter
  - Timur berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat (Dulu tanah Marianus Mbuju, alm alias Mbuju atau tanah Nikolaus Garut, alm) dengan panjang  $\pm 51,5$  meter, selanjutnya disebut obyek sengketa dalam perkara ini dan merupakan sebagian dari tanah seluruhnya  $\pm 1.959,31$  m<sup>2</sup>.
14. Bahwa dalam perkara Perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG, Turut Tergugat dan Petrus Sambut sudah menghaturkan dalam Surat Jawaban bahwa tanah sengketa adalah milik Paulus Rani almarhum dan isterinya Bibiana Jena Almarhumah dan minta agar para Tergugat saat ini ikut Menggugat para Penggugat, akan tetapi para Tergugat tidak hiraukan dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng telah memutuskan perkara tersebut pada tgl. 16 Januari 2017 dengan amar :  
MENGADILI :  
DALAM EKSEPSI.  
Menolak Eksepsi Para Tergugat.

Halaman 7 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabukan gugatan Para Penggugat kini para Tergugat untuk sebagian.
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah ahliwaris sah dari Bapak Nikolaus Garut (alm), yang berhak mewarisi semua harta peninggalan/warisan dari almarhum Bapak Nikolaus Garut karena Pewarisan.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di RT 007B RW 003, Kelurahan Kotandora (dulu Desa Ende / Desa Gaya Baru Kotandora / Desa Kotandora), Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur (dulu Daerah Tingkat II Manggarai / Kabupaten Manggarai), berukuran / luas  $\pm 849,75 \text{ M}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abdulrahman Neng (Budianto Puameno), lebar  $\pm 16,5$  meter  
Selatan : Berbatasan dengan Jalan Negara Ruteng – Ende, Lebar  $\pm 16,5$  meter  
Barat : Berbatasan dengan tanah Ahmad Bisa (Muhamad Iksan A. Bisa) dengan panjang  $\pm 31,5$  meter dan tanah Daud Baco (Safrudin Usman) dengan panjang  $\pm 20$  meter  
Timur : Berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat (Dulu tanah Marianus Mbuju, alm alias Mbuju atau tanah Nikolaus Garut, alm), dengan panjang  $\pm 51,5$  meter.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang mengklaim dan / atau menguasai tanah sengketa, membangun rumah, kios permanen dan membuat pagar di atas tanah obyek sengketa milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan menurut hukum tindakan / perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah milik Para Penggugat dengan tanpa hak dan melawan hukum adalah merugikan Para Penggugat.
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan serta membongkar





bangunan rumah dan kios serta semua milik Para Tergugat yang ada di atas tanah sengketa, selanjutnya menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong atau bebas seperti sedia kala, kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat Negara atau Polisi.

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.591.000,- (dua juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng.
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya.
15. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG, Tgl.16 Januari 2017 Turut Tergugat dan Petrus Sambut mengajukan permohonan Banding ke Pengadilan Tinggi Kupang, akan tetapi Putusan tersebut dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 45 / PDT / 2017 / PT.KPG,Tgl.7Juni 2017, selanjutnya Turut Tergugat dan Petrus Sambut mengajukan Permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Register perkara No : 2632 K/Pdt/2017 dan telah diputus pada tgl. 14 Nopember 2017 dengan amar Putusan : menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang dan Putusan Pegadilan Negeri Ruteng.
16. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat Kasasi Nomor : 2632 K/Pdt/2017, Tgl. 14 Nopember 2017 Turut Tergugat dan Petrus Sambut almarhum telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali Ke Mahkamah Agung RI dengan Register perkara Nomor : 219 PK/Pdt/2019, akan tetapi perkara tersebut telah diputus oleh Mahkamah Agung RI pada tingkat Peninjauan Kembali pada tgl. 8 Mei 2019 dengan amar Putusan : Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Turut Tergugat dan Petrus Sambut sehingga menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang dan Pengadilan Negeri Ruteng dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.
17. Bahwa para Penggugat adalah Pemilik atas tanah sengketa yang turun dari ayah dan ibu para Penggugat dan Turut Tergugat Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah selama ini tidak tersangkut perkara dengan siapapun termasuk para Tergugat Anastasia Nona Dkk, sehingga apabila ada permohonan eksekusi atas tanah peninggalan Paulus Rani alm dan Bibiana almh yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di RT.007 RW.003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan luas kurang lebih 849,75 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada angka 13, harus ditolak karena merupakan Putusan yang Non Eksekutabel.

18. Bahwa obyek tanah sengketa tersebut ditempati oleh Paulus Rani alm dan Bibiana Jena almarhumah sejak tahun 1955 dan dilanjutkan oleh para Penggugat dan Turut Tergugat, dimana sudah 61 tahun baru digugat oleh ahli waris dari Niko Garut alm pada tahun 2016 adalah Kadaluwarsa sesuai ketentuan dalam pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga hak menuntut dari para Tergugat sudah Kadaluwarsa.

19. Bahwa tanah sengketa adalah milik Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almahumah yang diperoleh dari Raja Belek alias Raja Bagung pada tahun 1939 dan telah ditempati oleh Paulus Rani almarhum bersama para Pengugat dan Turut Tergugat sejak tahun 1955, sehingga semua surat yang terkait dengan pemilikan tanah sengketa oleh Mbuju almarhum atau ahli warisnya yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurahdan Kantor Agraria kini Kantor Pertanahan pada tahun 1969 dan seterusnya adalah tidak sah menurut Hukum dan tidak dapat digunakan untuk Proses Hak milik atas tanah sengketa.

20. Bahwa oleh karena obyek sengketa dalam status Non Eksekutabel, maka semua surat Putusan Badan Peradilan yang terkait dengan pemilikan tanah sengketa oleh para Tergugat dari Pengadilan tingkat Pertama sampai tingkat Peninjauan Kembali tidak mempunyai kekuatan hukum untuk eksekusi dan harus dikesampingkan.

21. Bahwa oleh karena obyek tanah sengketa adalah Peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah, maka tindakan para Tergugat membongkar rumah yang diizinkan Paulus Rani almarhum kepada Mbuju pada tahun 1964 untuk tinggal sementara dan membangun rumah berlantai 2 (dua) diatas tanah sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan para Penggugat adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang merugikan Para Penggugat termasuk Turut Tergugat yang berhak memiliki obyek tanah sengketa secara keseluruhan seluas  $\pm$  5.000 m<sup>2</sup>.



22. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan para Tergugat mengklaim tanah sengketa sebagai milik, berdasarkan surat-surat yang bukan jual beli dan atau hibah dari pihak yang memberikan tidak dibenarkan dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat dan Turut Tergugat.
23. Bahwa Paulus Rani almarhum dan isterinya Bibiana Jena almarhumah beserta anak-anaknya (para Penggugat dan Turut Tergugat) telah tinggal dan menetap diatas tanah sengketa sejak tahun 1955 hingga saat ini, dimana Lukas B. Fernandez atau orang tuanya tidak pernah tinggal menetap dalam tanah sengketa membuat rumah tinggal atau menanam tanaman umur Panjang, akan tetapi dengan etiket buruk memproses permohonan hak milik yang diajukan kepada Tergugat X dan Tergugat X dengan cara tidak teliti menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Lukas B. Fernandez Nomor : 167, Kelurahan Kotandora yang bukan pemilik sebenarnya adalah tidak sah menurut hukum.
24. Bahwa selanjutnya Tergugat XI dengan cara tidak teliti membeli sebagian dari tanah sesuai sertifikat hak milik Nomor : 167, kelurahan kotandora, dari Tergugat IX, maka jual beli sebagian tanah tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
25. Bahwa para Penggugat mempunyai prasangka yang beralasan, dimana perkara ini sementara diperiksa para Tergugat mempunyai niat buruk untuk mengalihkan hak atas tanah sengketa kepada orang lain, maka para Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Ruteng Cq. Majelis Hakim memerintahkan kepada Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri Ruteng melakukan Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) atas tanah sengketa.
- Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah para Penggugat uraikan tersebut diatas, maka Para Penggugat Mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Ruteng Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :
1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
  2. Menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat bersama Turut Tergugat adalah ahli waris dan ahli waris Pengganti yang sah dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah



3. Menyatakan menurut Hukum bahwa sebidang tanah seluas  $\pm 5.000$  m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) yang terletak di. RT.007 RW.003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan Batas-batas :

Sebelah Timur dengan : Abdurachman Leman

Sebelah Barat dengan : Achmad Bisakini (Muhamad Nur Bisa);

Sebelah Utara dengan : Tanah Pua Meno dan Abdul Gafur

Sebelah Selatan dengan : Jalan Raya Ruteng – Ende.

Adalah Peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah

4. Menyatakan menurut Hukum bahwa para Penggugat dan Turut Tergugat adalah ahli waris dan ahli waris Pegganti yang sah dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah yang berhak memiliki tanah tersebut pada poin 3 (tiga).

5. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah seluas  $\pm 849,75$  m<sup>2</sup> yang terletak di. Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan batas-batas :

Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abdurahman Neng (Budianto Puameno) lebar  $\pm 16,5$  meter

Selatan : Berbatasan dengan Jalan Negara Ruteng-Ende, Lebar  $\pm 16,5$  meter

Barat : Berbatasan dengan tanah Ahmad Bisa (Muhamad Iksan A Bisa) dengan panjang  $\pm 31,5$  meter dan tanah Daud Baco (Safrudin Usman) dengan panjang  $\pm 20$  meter

Timur : Berbatasan dengan Tanah milik para Penggugat (dulu tanah milik Marianus Mbuju alm atau tanah Nikolas Garut alm, dengan Panjang  $\pm 51,5$

Yang merupakan sebahagian dari tanah seluas 1.959,31 m<sup>2</sup> adalah termasuk dalam lokasi tanah sengketa seluas  $\pm 5.000$ m<sup>2</sup> Peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah adalah milik para Penggugat dan Turut Tergugat.

6. Menyatakan menurut Hukum Berita Acara Perdamaian Tgl.30 Nopember 1969 yang dimiliki oleh Mbuju dan Surat Keterangan yang dibuat Kepala Desa Gaya baru tertanggal 1 Juli 1973 bahwa tanah Mbuju di Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur seluas 1959,31 m<sup>2</sup> dan semua surat yang terbit atas surat-



surat tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

7. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang diuraikan tersebut diatas adalah perbuatan yang melawan hak dan melanggar hukum yang merugikan para Penggugat.
8. Menyatakan menurut Hukum bahwa Putusan Nomor : 09 / Pdt.G / 2016 / PN.RTG,Tgl.16 Januari 2017 adalah Putusan yang Non Eksekutabel
9. Menyatakan menurut Hukum bahwa Para Penggugat tidak pernah digugat, dikalahkan dan dihukum oleh Pengadilan untuk kosongkan dan serahkan tanah sengketa kepada siapapun termasuk para Tergugat.
10. Menyatakan menurut hukum bahwa tuntutan hak Kepada Turut Tergugat sebagian tanah sengketa dalam perkara Perdata Nomor :09/Pdt.G/2016/PN.RTG setelah 61 tahun adalah sudah kadaluwarsa.
11. Menyatakan menurut Hukum bahwa Putusan Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN Rtg., Tgl. 16 Januari 2017 adalah Non Eksekutabel, maka Putusan Nomor : 219 PK/PDT/2019., Tgl. Jo. Putusan Nomor : 2632 K/Pdt/2017., Tgl. 14 November 2017., Jo. Putusan Nomor : 45/PDT/2017/PT.Kpg., Tgl. 07 Juni 2017 hrus dikesampingkan
12. Menyatakan menurut Hukum tindakan Lukas B. Fernandes (ayah tergugat IX) mengklaim sebagai tanah sengketa dibagian timur sebagai miliknya dan memohon proses hak milik kepada tergugat X dan tergugat X tidak teliti menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor : 167, Kelurahan Kotandora kepada Lukas B. Fernandes adalah perbuatan yang tidak sah menurut Hukum
13. Menyatakan menurut Hukum tindakan tergugat IX dengan cara tidak teliti penerbitan sertifikat Hak milik Nomor : 167, kelurahan Kotandora oleh tergugat X kepada ayah tergugat IX (Lukas B. Fernandes), bukan sebagai pemilik sebenarnya dan menjual sebagian dari sertifikat Hak milik Nomor : 167, kelurahan Kotandora kepada tergugat XI adalah tidak sah menurut Hukum
14. Menyatakan sertifikat Hak milik Nomor : 167, kelurahan Kotandora adalah tidak sah oleh karena itu jual beli antara Tergugat IX dengan tergugat XI adalah tidak sah, sehingga pengalihan Hak dalam sertifikat Hak milik Nomor : 167, dengan menerbitkan Nomor baru sebagai sertifikat pemisahan adalah tidak sah menurut Hukum





15. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memberi Hak atau mendapat Hak dari padanya untuk kosongkan tanah sengketa dalam keadaan utuh dan serahkan kepada para Penggugat jika perlu dengan bantuan polisi Negara
16. Menghukum turut tergugat untuk mentaati Putusan ini
17. Menyatakan sita Jaminan (Konservatoir Beslag) yang telah diletakan oleh Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Ruteng adalah Sah dan Berharga
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau : Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI hadir kuasanya seperti tersebut di atas, sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk Saudara Indi Muhtar Ismail, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ruteng sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 29/Pen.Pdt.G/2020/PN Rtg tanggal 2 September 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Laporan Hasil Mediasi tertanggal 9 September 2020, ternyata upaya perdamaian tersebut belum berhasil dan dinyatakan gagal, maka dengan demikian persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat IX telah mengajukan jawabannya tertanggal 30 September 2020 yaitu sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI :**

**I. Gugatan Kurang Pihak ( *Plurium Littis Consortium* ).**

Bahwa Subyek hukum Tergugat gugatan Para Penggugat dalam perkara ini kurang Pihak (*Plurium Littis Consortium*), sebab selain Para Tergugat masih ada orang lain yang menguasai dan memiliki tanah obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah secara hukum yaitu SHM Nomor 167/kelurahan Kotandora, surat ukur tgl. 8-2-97, No. 132/97, Luas



3.236 M2. Atas nama Lukas B. Fernandez, yang merupakan harta warisan milik bersama dari anak-anak/Para ahli waris almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat, sebab anak/ahli waris dari almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat selain Tergugat IX masih ada anak-anak/ahli waris yang lain yang berhak dan menguasai tanah obyek sengketa antara lain Victoria Helena Rice Fernandez, Yohanes Purnama Fernandes, Yosef Bertin Fernandez, Emilia Yosefina Fernandez, anak/ahli waris dari almarhum Alaksander Emnuel Fernandez, Amdreas Fernandez, anak/ahli waris dari almarhum Marselinus Fernandez dan Agustinus Geusepe Fernandez, namun tidak digugat oleh Para Penggugat sebagai Para Pihak dalam perkara a quo.

Bahwa selain ahli waris dari almarhum Lukas B. Fernandez dan almarhumah Kristina Nimat, secara hukum Para Penggugat harus menarik dan/atau mendudukan Notaris sebagai PPAT wilayah Kecamatan Borong yang melakukan atau menerbitkan Akta Jual Beli sebagaian tanah obyek sengketa antara almarhumah mama Kristina Nimat sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH (Bank NTT) Kantor cabang Manggarai Timur sebagai Pihak Kedua/Pembeli sebagai Pihak dalam perkara ini.

Bahwa dengan tidak ditariknya semua ahli waris dari bapak Lukas B. Fernandes dan mama Kristina Nimat serta Notaris sebagai PPAT Wilayah Kec. Borong yang membuat/menerbitkan AJB atas sebagaian tanah obyek sengketa antara almahumah Kristina Nimat dengan PT. BANK PEMBANGUNAN NTT. sebagai Pihak dalam perkara ini, maka subyek hukum Tergugat Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo tidak sempurna (*pluriun Littis consortium*), konsekwensi yuridisnya sesuai ketentuan hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

## **II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuurlibel*).**

- a. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat dalam perkara ini tidak jelas (*obscuurlibel*) karena isinya tidak jelas atau gelap (*onduidelijke*), karena batas bagian utara tanah obyek sengketa yang didalilkan dan/atau diuraikan pada poin 2 posita gugatan Para Penggugat tidak sama dengan batas bagian Utara tanah obyek sengketa yang dikuasai Para Tergugat dalam perkara a quo, sebab sesuai fakta dan keadaan yang sebenarnya batas bagian Utara tanah obyek sengketa



yang dikuasai Para Tergugat adalah dengan tanah milik Muhamad Baharudin, Erwin Mapa Sangka, Usman Banggae dan Usman Kia.

Bahwa oleh karena batas-batas tanah obyek sengketa yang diuraikan/dicantumkan dalam gugatan Penggugat, tidak sama dengan batas-batas tanah sengketa yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Para Tergugat, maka konsekwensi juridisnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, (vide putusan Mahkamah Agung RI No.81K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1971).

- b. Bahwa Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai luas dan batas-batas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Para Tergugat terutama mengenai batas-batas serta luas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII dan batas-batas serta luas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IX, sebab asal usul perolehan dan ukuran/luas serta batas-batas Tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII, tidak sama/berbeda asal usul perolehan dan batas-batas serta ukuran /luas tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat IX dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ( Niet ontvanklijke verklaard/No), karena selain alasan tersebut diatas, juga gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 8 Rv yang mensyaratkan, "pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*)".

**B. DALAM POKOK PERKARA.**

Bahwa terhadap semua dalil yang telah diuraikan oleh Para Tergugat pada bagian eksepsi, mohon dianggap dan /atau diperlakukan sebagai bagian dari dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian pokok perkara ini.

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat dalam perkara a quo, khususnya yang bertentangan dengan hukum serta fakta-fakta, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat.



2. Bahwa tidak benar dalil poin 2 posita gugatan Para Penggugat sebab yang benar baik de jure maupun de facto tanah sengketa yang terletak di RT.007, RW. 003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur yang merupakan hak/ milik Tergugat I s.d Tergugat VIII, berdasarkan warisan berukuran/ luas  $\pm 1.959,31$  m<sup>2</sup>.(meter persegi) dengan batas sebagai berikut :

Timur : tanah almarhum bapak Lukas B. Fernandez, panjang  $\pm 59$  meter.

Barat : dengan tanah Ahmad Bisa (Muhamad Iksan A.Bisa ), panjang  $\pm 36$  m. dan tanah Daud Baco (Safrudin Usman) panjang  $\pm 20$  meter.

Utara : tanah milik Abdulrahman Neng (Budianto Puameno), lebar  $\pm 45,15$  meter.

Selatan : dengan Jalan Ruteng-Ende, lebar  $\pm 34,90$  meter.

3. Bahwa tidak benar dalil poin 3 s.d poin 7 dan poin 9 posita gugatan Para Penggugat, karena tidak berdasar hukum tetapi hanya merupakan hasil rekayasa/cerita sejarah yang bertentangan dengan fakta dan kejadian yang sebenarnya, sebab yang benar ketika almarhum bapak Marianus Mbuju alias Mbuju maupun almarhum bapak Nikolaus Garut mempersoalkan tanah sengketa yang dikuasai oleh bapak Paulus Rani,alm. saat itu almarhum bapak Paulus Rani tidak pernah ada keberatan atau bantahan dan/atau berdalih bahwa tanah sengketa adalah milik bapak Paulus Rani,alm. yang diperoleh berdasarkan penyerahan dari Raja Belek bernama Bagung,alm. secara lisan pada tahun 1939, tetapi almarhum bapak Paulus Rani secara tegas mengakui kalau tanah sengketa adalah milik almarhum bapak Mariannus Mbuju alias Mbuju. Pengakuan almarhum bapak Paulus Rani tersebut dapat dibaca/dilihat dengan jelas dalam Berita Atjara Perdamaian antara sdr. P.Rani dan sdr. Mbudju tertanggal 30 Nopember 1969 bahwa rumah yang la tinggal terletak diatas tempat atau tanah kepunyaan dari saudara MBUJU dan didalamnya mempunyai lima pohon kelapa.
4. Bahwa bukti juridis kepemilikan almarhum bapak Marianus Mbudju alias MBUDJU atas tanah sengketa dalam perkara a quo selain Berita Atjara Perdamaian antara sdr. P.Rani dan sdr. Mbudju tanggal 30 Nopember 1969 juga didukung dengan bukti surat larangan yang ditujukan kepada almarhum bapak PAULUS RANI, Perihal Larangan untuk membangun rumah diatas tanah milik saudara MBUDJU yang dikeluarkan camat



Borong tertanggal 10 Juni 1977, surat larangan tersebut dikeluarkan dengan memperhatikan Berita acara tertanggal 30-11-1969.

5. Bahwa bukti yuridis kepemilikan almarhum bapak Marianus Mbuju alias MBUJU atas tanah sengketa selain 2 (dua) bukti surat tersebut diatas juga didukung dengan bukti : (1). Surat Permohonan Penegasan Hak Milik atas Tanah milik bapak Marianus Mbuju,alm. alias Mbuju kepada bapak Gubernur Kepala Daerah Propinsi NTT (Up. Kepala Direktorat Agraria Propinsi Nusa Tenggara Timur ) di Kupang yang diketahui oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Manggarai St. Soetomo,BA., tertanggal 23 Juni 1973. (2). Gambar Situasi tanah Pekarangan sdr. Mbuju yang terletak di Borong, Desa Gaya Baru Kota Ndora (sekarang Kelurahan Kotandora), Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai (sekarang Kabupaten Manggarai Timur) tertanggal 23 Juni 1973. (3). Surat Keterangan Kepala Desa Gaya Baru Kota Ndora (sekarang Kelurahan Kotandora) Haji Umar,BA., yang diketahui oleh Kepala Camat Borong bapak Alex Hadus,BA., bahwa tanah Pekarangan yang terletak di Borong, Desa Gaya Baru Kota Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai (sekarang Kabupaten Manggarai Timur) dengan luas 1959,31 m<sup>2</sup>. Adalah milik bapak MBUJU, tertanggal 1 Juni 1973. (4). Surat Permohonan Penegasan Hak Milik atas nama bapak Mbuju Nomor : PH.31/18/A/1974 yang dibuat oleh Sub Direktorat agraria Kabupaten Manggarai ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Propinsi Nusa Tenggara Timur /Up. Kepala Direktorat agraria di Kupang, tanggal 13 Februari 1974. (5). Kwitansi Pembayaran SKP Gubernur NTT atas nama bapak Mbuju Nomor : 5/MGR/HMP/Kadit/74, sejumlah Rp. 5.500,- (limaribu limaratus rupiah) tertanggal 9 Oktober 1974. (6). Pengumuman Nomor : AGR.014/1973, tertanggal 30 Juni 1973. (7). Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Nusa Tenggara Timur Tentang Penegasan Hak Milik Nomor : 5/MGR/HMP/KADIT/74, tertanggal 10 Mei 1974 dan lampirannya. (8). Surat tanda Setoran dari Kantor Agraria Kabupaten Manggarai Nomor 22/P/80/81, lembaran kesatu sejumlah Rp. 9.000,- (sembilan ribu rupiah), tertanggal 12 Januari 1981 yang dibayarkan oleh Mbuju. (9). Surat tanda setoran dari Kantor Agraria Kabupaten Manggarai Nomor 22/P/80/81, lembar kedua sejumlah Rp.9.000,- (sembilan ribu rupiah), tertanggal 12 Januari 1981 yang dibayarkan oleh Mbuju.





6. Bahwa dari bukti-bukti surat tersebut yang saling berkaitan satu sama lain membuktikan kepemilikan tanah Sengketa oleh Mbuju,alm. ic. Para Tergugat dalam perkara a quo.
7. Bahwa khusus bagian tanah milik Tergugat I s.d VIII yang disengketakan dalam perkara ini secara hukum sah milik Para Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum Tetap yaitu : Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG., tanggal 16 Januari 2017 yo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 45/PDT/2017/PT.KPG., tanggal 7 Juni 2017 yo Putusan Putusan Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi Nomor : 2632 K/Pdt/2017 yo Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor: 219 PK/Pdt/2019, tanggal 8 Mei 2019.
8. Bahwa terhadap dalil posita poin 10 dan 11 mohon ditolak karena tidak benar dan tidak berdasar hukum sebab Tergugat I s.d VIII menggugat Turut Tergugat I dalam perkara Perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG. di Pengadilan Negeri Ruteng tujuannya untuk mendapat kepastian hukum atas kepemilikan tanah sengketa dan terbukti Para Penggugat ic. Tergugat I s.d VIII dapat membuktikan dalil-dalil gugatan sedangkan Tergugat I ic Turut Tergugat I tidak bisa membuktikan dalil-dalil bantahannya, sehingga dalam Putusan perkara perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN.RTG. yang telah berkekuatan Hukum Tetap tersebut Para Tergugat ic. Turut Tergugat I berada dipihak yang kalah.
9. Bahwa tidak benar, tidak berdasar dan mohon ditolak dalil-dalil poin 17 s.d poin 22 posita gugatan Para Penggugat dalam perkara ini sebab dalil-dalil para Penggugat tersebut merupakan pengulangan kembali atau sama pada waktu Turut Tergugat I sebagai Tergugat dalam perkara perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/ PN.RTG. di Pengadilan Negeri Ruteng yang pada fase pembuktian Tergugat ic. Turut Tergugat I dalam perkara ini tidak bisa membuktikan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya dalam perkara tersebut.
10. Bahwa tidak benar dan mengada ada alias rekayasa dalil Para Penggugat pada poin 23 posita gugatan, karena bertentangan dengan fakta dan keadaan yang sebenarnya sebab yang benar sebelum tahun 1955 almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat bersama dengan anak-anak sudah menguasai, mengerjakan, menanam kelapa dan membangun rumah tinggal



bersama anak-anak ditanah obyek sengketa dengan aman tanpa ada gangguan atau komplain dari pihak lain termasuk Para Penggugat dan Turut Tergugat I yang mengaku sebagai Pemilik atas tanah obyek sengketa, demikian juga pada waktu almarhum Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat mengajukan permohonan Hak atas tanah Obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai pada tahun 1997 dan pada waktu pengukuran Tanah obyek sengketa oleh Petugas dari kantor Pertanahan kabupaten Manggarai tanggal 8-2-1997 sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 167/Kelurahan Kotandora, Surat ukur No. 132/97, tanggal 8-2-97 atas nama Lukas B. Fernandez dan Sertipikat No. 168/Kelurahan Kotandora, surat ukur No. 133/1997, tanggal 8-2-1997 atas nama Kristina Nimat, semuanya berjalan dengan lancar tanpa ada keberatan dari pihak lain termasuk Para Penggugat dan Turut Tergugat I dalam perkara ini, tanah tersebut ic.tanah obyek sengketa, sekarang dikuasai dan / atau menjadi hak dari Tergugat IX serta anak-anak/ahli waris yang lain dari almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat karena warisan.

11. Bahwa selama almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat beserta anak-anak menguasai, mengerjakan, menanam tanaman umur panjang yaitu Kelapa dan membangun rumah serta menempati rumah diatas tanah obyek sengketa sampai pada proses penerbitan sertipikat Hak Milik tanah sengketa atas nama almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat pada tahun 1998, Tergugat IX tidak pernah melihat ataupun ada orang termasuk Para Penggugat dan Turut Tergugat I yang keberatan dan/atau mengklaim sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa.

Berdasarkan segala uraian serta penjelasan di atas, Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan dengan amar Putusan :

#### **A.DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Para Tergugat/ Tergugat I s.d IX ;

#### **B.DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya - tidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet ontvanklijke verklaard/NO).
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat X telah mengajukan jawabannya tertanggal 30 September 2020 yaitu sebagai berikut:

## A. DALAMEKSEPSI

### I. Kewenangan/ Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili)

- a. Penggugat dalam Petitum nomor 14 menuntut agar majelis Hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 167, Kelurahan Kota Ndora adalah tidak sah;
- b. Berdasarkan UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 9 yang menjelaskan bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
- c. Bahwa merujuk pada penjelasan tersebut, Sertifikat Hak Milik secara jelas memenuhi unsur-unsur untuk dapat disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yaitu; (1) Sertifikat adalah penetapan Tertulis; (2) Sertifikat dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara; (3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (a) bersifat konkret, individual, dan final; (5) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
- d. Dalam masalah penentuan apakah suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah sah atau tidak bukan merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut) sesuai dengan Pasal 1 angka 10 UU No.51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 4 Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Oleh karena hal tersebut di atas, Tergugat X memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima. Iniet otu ankelijke uerklaardl.



2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

- a. Bahwa Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya menyebutkan bahwa obyek sengketa adalah bidang tanah seluas  $\pm 5000 \text{ M}^2$  (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur dengan tanah Abdurachman Ieman
  - Sebelah Barat dengan Achman Bisa kini (Muhamad Nur Bisa)
  - Sebelah Utara dengan Abdul Gafur dan Puameno
  - Sebelah Selatan dengan Jalan Ende - Ruteng
- b. Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dan/atau menyebutkan berapa ukuran lebar dan panjang bidang tanah objek sengketa dimaksud;
- c. Penjelasan yang minim mengenai objek sengketa dan penyebutan luas tanah obyek sengketa dengan simbol "t" atau dapat diartikan dengan makna "kurang lebih", menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengetahui dengan pasti luas obyek yang disengketakan, sehingga Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas / kabur dalam obyek gugatannya;
- d. Selanjutnya dalam posita nomor 23 penggugat mendalilkan bahwa Tergugat X (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur) dengan cara tidak teliti menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Lukas B. Fernandez Nomor: 167, Kelurahan Kota Ndora ..."
- e. Bahwa dalam prod.uk sertipikat yang disebutkan, Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas waktu penebitan sertipikat hak atas tanah tersebut, juga tidak disebutkan mengenai luas tanah dari sertipikat beserta dengan nomor surat ukur yang merupakan satu kesatuan dengan sertipikat hak atas tanah itu sendiri. Hal ini membuat gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas terkait obyek gugatannya;
- f. Bahwa berdasarkan catatan peralihan hak yang terdapat pada Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kota Ndora yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur didapati bahwa pada Sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kota Nd,ora belum terdapat catatan pemeliharaan data;
- g. Berdasarkan fakta tersebut maka dapat dikatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kota Ndora tidak pernah menjadi



obyek jual beli antara tergugat XI dan IX, dengan demikian dalil Penggugat dalam posita nomor 24 adalah keliru.

h. Akibat dari kekeliruan objek yang disertakan oleh penggugat dalam gugatannya, maka dapat dikatakan bahwa Gugatan Penggugat kabur (obscure libel);

i. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita nomor 22 menyebutkan bahwa tindakan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat dan Turut Tergugat;

j. Gugatan Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, maka sudah seharusnya penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud, kemudian pada petitumnya kepada pihak yang telah merugikannya dan terhadap Para Tergugat diwajibkan untuk bertanggung jawab mengganti kerugian dimaksud. Jadi berdasarkan hal tersebut terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya, selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscure libel);

k. Bahwa Penggugat dalam Positanya tidak mendasari gugatannya dengan dasar hukum yang jelas sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat tidak mengerti dan mengetahui secara pasti apa yang sebenarnya menjadi fokus utama dalam gugatannya.

Dengan berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Tergugat X memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ootvankelijke verklaard).

### 3. Gugatan Penggugat Daluarsa/ Lampau Waktu

a. Bahwa jika dilihat berdasarkan waktu penerbitan Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Milik Nomor 167 Kelurahan Kota Ndora atas nama Lukas B. Fernandez diterbitkan pada tanggal 03 Juni 1998 ;

b. Merujuk pada penerbitan sertifikat tersebut, dapat dilihat bahwa gugatan penggugat telah melampaui waktu batas untuk mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut;

c. Menurut ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan





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

Berdasarkan fakta-fakta di atas, dimohon kepada Majelis Hakim agar pemeriksaan pokok perkara tidak dilanjutkan karena Penggugat sudah tidak memiliki hak menggugat sertifikat tersebut sehingga gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard.).

#### 4. Gugatan Kurang Pihak (plurium Litis consortium)/ Error In persona

- a. Bahwa Tergugat X sebagai instansi pemerintah dengan tugas mendaftarkan secara administrasi permohonan pendaftaran dan peralihan hak yang diajukan oleh seseorang ataupun Badan Hukum tidak pernah berjalan sendiri maupun secara diam-diam. Pada setiap kegiatan pelayanan pensertipikatan hak atas tanah, Tergugat X senantiasa mengikutsertakan/ melibatkan Aparatur Pemerintah setempat seperti Kepala Desa/Lurah setempat dimana bidang tanah obyek permohonan hal tersebut terletak. Dalam kaitannya dengan gugatan penggugat dalam perkara ini, maka adalah janggal ketika Kepala Desa/Lurah setempat dimana obyek perkara ini terletak tidak turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Kejanggalaan ini dikarenakan bahwa setiap proses pensertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat X selalu melibatkan instansi tersebut selaku kepala wilayah dimana bidang tanah tersebut terletak. Apakah instansi tersebut tidak diharapkan untuk tunduk pada putusan yang akan dijatuhkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini? sementara penerbitan Sertifikat Hak Milik No: 167/Kota Ndora didasarkan pula pada dokumen-dokumen yang diterbitkan oleh instansi pemerintah tersebut. Sehingga gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak, sebab Lurah/Kepala Desa dimana letak tanah obyek sengketa berada perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;



- b. Bahwa Penggugat dalam Posita nomor 19 mendalilkan bahwa "...surat yang terkait dengan pemilikan tanah sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa atau Lurah dan Kantor Agraria kini Kantor Pertanahan (Tergugat X) pada tahun 1969 dan seterusnya adalah tidak sah menurut Hukum....". Seharusnya pihak-pihak yang disebutkan sendiri oleh Penggugat harus turut untuk disertakan sebagai pihak Tergugat dan/atau Turut Tergugat agar semua pihak dapat tunduk pada putusan yang akan dijatuhkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Melihat fakta-fakta tersebut maka dapat dikatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (Pturium Litis Consoftium);

5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kami mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijk verklaard.), karena:

- Tidak berwenangnya mengadili (Eksepsi Kompetensi Absolut);
- Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libet);
- Gugatan Penggugat sudah Daluwarsa / Lampau Waktu;
- Gugatan Penggugat Kurang pihak (Error In persona).

**DALAM POKOK PERKARA**

- Bahwa pada prinsipnya Tergugat X menolak seluruh gugatan dan tuntutan penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat X;
- Bahwa segala bantahan Tergugat X yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan dengan apa yang telah Tergugat X uraikan pada bagian pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat X dalam melakukan proses penerbitan sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kota Ndora berpedoman pada:
  - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar pokok Agraria;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - Peraturan Menteri Negara Agaria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan



Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah;

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Terugat X menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita Penggugat nomor 23 yang menyebutkan bahwa Terugat X tidak teliti dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kota Ndora;

4. Bahwa gugatan Penggugat yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum (nomor 22 dalam posita) dan melibatkan Terugat X harus ditolak seluruhnya, karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat (Terugat X) hanya meliputi penyalagunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalahgunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Terugat X disebut sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh para Penggugat wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan/atau unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terugat X;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terugat X mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut:

#### C.PETITUM

##### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi dan jawaban Terugat X untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanketijke verklaard);

##### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Terugat X untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Eksepsi dan Jawaban Terugat X, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tetgugat X memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et a quo et bono).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XI telah mengajukan jawabannya tertanggal 30 September 2020 yaitu sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik No : 168, Kelurahan Kota Ndora merupakan dokumen legal yang dikeluarkan secara resmi oleh institusi yang berwenang dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas suatu bidang tanah, dalam hal ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Manggarai Timur.
2. Bahwa tergugat XI sudah dengan sangat teliti dan melalui berbagai prosedur yang benar dalam melakukan jual beli sebagian tanah sesuai sertifikat hak milik Nomor : 168, Kelurahan Kota Ndora, yakni dengan melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur pada tanggal 21 Mei 2019 kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual beli Nomor: 04/AJB/SR/V/2019 tanggal 22 Mei 2019.
3. Bahwa adalah keliru dan tidak dapat diterima menempatkan PT. Bank Pembangunan Daerah cq. Bank Pembangunan Daerah Kantor Cabang Manggarai Timur sebagai tergugat XI mengingat segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan Jual Beli tanah dimaksud telah dilakukan sesuai mekanisme Jual-Beli yang berlaku (Akta Jual beli Nomor: 04/AJB/SR/V/2019 tanggal 22 Mei 2019).
4. Bahwa atas dasar pertimbangan di atas yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, memohon majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat XI dan memerintahkan Penggugat demi hukum untuk mengeluarkan Tergugat XI sebagai pihak dalam perkara ini.

Atas dasar dalil dan alasan tersebut di atas, maka Tergugat XI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima seluruh amar gugatan Penggugat terhadap Tergugat XI, atau apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, Tergugat XI memohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 30 September 2020 yaitu sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa urain gugatan para Penggugat mengenai Pewaris, Ahli waris dan Warisan Paulus Rani alm dan istrinya Bibiana Jena almarhumah dalam hal ini tanah sengketa dalam surat Gugatan adalah benar.
2. Bahwa benar pada tahun 2015 Turut Tergugat membangun satu rumah Kios diatas tanah sengketa, maka cucu dan isteri dari Niko Garut kini para Tergugat melaporkan Turut Tergugat kepada Lurah Kotandora, seolah-olah tanah tersebut adalah milik para sebagai warisan dari Mbuju, sehingga Turut Tergugat dipanggil oleh Lurah Kotandora dengan Surat Nomor. Pem – 057-9/307/III/2016 Tgl 31 Maret 2016 untuk menghadap di Kantor Lurah Kotandora padaTgl 1 April 2016 atas laporan dari Gregorius Tabur, dkk
3. Bahwa ketika di Kantor Lurah Kotandora, maka Lurah tanya Pelapor Gregorius Tabur Dkk sebagai Pelapor tentang asal usul tanah, Pelapor tidak mengetahuinya dan Mbuju mempunyai 2 dua orang istri dimana anak dari isteri kedua bernama BAS tidak ikut melapar dan yang diperlihatkan kepada Lurah adalah berita acara perdamaian tgl. 30 September 1969ditolak oleh Para Penggugat termasuk Turut Tergugat karena tidak dlketahui oleh para Penggugat dan Turut Tergugat selama Paulus Rani masih hidup, juga surat keterangan dari tahun 1973, para Penggugat tolak dan Turut Tergugat tolak, karena tidak didasarkan tanah itu Mbuju dapat dari siapa, dan tidak ada surat Jual beli, dimana surat-surat itu direkayasa, dan tidak berdasarkan hukum, sebab dicurigai surat-surat itu ada, karena Niko Garut pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Kota Ndora pada tahun 1960-an atau tahun 1970-an dan mempunyai kekuasaan pada saat itu.
4. Bahwa oleh karena dari anak dan cucu Niko Garut yaitu Gregorius Tabur Dkk dianggap tidak berdasar di Kantor Lurah Kotandora, maka para Tergugat mengajukan masalah ini ke Pengadilan Negeri Ruteng dengan register perkrara Peradat Nlomor. 9/Pdt.G/2016/PN.RTG, akan tetap tidak menggugat seluruh ahli war'is dari Paulus B. Rani almarhum dan istrinya Bibiana Jena almarhumah, hanya menggugat Turut Tergugat dan Petrus Sambut Almarhum. Hal mana melanngar hukum waris. oleh karena Paulus Rani bukan hanya mempunyai anak atau ahli warisnya yaitu Turut Tergugat dan Petrus Sambut akan tetapi termasuk para Penggugat.
5. Bahwa Paulus Rani almarhum dan istrinya Bibiana Jena almarhumah beserta anak-anaknya Para Penggugat dan Turut Tergugat telah tinggal dan menetap diatas tanah sengketa sejak tahun 1955 hingga saat ini,

Halaman 28 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Lukas B. Fernandes atau orang tuanya tidak pernah tinggal menetap dalam tanah sengketa membuat rumah tinggal atau menanam tanaman umur panjang, akan tetapi dengan etiket buruk memproses permohonan hak milik yang diajukan kepada Tergugat X dan Tergugat X dengan cara tidak teliti menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Lukas B. Fernandez No. 157, Kelurahan Katandora yang bukan pemilik sebenarnya adalah tidak sah menurut hukum.

6. Bahwa selanjutnya Tergugat XI dengan cara tidak teliti membeli sebagian dari tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 167 Kelurahan Kotandora dari Tergugat IX, maka jual beli sebagian tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum.

Berdasarkan seluruh uraian Turut Tergugat tersebut diatas yang dikutip dari uraian para penggugat dalam surat gugatan adalah benar dan diakui Turut Tergugat, sehingga Permintaan Para Penggugat dalam Petitem demi kebenaran dan keadilan patut dikabulkan oleh Majelis Hakim Yth.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I – IX, Tergugat X, Tergugat XI, dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 7 Oktober 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I – IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 14 Oktober 2020 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat I – IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 4 Februari 2020 dan selanjutnya kesimpulan tersebut dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I - IX dalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

Halaman 29 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg



1) Gugatan Kurang Pihak ;

Bahwa selain Para Tergugat masih ada orang lain yang menguasai dan memiliki tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 167/kelurahan Kotandora, yang merupakan harta warisan milik bersama dari anak-anak/Para ahli waris almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat, sebab anak/ahli waris dari almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat selain Tergugat IX masih ada anak-anak/ahli waris yang lain yang berhak dan menguasai tanah obyek sengketa antara lain Victoria Helena Rice Fernandez, Yohanes Purnama Fernandes, Yosef Bertin Fernandez, Emilia Yosefina Fernandez, anak/ahli waris dari almarhum Alaksander Emnuel Fernandez, Amdreas Fernandez, anak/ahli waris dari almarhum Marselinus Fernandez dan Agustinus Geusepe Fernandez, namun tidak digugat oleh Para Penggugat sebagai Para Pihak dalam perkara a quo.

Bahwa selain itu Para Penggugat harus menarik Notaris sebagai PPAT wilayah Kecamatan Borong yang melakukan atau menerbitkan Akta Jual Beli sebagian tanah obyek sengketa antara almarhumah mama Kristina Nimat sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH (Bank NTT) Kantor cabang Manggarai Timur sebagai Pihak Kedua/Pembeli sebagai Pihak dalam perkara ini ;

2) Gugatan Penggugat tidak jelas ;

Bahwa batas bagian utara tanah obyek sengketa yang didalilkan pada poin 2 posita gugatan Para Penggugat tidak sama dengan batas bagian Utara tanah obyek sengketa yang dikuasai Para Tergugat dalam perkara a quo, sebab sesuai fakta dan keadaan yang sebenarnya batas bagian Utara tanah obyek sengketa yang dikuasai Para Tergugat adalah dengan tanah milik Muhamad Baharudin, Erwin Mapa Sangka, Usman Banggae dan Usman Kia.

Bahwa Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai luas dan batas-batas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Para Tergugat terutama mengenai batas-batas serta luas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII dan batas-batas serta luas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IX, sebab asal usul perolehan dan ukuran/luas serta batas-batas Tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dikuasai



oleh Tergugat I s/d Tergugat VIII, tidak sama/ berbeda asal usul perolehan dan batas-batas serta ukuran /luas tanah obyek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat IX dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat X dalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1) Kewenangan / Kompetensi Absolut ;

Bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah sah atau tidak bukan merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara.

2) Gugatan Penggugat Kabur ;

Dalam produk sertipikat yang disebutkan, Penggugat tidak menyebutkan secara lengkap dan jelas waktu penebitan sertipikat hak atas tanah tersebut, juga tidak disebutkan mengenai luas tanah dari sertipikat beserta dengan nomor surat ukur yang merupakan satu kesatuan dengan sertipikat hak atas tanah itu sendiri.

3) Gugatan Penggugat Daluarsa / Lampau Waktu ;

Bahwa jika dilihat berdasarkan waktu penerbitan Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Milik Nomor 167 Kelurahan Kota Ndora atas nama Lukas B. Fernandez diterbitkan pada tanggal 03 Juni 1998, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka gugatan penggugat telah melampaui waktu batas untuk mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertipikat tersebut ;

4) Gugatan kurang pihak ;

Bahwa setiap proses pensertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat X selalu melibatkan instansi tersebut selaku kepala wilayah dimana bidang tanah tersebut terletak. Sehingga gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak, sebab Lurah/Kepala Desa dimana letak tanah obyek sengketa berada perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat XI dalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat keliru menempatkan Tergugat XI sebagai pihak, mengingat segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan jual beli tanah dimaksud telah dilakukan sesuai mekanisme jual-beli yang berlaku (Akta Jual Beli Nomor : 04/AJB/SR/V/2019 tanggal 22 Mei 2019) ;



Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat I-IX, Tergugat X dan Tergugat XI tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya, yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang bahwa telah ternyata Tergugat X disamping menyampaikan jawaban atas pokok perkara, juga mengajukan eksepsi (tangkisan) yaitu mengenai Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Absolut (Eksepsi Kompetensi Absolut) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Absolut (Eksepsi Kompetensi Absolut) tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg tertanggal 18 Februari 2021, dengan amar putusan sebagai berikut :

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak tangkisan (eksepsi) Tergugat X mengenai Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili Secara Absolut);
2. Menyatakan Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Ruteng berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg tanggal 12 Mei 2020 ;
3. Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat untuk melanjutkan proses pembuktian dalam perkara *a quo*;
4. Menanggihkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi yang diajukan selain mengenai kewenangan mengadili, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat IX poin 1 terdapat kesamaan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat X poin 4 dan Tergugat XI, oleh karena itu maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat yang menyatakan bahwa **Gugatan Penggugat kurang pihak**, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni dalam putusan MA Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dan putusan MA Nomor 995 K / Sip / 1975 Tanggal 8 Agustus 1975 ditegaskan bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat - syarat tertentu yakni: Pertama, harus ada perselisihan hukum diantara keduanya; Kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain. Bahwa kedua putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah diperkuat pula oleh doktrin yang



menyatakan bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan sebagaimana telah terurai diatas maka terhadap eksepsi Para Tergugat yang menyatakan bahwa **Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*prulium litis consertium*)** adalah tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi terkait dengan Gugatan Penggugat tidak jelas, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Obscuur libel yaitu surat gugatan Para Penggugat tidak terang atau kabur, disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Gugatan kabur ini dikarenakan oleh Posita (fundamentum petendi) :

- 1) Tidak menjelaskan tentang dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan ;
- 2) Tidak jelas mengenai objek yang disengketakan ;
- 3) Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;
- 4) Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum ;
- 5) Petitum tidak terinci ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Para Penggugat baik posita dan petitumnya, apabila dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat baik Para Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat telah menunjuk obyek sengketa dan batas-batas yang sama sebagaimana berita acara hasil pemeriksaan setempat dalam perkara ini dan hal tersebut telah sesuai dengan gugatan Para Penggugat, sehingga obyek dalam perkara ini telah jelas dan terang, selanjutnya telah jelas dasar hukum dalil gugatan yaitu bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, kemudian petitum gugatan jelas dan tidak ada kontradiksi antara posita dan petitum. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi gugatan kabur menjadi **tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;**

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi terkait dengan **Gugatan Penggugat Daluarsa/Lampau Waktu**, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan jika tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII, Tergugat IX dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XI (sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 167 dan 168) merupakan tanah peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah. Sedangkan dalam bantahannya, Tergugat I-VIII mendalilkan jika tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII adalah tanah milik almarhum bapak Mariannus Mbuju alias Mbuju. Sedangkan tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IX dan Tergugat XI adalah tanah milik Lukas B. Fernandez ;

Menimbang, bahwa meskipun tanah yang dipermasalahkan sudah mempunyai alas hak yaitu Sertifikat Hak Milik No. 167 yang sudah diterbitkan pada tanggal 3 Juni 1998, tetapi oleh karena masih dipermasalahkan adalah mengenai siapa pemilik sah dari tanah obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat jika daluwarsa menjadi tidak mutlak, selama bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik atau tidak sah. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi gugatan penggugat daluarsa/lampau waktu menjadi **tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak** ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi-eksepsi Para Tergugat menurut pendapat Majelis Hakim harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Para Penggugat adalah:

- Bahwa Para Penggugat mendalilkan jika sebidang tanah seluas  $\pm$  5.000 m2 (lima ribu meter persegi) yang terletak vdi. RT.007 RW.003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan Batas-batas :
  - Sebelah Timur dengan : Abdurachman Leman
  - Sebelah Barat dengan : Achmad Bisa kini (Muhamad Nur Bisa);
  - Sebelah Utara dengan : Tanah Pua Meno dan Abdul Gafur
  - Sebelah Selatan dengan : Jalan Raya Ruteng – Ende.Adalah Peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah.
- Bahwa sebidang tanah seluas  $\pm$  849,75 m2 yang terletak di. Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan batas-batas :



- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abdurahman Neng (Budianto Puameno) lebar  $\pm 16,5$  meter ;
- Selatan : Berbatasan dengan Jalan Negara Ruteng-Ende, Lebar  $\pm 16,5$  meter ;
- Barat : Berbatasan dengan tanah Ahmad Bisa (Muhamad Iksan A Bisa) dengan panjang  $\pm 31,5$  meter dan tanah Daud Baco (Safrudin Usman) dengan panjang  $\pm 20$  meter ;
- Timur : Berbatasan dengan Tanah milik para Penggugat (dulu tanah milik Marianus Mbuju alm atau tanah Nikolas Garut alm, dengan Panjang  $\pm 51,5$

Yang merupakan sebahagian dari tanah seluas 1.959,31m<sup>2</sup> adalah termasuk dalam lokasi tanah sengketa seluas  $\pm 5.000$ m<sup>2</sup> peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah adalah milik Para Penggugat dan Turut Tergugat.

- Bahwa kemudian perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan mengklaim tanah obyek sengketa milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa tindakan Lukas B. Fernandes (ayah tergugat IX) yang mengklaim tanah obyek sengketa dibagian timur sebagai miliknya dan memohon proses hak milik kepada tergugat X dan tergugat X tidak teliti menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor : 167, Kelurahan Kotandora kepada Lukas B. Fernandes adalah perbuatan yang tidak sah menurut Hukum ;

Bahwa tindakan ayah tergugat IX (Lukas B. Fernandes) yang telah menjual sebagian dari sertifikat Hak milik Nomor : 167, kelurahan Kotandora kepada tergugat XI adalah tidak sah menurut Hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat IX memberikan jawaban, yang pada pokoknya:

- Bahwa tanah sengketa yang terletak di RT.007, RW. 003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur yang merupakan hak/ milik Tergugat I s.d Tergugat VIII, berdasarkan warisan berukuran/ luas  $\pm 1.959,31$  m<sup>2</sup>.(meter persegi) dengan batas sebagai berikut:
  - Timur : tanah almarhum bapak Lukas B. Fernandez, panjang  $\pm 59$  meter.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : dengan tanah Ahmad Bisa (Muhamad Iksan A.Bisa ), panjang  $\pm 36$  m dan tanah Daud Baco (Safrudin Usman) panjang  $\pm 20$  meter.
- Utara : tanah milik Abdulrahman Neng (Budianto Puameno), lebar  $\pm 45,15$  meter.
- Selatan : dengan Jalan Ruteng-Ende, lebar  $\pm 34,90$  meter;
- Bahwa almarhum bapak Paulus Rani secara tegas mengakui kalau tanah sengketa adalah milik almarhum bapak Mariannus Mbuju alias Mbuju. Pengakuan almarhum bapak Paulus Rani tersebut dapat dibaca/dilihat dengan jelas dalam Berita Atjara Perdamaian antara sdr. P.Rani dan sdr. Mbudju tertanggal 30 Nopember 1969, bahwa rumah yang la tinggal terletak diatas tempat atau tanah kepunyaan dari saudara MBUJU dan didalamnya mempunyai lima pohon kelapa ;
- Bahwa tanah obyek sengketa secara hukum sah milik Para Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum Tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor : 09 / Pdt.G / 2016 / PN.RTG., tanggal 16 Januari 2017 yo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 45/PDT/2017/PT.KPG., tanggal 7 Juni 2017 yo Putusan Putusan Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi Nomor : 2632 K/Pdt/2017 yo Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor: 219 PK/Pdt/2019, tanggal 8 Mei 2019 ;
- Bahwa sebelum tahun 1955 almarhum bapak Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kristina Nimat bersama dengan anak-anak sudah menguasai, mengerjakan, menanam kelapa dan membangun rumah tinggal bersama anak-anak ditanah obyek sengketa dengan aman tanpa ada gangguan atau komplain dari pihak lain termasuk Para Penggugat dan Turut Tergugat, demikian juga pada waktu almarhum Lukas B. Fernandez dan almarhumah mama Kritina Nimat mengajukan permohonan Hak atas tanah Obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai pada tahun 1997 dan pada waktu pengukuran Tanah obyek sengketa oleh Petugas dari kantor Pertanahan kabupaten Manggarai tanggal 8-2-1997 sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 167/Kelurahan Kotandora, atas nama Lukas B. Fernandez dan Sertipikat No. 168/Kelurahan Kotandora, atas nama Kristina Nimat, semuanya berjalan dengan lancar tanpa ada keberatan dari pihak lain termasuk Para Penggugat dan Turut Tergugat I dalam perkara ini ;

Halaman 36 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat X memberikan jawaban, yang pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat X dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kota Ndora berpedoman pada :
  - Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria ;
  - Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
  - Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Sehingga Tergugat X menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat X tidak teliti dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 167 Kelurahan Kotandora;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat XI memberikan jawaban, yang pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat XI sudah dengan sangat teliti dan melalui berbagai prosedur yang benar dalam melakukan jual beli sebagian tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No. 168, Kelurahan Kota Ndora, yakni dengan melakukan pengecekan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur pada tanggal 21 Mei 2019 kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 04/AJB/SR/V/2019 tanggal 22 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban, yang pada pokoknya:

- Bahwa benar pada tahun 2016 Turut Tergugat membangun 1 (satu) rumah Kios di dalam tanah sengketa, sehingga Para Tergugat melaporkan Turut Tergugat kepada Lurah Kotandora, seolah-olah tanah tersebut sebagai warisan dari Mbuju ;
- Bahwa pada saat penyelesaian di Lurah, diperlihatkan Berita Acara Perdamaian tanggal 30 September 1969 dan ditolak oleh Para Penggugat termasuk Turut Tergugat. Karena selama Paulus Rani masih hidup, Para Penggugat dan Turut Tergugat tidak pernah mengetahui mengenai Berita Acara tersebut. demikian juga terhadap Surat Keterangan dari tahun 1973, dimana surat tersebut tidak didasarkan dari mana perolehan oleh Mbuju dan Turut Tergugat menilai surat tersebut

Halaman 37 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg



direkayasa karena Niko Garut pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Kotandora pada tahun 1960-an atau tahun 1970-an ;

- Bahwa Paulus Rani dan Bibiana Jena beserta anak-anak dari Para Penggugat dan Turut Tergugat telah tinggal dan menetap di atas tanah sengketa sejak tahun 1955 hingga saat ini, dimana Lukas B. Fernandez atau orang tuanya tidak pernah tinggal menetap dalam tanah sengketa dengan membuat rumah atau menanam tanaman umur panjang, akan tetapi dengan etiket buruk memproses permohonan hak milik yang diajukan kepada Tergugat X dan Tergugat X menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 167 kepada Lukas B. Fernandez yang bukan pemilik sebenarnya ;
- Bahwa Tergugat XI dengan cara tidak teliti membeli sebagian dari tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 167 Kelurahan Kotandora dari Tergugat IX ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - menjawab sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat jika hal-hal yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo* yang masih memerlukan pembuktian mengenai kebenarannya adalah sebagai berikut:

1. ***“Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik dari Almarhum MARIANUS MBUJU (kakek Para Penggugat) dan kemudian diwariskan kepada Para Penggugat?”***

***Atau***

***“Apakah benar sebagian tanah obyek sengketa adalah milik dari Almarhum PAULUS RANI (ayah Para Tergugat) dan sebagiannya lagi adalah milik Lukas B. Fernandez (Ayah dari Tergugat IX) ?”***

2. ***“Apakah perbuatan Lukas Fernandes (Ayah dari Tergugat IX) yang menjual sebagian tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Nomor 167 kepada Tergugat XI adalah sah?”;***
3. ***“Apakah perbuatan Tergugat X yang membuat dan menerbitkan Sertifikat terhadap tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?”***

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang telah dilakukan pada tanggal 6 November 2020 yang hasilnya sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Kelurahan Kotandora., Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur ;
- b. Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa :





- Versi Para Penggugat :
  - Utara : Abdul Gapur, Puameno ;
  - Timur : Abdurahman Leman ;
  - Selatan : Jalan Raya Ende – Ruteng ;
  - Barat : Muhammad Nur Bisa ;
- Versi Tergugat I sampai dengan Tergugat IX:
  - Utara : Abdul Rahman Neng, Budiyanto Puameno ;
  - Timur : Lukas Fernandes ;
  - Selatan : Jalan Raya Ruteng – Ende ;
  - Barat : Ahmad Bisa, Iksan A. Bisa, Baharudin Usman ;
- Versi Tergugat IX :
  - Utara : Ahmad Banggai, Udin Kia ;
  - Timur : Bank/gang ;
  - Selatan : Jalan Raya ;
  - Barat : Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII / Budiyanto ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat atas tanah sengketa tersebut, maka dapat diketahui bahwa meskipun terdapat perbedaan batas yang ditunjuk oleh para pihak, para pihak telah menunjuk pada lokasi obyek/ tanah yang sama sebagaimana dalam gambar lokasi tanah sengketa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik, maka Majelis Hakim berpendapat jika hasil pemeriksaan ini merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdota dan Pasal 283 R.Bg, maka Penggugat yang telah mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya terhadap suatu peristiwa, maka kepadanya diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya tersebut Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai dengan hasil print foto rumah Mbuju almarhum yang dibangun pada tahun 1964 atas ijin Paulus Rani, alm, diberi tan da P-1 ;



2. Foto copy sesuai dengan hasil print foto rumah yang dibangun lantai 2 (dua) oleh para Tergugat I sampai dengan VIII, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy sesuai dengan hasil print foto tanah milik Para Penggugat dan Turut Tergugat sebagai warisan dari Paulus Rani, alm disebelah Timur yang diperoleh dari Raja Bagung pada tahun 1939 dan menjadi satu kesatuan dengan warisan rumah Paulus Rani, alm dibagian Barat, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy sesuai dengan hasil print foto Rumah Paulus Rani, alm yang terletak dibagian barat tanah sengketa yang dibangun berdasarkan pemberian tanah dari Raja Bagung pada tahun 1939, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy sesuai dengan hasil print foto pertemuan di Kantor Lurah Kotandora antara Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat dan Pemerintah Kelurahan Kotand, diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 503 Kelurahan Kota Ndora tahun 2006 atas nama Pemegang Hak NUR Bisa, Surat Ukur No. 29/Kotandora 2006, luas 612 m, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Paulus Rani, diberi tanda P-7 ;
8. Foto Copy dari Foto Copy, buku M. Yahya Harahap, SH, halaman 116 - 118 diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy sesuai dengan asli surat Pemberitahuan dari Kepala Desa Kota Ndora tertanggal 23 Nopember 1992, diberi tanda bukti P.9 ;
10. Foto copy dari foto copy Turunan Putusan Nomor 21/PDT.G/2019/PN. Rtg, diberi tanda bukti P.10;

serta 2 (dua) orang saksi masing - masing memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu :

**1. Saksi Yoseph David Bidik**

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah tanah yaitu berupa tanah kering yang terletak di Borong, Kelurahan Kota Ndora, Kabupaten Manggarai Timur ;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah  $\pm 5000$  m<sup>2</sup>, dengan batas-batas :
  - Bagian Timur : tidak tahu ;
  - Bagian Barat : Ada 2 (dua) orang yaitu Pungmeno dan David Baco ;
  - Bagian Selatan : Jalan Raya ;
  - Bagian Utara : Tidak tahu ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa tersebut berdasarkan cerita dari Paulus Rani, di Wae Rana, pada saat saksi pergi untuk mengobati tangan saksi yang patah ;
- Bahwa Paulus Rani waktu itu bekerja sebagai Manteri Kesehatan;
- Bahwa Tanah sengketa adalah tanah milik Paulus Rani yang diperoleh dari Raja Bagung ;
- Bahwa pada waktu itu yang tinggal di rumah Paulus Rani 1 (satu) orang yaitu orang Rote yang bernama Yakob ;
- Bahwa saksi terakhir melihat tanah sengketa pada waktu saksi jalan dari kampung ke Borong ;
- Bahwa dahulu saksi melihat ada pohon kelapa dan 1 (satu) rumah saja di atas tanah sengketa. Rumah tersebut beratap alang-alang dan berdinding Papan dan rumah tersebut sudah ada tahun 1955 ;
- Bahwa istri dari Paulus Rani adalah Bibiana Jena, dan mempunyai anak yaitu Petrus Sabot, Sisilia Muju, Maria Riung, Alkes Rani, Hendrikus Rambing, Sius, Tres, Antron Tori, Sebina Naro, Beni ;
- Bahwa Paulus Rani dan anak-anaknya tinggal di rumah di atas tanah sengketa ;
- Bahwa yang sekarang tinggal di rumah Paulus Rani adalah Hendrikus Rambing bersama-sama dengan Beni ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sekarang di atas tanah sengketa ada bangunan baru, tetapi saksi tidak tahu siapa pemilik bangunan tersebut;
- Bahwa saksi pernah dengar nama Mbuju tapi tidak kenal orangnya dan sepengetahuan saksi tidak ada rumah di sekitar tanah sengketa ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada tahun 1955 Paulus Rani ada serahkan sebagiannya kepada Lukas Fernandes ;
- Bahwa pada waktu Paulus Rani membuat rumah di atas tanah sengketa dulu tidak ada yang melarang ;

## 2. Saksi **Yohanes Hakim**

- Bahwa antara para penggugat dengan para tergugat ada masalah sengketa tanah kering, yang terletak di Kota Ndora, dengan luas tanah  $\pm 5.000$ , m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui dari orang tua saksi yang bernama Karaeng Song, sekitar tahun 1960 an, yang pada waktu itu menceritakan jika tanah sengketa merupakan tanah milik Benediktus Bagung alias Raja Mbelek dan sudah dibagi pada tahun 1939 ;

Halaman 41 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Paulus Rani mempunyai 1 (satu) orang istri yang bernama Bibiana Jena dan dikaruniai 7 (tujuh) orang anak, yaitu Petrus Ambut, Sisilia Muju, Maria Liung, Aleks, Ignasius Rani Nabit (alm) dan Hendrikus Raming;
- Bahwa saksi ke tanah sengketa tahun 1960 an dan di atas tanah sengketa ada rumah kayu milik Paulus Rani. Dan pada waktu itu Paulus Rani tinggal bersama istri dan anak-anaknya ;
- Bahwa kemudian sekitar tahun 2018 saksi kesana dan rumah Paulus Rani sudah berubah, dulunya lantai tanah dan sekarang sudah lantai semen dan Paulus Rani sudah meninggal. Saksi hanya bertemu dengan Petrus Hambut dan Sebina Nala ;
- Bahwa pada tahun 2018 diatas tanah sengketa yang luasnya 5000 m2 persegi tersebut ada bangunan rumah lainnya ;
- Bahwa anak-anak Paulus Rani yang menempati rumah tersebut karena warisan tetapi pembagian secara rinci saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Lukas Fernandes, tetapi tahu istri Lukas Fernandes yaitu bernama Kristina Nimat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya,

**Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dan Tergugat IX** masing-masing telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- Untuk Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII
  1. Foto Copy dari turunan asli Putusan Perkara Perdata No. 9/Pdt.G/2016, tanggal 16 Januari 2017, diberi tanda bukti TI - VIII.1 ;
  2. Foto Copy sesuai dengan asli Relas Pemberitahuan Peninjauan Kembali Nomor 210/Pdt/2019 Juncto Nomor 2632 K/Pdt/2017 Juncto Nomor 45/Pdt/2017/PN. KPG, juncto Nomor 9/Pdt.G/2016/PN. Rtg, diberi tanda bukti TI - VIII.2 ;
  3. Foto Copy sesuai dengan asli Berita Acara Perdamaian tanggal 30 Nopember 1969, diberi tanda bukti TI - VIII.3 ;
  4. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Larangan untuk mendirikan rumah baru diatas tanah miliknya Saudara Mbuju, tanggal 10 Juni 1977, diberi tanda bukti TI - VIII.4 ;
  5. Foto Copy sesuai dengan asli Permohonan Penegasan Hak Milik atas tanah, tanggal 23 Juni 1973, diberi tanda bukti TI - VIII.5 ;
  6. Foto Copy sesuai dengan asli Gambar Situasi Tanah Pekarangan kepunyaan Sdr. Mbuju yang terletak di Borong, Desa Gaya Baru, Kota



Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai, tanggal 23 Juni 1973, diberi tanda bukti TI - VIII.6 ;

7. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Keterangan, tertanggal 1 Juli 1973, diberi tanda bukti TI - VIII.7 ;
  8. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Permohonan Hak Penegasan Hak Milik a.n. Sdr. Mbuju, tertanggal 13 Pebruari 1974, diberi tanda bukti TI - VIII.8 ;
  9. Foto Copy sesuai dengan asli Kwitansi, tertanggal 9 - 10- 1974, diberi tanda bukti TI - VIII.9 ;
  10. Foto Copy sesuai dengan asli Pengumuman Nomor : AGR. 014/1973, tanggal 16 September 1973, diberi tanda bukti TI - VIII.10 ;
  11. Foto Copy sesuai dengan asli Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Nusa Tenggara Timur, tentang Penegasan Hak Milik, tertanggal 10 Mei 1974, diberi tanda bukti TI - VIII.11 ;
  12. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Tanda Setoran Nomor : 22/P/80/81, tanggal 12 Januari 1981, diberi tanda bukti TI - VIII.12 ;
  13. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Larangan untuk mendirikan rumah baru diatas tanah milik saudara Mbuju, tanggal 10 Oktober 1980, diberi tanda bukti TI - VIII.13 ;
  14. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Pernyataan, tertanggal 15 Oktober 1989, diberi tanda bukti TI - VIII.14 ;
- Untuk Tergugat IX telah mengajukan bukti surat berupa :
    1. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Keterangan, tertanggal 14-4-1958, diberi tanda bukti T. IX-1 ;
    2. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Keterangan mengenai Tanah Borong, tertanggal 6 Maret 1919, diberi tanda bukti T.IX-2 ;
    3. Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat (Tanda Bukti Hak), Hak Milik No 167 diberi tanda bukti T. IX-3 ;

Serta 2 (dua) orang saksi masing - masing memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu :

1. Saksi Usman Banggae

- Bahwa antara para penggugat dengan para tergugat I s/ d tergugat IX ada masalah tanah, yang terletak di Kampung Baru, Kelurahan Kota Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan batas-batas :
  - Bagian Timur : Abdurahman ;
  - Bagian Barat : dengan Gregorius ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bagian selatan : Jalan Negara ;
- Bagian Utara : dengan Muhamad Yasin ;
- Bahwa saksi juga ada tanah disekitar tanah sengketa yaitu berada di batas bagian utara dan saksi memperolehnya dari warisan Nenek saksi bernama yang bernama Abdul Gafur. Adapun batas-batas tanah milik saksi adalah :
  - Bagian Selatan : dengan Lukas Fernandes ;
  - Bagian Barat : dengan Usman Kia ;
  - Bagian Timur : dengan Erwin Mapisangka, Muhamad Yasin ;
  - Bagian Utara : dengan Jalan Desa
- Bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Lukas Fernandes;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik tanah sengketa sejak saksi masih kecil karena saksi lahir di Borong dan diatas tanah sengketa dulunya banyak pohon kelapa, pohon mangga dan setiap pohon mangga dan pohon kelapa ada tertulis L. F dengan tulisan warna hitam ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Lukas Fernandes bekerja di atas tanah sengketa ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, diatas tanah sengketa ada bangunan rumah darurat milik Andreas dan ada mama Jawa orang Madura. Dan yang membangun rumah darurat tersebut adalah Lukas Fernandes ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, lokasi tanah sengketa sekarang biasa digunakan untuk tempat acara dan biasanya sebelum digunakan, minta ijin kepada Furnama Fernandes ;
- Bahwa jika ada acara diatas tanah sengketa tidak pernah ada yang melarang ;
- Bahwa saksi kenal dengan Nikolaus Garut dan punya tanah disitu dan yang kuasai Gregorius Tabur karena Nikolaus Garut dengan Gregorius Tabur Bapak dan Anak ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu kalau Paulus Rani ada tanah disitu ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, diatas tanah sengketa ada dibagian timur ada Plang milik Bank NTT, dimana Bank NTT membeli dari Lukas Fernandes ;
- Bahwa di atas tanah sengketa tidak ada bangunan rumah milik Lukas Fernandes ;
- Bahwa di tanah sengketa juga ada gang yang terletak di bagian timur ;

Halaman 44 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg

#### Disclaimer

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



- Bahwa Bene Rani ada rumah disitu dan yang tinggal di rumah tersebut adalah Bene Rani dan hanya ada satu rumah ;

## 2. Saksi **Muhamad Ali**

- Bahwa antara para penggugat dengan para tergugat ada masalah tanah yang terletak di Kampung baru, Kelurahan Kota Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan batas-batas :
  - Bagian Timur : Abdurahman ;
  - Bagian Selatan : Dengan jalan raya ;
  - Bagian Utara : Dengan Muhamad Usman Banggae;
  - Bagian Barat : Dengan Neng (alm), Ahmad Bisa;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik Lukas Fernandes, saksi tahu karena pohon kelapa ada tulisan L. F sehingga itu tanah adalah miliknya Lukas Fernandes dan juga dari cerita orang tua saksi karena saksi sering pergi pilih buah kelapa yang jatuh di atas tanah sengketa ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Nikolaus Garut mempunyai di sebelah tanahnya Lukas Fernandes yaitu di bagian barat. Sedangkan di bagian baratnya lagi tanahnya Ahmad Bisa/Nur Bisa ;
- Bahwa di atas tanah Lukas Fernandes ada bangunan dan sebagiannya biasa dipakai untuk lapangan bola kaki ;
- Bahwa dulu diatas tanah sengketa ada 1(satu) bangunan rumah yang ditempati oleh Andreas Ema. Dan setelah Andreas Ema pindah lalu rumah tersebut ditempati oleh Mama Jawa orang Madura. Dan setelah Andreas dan Mama Jawa pindah, tanah tersebut di kembalikan kepada pemiliknya;
- Bahwa Andreas Ema membangun rumah atas ijin dari Purnama Fernandes atau dari Mama Tina ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut sering digunakan untuk acara hajatan dan untuk lapangan bola kaki, dengan meminta ijin kepada Purnama Fernandes ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Paulus Rani tidak ada tanah disekitar tanahnya Lukas Fernandes ;
- Bahwa di tanah sengketa sebelah baratnya ada rumah semi permanen, atap seng, lantai tembok, dinding papan ditempati oleh Fit dan saudaranya, dan sekarang ditempati oleh Bene Rani ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang diatas tanah sengketa dibagian timur ada Plang bertuliskan Bank NTT;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Bank NTT atau seluruh tanahnya Lukas Fernandes sudah ada sertifikatnya, dan saksi pernah ditunjukkan sertifikat tersebut ;
- Bahwa rumah yang dibongkar dulu itu sekarang jadi lantai dua ;
- Bahwa Kondisi tanah sengketa dulu dengan sekarang masih sama, terakhir saksi masuk dilapangan belum ada rumah ;

### 3. Saksi Florianus Eduarus Moses

- Bahwa saksi mengerti terkait masalah tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di Borong, Kelurahan Kota Ndora, Kecamatan Borong, Kab. Manggarai Timur, dengan batas-batas :
  - Bagian Barat : Ahmad Bisa dan Daud Baco ;
  - Bagian Utara : Polisi Neng;
  - Bagian Timur : Lukas B. Fernandes;
  - Bagian Selatan : Jalan Raya Ruteng - Ende ;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik Bapak Mbuju. Saksi tahu dari Bapak Mbuju ketika ada acara di Kantor Kelurahan waktu urusan perdamaian. Pada waktu itu yang hadir adalah Kepala Desa, Kaluwali, Mbuju, Rambing, Simon Olang ;
- Bahwa perdamaian tersebut dilakukan karena Paulus Rani dilaporkan telah menebang pohon kelapa yang ada di atas tanah sengketa ;
- Bahwa saksi hadir pada waktu itu karena saksi sebagai sopir Perkapasan ;
- Bahwa pada waktu itu ada dibuat surat dan di tanda tangani oleh Mbuju, Rani, Simon Olang, Niko ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, isi surat tersebut intinya adalah tidak boleh terulang lagi memotong pohon kelapa ;
- Bahwa sekarang yang punya tanah sengketa adalah Lukas Fernandes yang punya tanah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membayar pajak tanah sengketa adalah Gregorius Tabur ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tahun 1989 diatas tanah sengketa ada pohon kelapa ;

Halaman 46 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya,  
Tergugat X telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No. 167, diberi tanda bukti T.X-1 ;
2. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Ukur No : 132/1997, diberi tanda bukti T. X-.2 ;
3. Foto Copy dari foto copy Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 521/24.10/PSW/872/98, tanggal 19 Pebruari 1998, tentang Pemberian Hak Milik atas nama H. Galu Ali, dkk, diberi tanda bukti T.X-3 ;
4. Foto Copy dari foto copy Surat Penyerahan Tanah / Kebun dari Hilena da Silva kepada Lukas Fernandes tanggal 14 April 1958, diberi tanda bukti T.X-4 ;
5. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995, tanggal 17 April 1995 atas nama Lukas Fernandes, diberi tanda bukti T.X- 5 ;
6. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS), atas nama Lukas Fernandes, diberi tanda bukti T.X-6 ;

Menimbang, bahwa Tergugat X tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya,  
Tergugat XI telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Permohonan kepada Pimpinan PT. Bank Pembangunan Daerah NTT, tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-1 ;
2. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang, tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-2 ;
3. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang, tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-3 ;
4. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang, tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-4 ;
5. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang, tertanggal 31 Mei 2019, diberi ntanda bukti T. XI-5;
6. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-6 ;
7. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-7 ;



8. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda Bukti T. XI-8 ;
  9. Foto Copy sesuai dengan asli Aplikasi Kiriman Uang tertanggal 31 Mei 2019, diberi tanda Bukti T. XI-9 ;
  10. Foto Copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli Nomor : 04/AJB/SR/V/2019, tanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-10 ;
  11. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-11 ;
  12. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, tanggal 22 Mei 2018, diberi tanda bukti T. XI-12 ;
  13. Foto Copy sesuai dengan asli Tanda Terima Setoran PBB, tanggal 28/08/2019, diberi tanda bukti T. XI-13 ;
  14. Foto Copy sesuai dengan asli Sertifikat HGB No. 00004, diberi tanda bukti T. XI-14 ;
  15. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Ukur No. 133 / 1997, diberi tanda bukti T. XI-15 ;
  16. Foto Copy sesuai dengan asli Berita Acara Klarifikasi Dan Negosiasi II Nomor : 119/DUM/VIII/2016, diberi tanda bukti T. XI-16 ;
  17. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Keputusan, tertanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda bukti T. XI-17 ;
  18. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Persetujuan, tanggal Ruteng, 08 Mei 2019, diberi tanda bukti T. XI-17 ;
- Menimbang, bahwa Tergugat XI tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy sesuai dengan asli Surat dari Kantor Lurah Kotandora tertanggal 31 Maret 2016 Nomor : Pem.057.9/307/III/2016, Perihal : Panggilan menghadap, diberi tanda bukti TT.1 ;
2. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2001, diberi tanda bukti TT.2 ;
3. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Keberatan membangun rumah oleh Termohon PK Anastasia Nona Dkk Dalam Perkara Perdata Nomor : 9/Pdt.G/2016/PN. RTG, tanggal 28 Januari 2019, diberi tanda bukti TT.3;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto Copy sesuai dengan asli Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 31 Maret 2016, diberi tanda bukti TT.4 ;
5. Foto Copy sesuai dengan asli Berita Acara Upaya Penyelesaian Masalah Kepemilikan Tanah anara Sdr. Gregorius Tabur dengan Sdr. Hendrikus Rambing, tanggal 01 April 2016, diberi tanda bukti TT.5 ;
6. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Penjerahan Tanah, tanggal 23 Nopember 1971, diberi tanda bukti TT.6 ;
7. Foto Copy sesuai dengan asli Silsilah Keturunan, tertanggal 01 Nopember 2016, diberi tanda bukti TT.7 ;
8. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Perihal Laporan Memberikan Perkataan Bohong untuk memperoleh hak milik atas tanah warisan orang tua pelapor di Pengadilan Negeri Ruteng dalam perkara perdata Nomor : 09/Pdt.G/2016/PN. RTG, yang telah di putus pada tanggal 16 Januari 2017 dan telah berkekuatan hukum, diberi tanda bukti TT.8 ;
9. Foto Copy sesuai dengan asli Tanda Terima Surat, diberi tanda bukti TT.9 ;
10. Foto Copy sesuai dengan asli Surat Panggilan Nomor : 17/G/2020/PTUN. KPG tanggal 11 Maret 2020, diberi tanda bukti TT.10;
11. Foto Copy sesuai dengan turunan resmi Putusan Perkara Perdata No. 17/G/2020/P.TUN-KPG, diberi tanda bukti TT.11 ;
12. Foto copy sesuai dengan asli surat Pemberitahuan dari Kepala Desa Kota Ndora tertanggal 23 Nopember 1992, diberi tanda bukti TT. 12 ;
13. Foto copy dari foto copy Turunan Putusan Nomor 21/PDT.G/2019/PN. Rtg diberi tanda bukti TT.13;

Serta 1 (satu) orang saksi memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu :

## 1. Saksi Lukas Noing

- Bahwa mengetahui antara para penggugat dengan para tergugat ada masalah tanah, yang terletak di Borong, di Kampung Baru, Kelurahan Kota Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik Paulus Rani, dengan batas-batas :
  - Bagian Utara : Abdul Gapur dengan Puameno ;
  - Bagian Selatan : Jalan Raya ;
  - Bagian Timur : Abdurahman ;
  - Bagian Barat : Syafrudin dengan Nurbisa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ke tanah sengketa pada tahun 1966 – 1967, pada saat itu ada pohon kelapa dengan rumah milik Paulus Rani. Selain itu ada rumah kecil disebelah diatas tanah sengketa tapi saksi tidak tahu pemiliknya ;
- Bahwa sekarang kondisi tanah sengketa sudah berubah, sekarang ada bangunan rumah tingkat tapi saksi tidak tahu pemiliknya, ada lapangan serta ada plang atau papan nama serta ada tiang listrik ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, berdasarkan cerita dari Paulus Rani, Paulus Rani memperoleh tanah tersebut dari Raja Bagung. Paulus Rani cerita kepada saksi pada waktu itu saksi bersama-sama dengan bapak saksi yang bernama Damianus Tua pergi berobat ke rumah Paulus Rani karena saksi sakit ;
- Bahwa pada tahun 1966 - 1967 yang kerjakan tanah sengketa adalah Paulus Rani ;
- Bahwa Paulus Rani mempunyai 12 (dua belas) anak dan terakhir yang menguasai tanah sengketa adalah anaknya Paulus Rani dan Anton Tori;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada tanaman manga dan sepengetahuan saksi yang menggali lubang untuk tanam manga adalah Bibi, Bibi mengatakan jika akan menanam pohon manga yang dibagi dari Desa tahun 1992 ;
- Bahwa penanda batas tanah sengketa di bagian Barat ada Pilar, di bagian Timur ada pagar bambu dan tiang listrik ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pohon kelapa sudah tidak ada dari tahun 1982 ;
- Bahwa saksi melihat ada plang papan nama di atas tanah sengketa, sekitar tahun 2000 ;
- Bahwa di atas tanah sengketa juga ada bangunan rumah tembok tapi saksi tidak tahu siapa pemiliknya, rumah tembok tersebut dibagian Timur, yang dibangun sekitar tahun 2020 ;
- Bahwa diatas tanah sengketa sekarang ada 1 (satu) bangunan rumah tingkat ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara a quo yang diajukan oleh Para Pihak dan bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan jika sebidang tanah seluas  $\pm 5.000 \text{ m}^2$  (lima ribu meter persegi)



yang terletak di. RT.007 RW.003, Kelurahan Kotandora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur dengan : Abdurachman Leman
- Sebelah Barat dengan : Achmad Bisa kini (Muhamad Nur Bisa);
- Sebelah Utara dengan : Tanah Pua Meno dan Abdul Gafur
- Sebelah Selatan dengan : Jalan Raya Ruteng – Ende.

Adalah Peninggalan dari Paulus Rani almarhum dan Bibiana Jena almarhumah, yang diperoleh dari Raja Belek bernama Bagung (Alm), karena Raja Belek memiliki hubungan keluarga, yaitu isteri Raja Belek bernama Monika Monis bersaudara kandung atau kakak adik dengan isteri Paulus Rani yang bernama Bibiana Jena (Almh). Bahwa selanjutnya pada poin 5 gugatan Para Penggugat, mendalilkan jika pada tahun 1961 Bapak Mbuju dan anaknya yaitu Niko Garut datang kepada bapak Paulus Rani minta sebagian tanah untuk tinggal sementara, karena Mbuju tinggal di Sola, dengan membawa ayam jantan Warna Merah dan minuman Bir, dan permintaan itu disetujui oleh Paulus Rani (Alm) oleh karena sama-sama orang Pongkor. Bahwa selanjutnya pada poin 7, disebutkan jika pada tahun 1964 Mbuju meminta kepada Paulus Rani untuk membangun 1 (satu) rumah lagi dan disetujui oleh Paulus Rani ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut Para Penggugat mengajukan bukti surat bertanda **P-1** berupa Foto rumah Mbuju (alm) yang dibangun pada tahun 1964 atas izin dari Paulus Rani (Alm), kemudian bukti surat bertanda **P-4** berupa Foto rumah Paulus Rani (Alm) yang terletak di bagian barat tanah sengketa yang dibangun berdasarkan pemberian tanah dari Raja Bagung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi Para Penggugat yang diajukan di persidangan yaitu saksi Yosep David Bidik dan saksi Yohanes Hakim, yang pada pokoknya menerangkan jika saksi mengetahui tanah sengketa adalah milik Paulus Rani berdasarkan cerita dari Paulus Rani dan cerita dari Ayah saksi Yohanes Hakim, yang diberikan oleh Raja Bagung dan Paulus Rani sendiri yang menunjukkan batas-batasnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX dalam dalil bantahannya point 2 sampai dengan point 5 pada pokoknya mendalilkan bahwa sebagian tanah obyek sengketa merupakan hak / milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII berdasarkan warisan dari almarhum Bapak Mariannus Mbuju Alias Mbuju. Hal ini diakui secara tegas oleh Bapak Paulus



Rani dalam Berita Atjara Perdamaian antara Paulus Rani dengan Mbudju pada tanggal 30 November 1969 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII telah mengajukan bukti **TI-VIII.3** berupa Berita Atjara Perdamaian antara sdr.P.Rani dan sdr.Mbudju tertanggal 30 Nopember 1969, berdasarkan bukti surat tersebut diketahui bahwa saudara PAULUS RANI mengakui bahwa rumah yang ia tinggali terletak di atas tempat atau tanah kepunyaan dari saudara MBUDJU dan didalamnya mempunyai lima pohon kelapa. Kemudian berdasarkan bukti surat **TI-VIII-4** berupa surat larangan yang ditujukan kepada PAULUS RANI perihal larangan untuk membangun rumah di atas tanah milik saudara MBUDJU yang dikeluarkan Camat Borong tertanggal 10 Juni 1977, bahwa surat larangan tersebut dikeluarkan dengan memperhatikan berita acara tertanggal 30-11-1969 (vide bukti **TI-VIII.3**), bukti surat bertanda **TI-VIII.13** berupa surat larangan untuk mendirikan rumah baru di atas tanah milik saudara Mbuj, tertanggal 10 Oktober 1980 dan bukti surat bertanda **TI-VIII.14** berupa Surat pernyataan Ignasius Rabbit Rani, tertanggal 13 Oktober 1989 yang mengakui bahwa tanah naupun tanaman kelapa adalah milik Bapak Mbuj sebagaimana Surat Perdamaian tanggal 30 Nopember 1969, serta saksi **Florianus Eduarus Moses** yang pada pokoknya menerangkan jika tanah sengketa merupakan tanah milik Bapak Mbuj. Saksi mengetahui ketika Paulus Rani dilaporkan telah menebang pohon kelapa di atas tanah sengketa dan kemudian di selesaikan di Kantor Kelurahan dan selanjutnya dibuat Berita Acara Perdamaian ;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil bantahan Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, poin 10 pada pokoknya mendalilkan bahwa sebelum tahun 1955 almarhum Bapak Lukas B. Fernandez dan almarhum mama Kristina Nimat bersama dengan anak-anak sudah menguasai, mengerjakan, menanam kelapa dan membangun rumah tinggal di sebagian tanah obyek sengketa tanpa ada keberatan dari Para Penggugat dan Turut Tergugat, demikian juga pada waktu almarhum Lukas B. Fernandez dan alarhum mama Kristina Nimat mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat hingga terbit Sertifikat hak Milik Nomor 167 atas nama Lukas B. Fernandez dan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 atas nama Kristina Nimat, tidak ada keberatan dari pihak manapun ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Tergugat IX juga telah mengajukan bukti surat **T.IX-1** berupa Surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan tertanggal 14-4-1958, bukti surat bertanda **T.IX-2** berupa Surat Keterangan mengenai tanah Borong, tertanggal 6 Maret 2019 dan bukti surat bertanda **T.IX-3** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 167 atas nama Lukas Fernandes, dapat diketahui jika sebagian tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 167 merupakan tanah milik Lukas B. Fernandez. Hal ini juga didukung dengan keterangan saksi Usman Banggae, saksi Muhamad Ali yang pada pokoknya menerangkan jika sebagian tanah sengketa merupakan tanah milik Lukas Fernandes, yang dahulu pernah ditenpati oleh Andreas dan mama Jawa orang Madura. Sekarang tanah tersebut sering digunakan untuk tempat acara dan lapangan bola dengan sebelumnya meminta izin terlebih dahulu kepada Furnama Fernandes. Bahwa di bagian timurnya telah dibeli oleh Bank NTT (*In casu* Tergugat XI) dan sudah ada plang papan nama di atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti surat **TI-VIII.3** dan **TI-VIII.4**, Tergugat I-VIII telah dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa sebagian tanah obyek sengketa adalah milik MBUJU yang dipinjamkan kepada PAULUS RANI, sebaliknya Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah pemberian Raja Belek kepada PAULUS RANI. Keterangan saksi Yoseph David Bidik dan saksi Yohanes Hakim yang diajukan Para Penggugat adalah keterangan testimonium de auditu (keterangan yang diberikan berdasarkan apa yang didengar dari orang lain) dan bukan merupakan saksi fakta ;
- Bahwa setelah mempelajari alat bukti surat berupa bukti **TI-VIII.5** berupa Permohonan Penegasan Hak Milik Atas Tanah, **TI-VIII.6** berupa Gambar Situasi Tanah Pekarangan Sdr. Mbuju, **TI-VIII.7** berupa Surat Keterangan dari Kepala Desa Gaya Baru Kota Ndora, **TI-VIII.8** berupa Surat Permohonan Penegasan Hak Milik atas nama Bapak Mbuju Nomor : PH.31/18/A/1974 yang dibuat oleh Sub Direktorat Agraria Kabupaten Manggarai dan ditujukan kepada Gubernur kepala daerah Propinsi Nusa Tenggara Timur / Up. Kepala Direktorat Agraria di Kupang, tertanggal 13 Februari 1974, **TI-VIII.9** berupa Kwitansi pembayaran SKP Gubernur NTT atas nama Bapak Mbuju Nomor : 5/MGR/HMP/Kadit/74 sejumlah Rp 5.500,- (lima ribu lima ratus rupiah), tertanggal 9 Oktober 1974, **TI-VIII.10** berupa Surat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman dari Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Manggarai Nomor AGR.014/1973, tertanggal 30 Juni 1973 yang menerangkan tanah yang terletak di Desa Kota Ndora, Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai (sekarang Manggarai Timur) dengan luas 1959,31 m<sup>2</sup> adalah hak milik Bapak Mbuju (Alm) dengan utara berbatasan dengan tempat kelapa saudara Abdulrahman neng, selatan berbatasan dengan jalan Negara Ende-Ruteng, Timur berbatasan dengan tempat kelapa saudara L. Fernandes dan barat berbatasan dengan pekarangan rumah saudara Ahmad Bisa dan tempat kelapa milik saudara Daud Batjo, **TI-VIII.11** berupa Kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Nusa Tenggara Timur tentang Penegasan Hak Milik Nomor : 5/MGR/HMP/KADIT/74, tertanggal 10 Mei 1974 (yang dilampiri dengan bukti surat bertanda P.11), **TI-VIII.12** berupa Surat Tanda setoran dari Kantor Agraria Kabupaten Manggarai Nomor 22/P/80/81, lembar kesatu sejumlah Rp 9.000,- (sembilan ribu rupiah), tertanggal 12 Januari 1981 yang dibayarkan oleh Mbuju, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti surat tersebut saling berkaitan satu sama lain yang pada pokoknya menunjukkan kepemilikan Mbuju atas tanah obyek sengketa, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat terdapat persangkaan bahwa benar tanah obyek sengketa adalah milik dari saudara MBUJU ;

- Bahwa setelah mencermati bukti surat bertanda **TI-VIII.1** berupa Turunan Putusan No. 9/Pdt.G/2016/PN. RTG dan **TI-VIII.2** berupa Relaas pemberitahuan putusan Peninjauan Kembali kepada kuasa hukum Para Termohon Peninjauan Kembali Nomor 219 PK/Pdt.2019 Juncto Nomor 2632/K/Pdt/2017 Juncto Nomor 45/Pdt/2017/PT.KPG Juncto Nomor 9/Pdt.G/2016/PN.Rtg telah ternyata bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII dalam perkara *a quo* sudah pernah menjadi sengketa dan sudah berkekuatan hukum tetap, dimana tanah obyek sengketa merupakan tanah milik saudara MBUJU yang diwariskan kepada Nikolaus Garut dan kemudian diwariskan kepada anak-anak dari Nikolaus Garut (Tergugat I-VIII *in casu*) ;
- Menimbang, bukti surat **T.IX-1**, **T.IX-2**, **T.IX-3** dihubungkan dengan keterangan saksi saksi Usman Banggae, saksi Muhamad Ali, Tergugat IX telah dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa

Halaman 54 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg

#### Disclaimer

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



sebagian tanah obyek sengketa sengketa (sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 167 dan 168) adalah milik Lukas B. Fernandez dan di bagian timurnya telah dibeli oleh Bank NTT (*In casu* Tergugat XI). Sebaliknya Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah pemberian Raja Belek kepada PAULUS RANI ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat jika sebagian tanah obyek sengketa (yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII) adalah milik dari MARIANUS MBUJU yang telah diwariskan kepada NIKOLAUS GARUT, dan sebagiannya lagi dari tanah obyek sengketa (yang dikuasai oleh Tergugat IX) adalah milik Lukas B. Fernandez, dengan demikian inti pokok sengketa yang pertama telah terjawab ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan kedua yakni ***“Apakah perbuatan Lukas Fernandes (Ayah dari Tergugat IX) yang menjual sebagian tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Nomor 167 kepada Tergugat XI adalah sah?”***

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.XI-18** berupa Surat persetujuan ahli waris dari Almarhum LUKAS BERTIJA FERNANDEZ untuk mengizinkan Kristina Nimat untuk menjual sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 168/Kelurahan Kota Ndora, Surat Ukur tanggal 8 Februari 1997, Nomor : 133/1997, NIB: 00174, seluas 2.092 M<sup>2</sup> atas nama KRISTINA NIMAT, bukti surat bertanda **T.XI-17** berupa Surat Keputusan PT. BPD NTT mengenai keputusan negosiasi harga terakhir yang diajukan oleh PT. BPD NTT, bukti surat bertanda **T.XI-16** berupa Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi II Nomor 119/DUM/VIII/2016 tanggal 29-8-2016, bukti surat bertanda **T.XI-10** berupa Akta Jual Beli Nomor 04/AJB/SR/V/2019 tanggal 22 Mei 2019, dapat diketahui jika Tergugat XI telah melakukan proses negosiasi pembelian tanah (*in casu* tanah obyek sengketa) dan telah disepakati mengenai harga pembelian tanah berdasarkan negosiasi tersebut, yaitu sebesar Rp. 1.123.518,- (satu juta seratus dua puluh tiga ribu lima ratus delapan belas rupiah) per meter persegi atau sebesar Rp. 2.350.400.00,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta empat ratus ribu rupiah) terhadap tanah seluas 2.092 (dua ribu Sembilan puluh dua meter persegi) m<sup>2</sup> dan sudah dilakukan pengikatan di hadapan Notaris sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 04/AJB/SR/V/2019 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.XI-1** berupa Pembukaan blokir dana tertanggal 31 Mei 2019, bukti surat bertanda **T.XI-2, T.XI-3, T.XI-4, T.XI-5, T.XI-6, T.XI-7, T.XI-8, T.XI-9**, masing-masing berupa Aplikasi kiriman uang, dapat diketahui jika Tergugat XI telah melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah kepada ahli waris Lukas B. Fernandez;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.XI-14** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00004 atas nama PT. BPD NTT, bukti surat bertanda **T.XI-15** berupa Surat Ukur Nomor 133/1997, bukti surat bertanda **T.XI-11, T.XI-12 dan T.XI-13** masing-masing berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan tanda terima setoran PBB, dapat diketahui jika Tergugat XI sudah melakukan proses pengalihan dari Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dan sudah melakukan pembayaran pajak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Usman Banggae dan saksi Muhamad Ali yang menerangkan bahwa Bank NTT membeli tanah obyek sengketa dari Lukas B. Fernandez dan tanah tersebut sudah bersertifikat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.XI-1 sampai dengan T.XI-18 serta dihubungkan dengan keterangan saksi Usman Banggae dan saksi Muhamad Ali maka dapat diperoleh fakta jika seluruh ahli waris dari Lukas B. Fernandez yang telah meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 2001 menyatakan tidak keberatan terhadap penjualan tanah (*in casu* tanah obyek sengketa) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 168 atas nama Kristina Nimat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya bahwa telah ternyata sebagian tanah obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 167 dan 168 merupakan tanah milik Lukas B. Fernandez ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, menyebutkan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau ;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat)
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) menyebutkan bahwa :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, kemudian dihubungkan dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997), maka Majelis Hakim berpendapat jika penguasaan tanah oleh Tergugat XI adalah sah. Tergugat XI telah melakukan jual beli tanah (in casu tanah obyek sengketa) dengan ahli waris dari Lukas Fernandez selaku pemilik tanah (in casu



Tergugat IX) melalui tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap Tergugat XI merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum, dengan demikian pokok persengketaan kedua telah terjawab ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan kedua yakni **“Apakah perbuatan Tergugat X yang membuat dan menerbitkan Sertifikat terhadap tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?”**

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat point 23 mendalilkan jika Tergugat X dengan cara tidak teliti menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Lukas B. Fernandez Nomor 167 yang bukan merupakan pemilik sebenarnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat X dalam dalil bantahannya menyatakan jika Tergugat X dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 167 sudah berpedoman pada aturan yang berlaku, yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria ;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.X-1** berupa Sertifikat Hak Milik No. 167 atas nama Lukas B. Fernandez, **T.X-2** berupa Surat Ukur Nomor 132/1997, **T.X-3** berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor 521/24.10/PSW/872/98 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama H. Galu Ali DKK 10 orang, **T.X-4** Surat Keterangan Penyerahan Tanah / Kebun dari Hilena da Silva kepada Lukas Fernandes tanggal 14 April 1958, **T.X-5** berupa Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995 dan **T.X-6** berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1995, dapat diketahui jika Lukas B.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fernandez mengajukan permohonan pengurusan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat X, dan kemudian Tergugat X melakukan penerbitan Sertifikat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya, telah ternyata tanah obyek sengketa yang telah diterbitkan Sertifikat oleh Tergugat X adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat IX yang merupakan tanah milik Lukas B. Fernandez, maka apabila dihubungkan dengan bukti surat **T.X-1** sampai dengan **T.X-6**, Majelis hakim berkesimpulan jika penerbitan Sertifikat oleh Tergugat X adalah sah dan sudah sesuai dengan prosedur serta aturan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai tuntutan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat Point 1 mendalilkan bahwa Para Penggugat bersama Turut Tergugat adalah ahli waris Pengganti yang sah dari Paulus Rani almarhum dan isterinya Bibiana Jena almarhumah. Bahwa berdasarkan saksi Yoseph David Bidik dan saksi Yohanes Hakim yang pada pokoknya menerangkan jika Paulus Rani dan Bibiana Jena memiliki anak yaitu Petrus Ambut, Sisilia Muju, Maria Liung, Aleks, Ignasius Rani Nabit (Alm) dan Hendrikus Ramping ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan keterangan saksi Yoseph David Bidik dan saksi Yohanes Hakim, Majelis Hakim berpendapat jika Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terkait dengan keturunan atau ahli waris dari Paulus Rani. Meskipun saksi Yoseph David Bidik dan saksi Yohanes Hakim menerangkan jika Paulus Rani dan Bibiana Jena memiliki anak yaitu Petrus Ambut, Sisilia Muju, Maria Liung, Aleks, Ignasius Rani Nabit (Alm) dan Hendrikus Ramping, tetapi hal tersebut tidak didukung oleh bukti surat dan dalil gugatan yang menunjukkan mengenai keturunan/ahli waris dari Paulus Rani maupun ahli waris pengganti, sehingga Majelis Hakim berpendapat jika Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terkait dengan keturunan atau ahli waris maupun ahli waris pengganti dari Paulus Rani, maka terhadap **petitum angka 2 tidak beralasan hukum dan harus ditolak** ;

Menimbang, bahwa kemudian sebagaimana pertimbangan sebelumnya jika telah ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya, maka Majelis hakim berkesimpulan jika benar sebagian tanah obyek sengketa (yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII) adalah milik dari MARIANUS MBUJU yang telah diwariskan kepada NIKOLAUS GARUT, dan sebagiannya lagi dari tanah obyek sengketa (yang dikuasai oleh Tergugat IX



dan X) adalah milik Lukas B. Fernandez, sehingga **terhadap petitum angka 3, 4 dan 5 gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;**

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, telah ternyata jika terhadap tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII adalah milik dari MARIANUS MBUJU yang telah diwariskan kepada NIKOLAUS GARUT, sebagaimana yang dikuatkan dalam Putusan Nomor 219 PK/Pdt.2019 Juncto Nomor 2632/K/Pdt/2017 Juncto Nomor 45/Pdt/2017/PT. KPG Juncto Nomor 9/Pdt.G/2016/PN. Rtg (Vide bukti TI-VIII.1 dan TI-VIII.2) ;

Menimbang, bahwa Putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara;

Menimbang, bahwa putusan akan mempunyai kekuatan hukum tetap apabila tidak ada upaya banding terhadap putusan pengadilan tingkat pertama, putusan verstek tidak diikuti dengan perlawanan (verzet), putusan perdamaian, putusan banding tidak diikuti dengan kasasi, dan tidak ada upaya hukum atas putusan kasasi seperti hal peninjauan kembali, meskipun secara hukum peninjauan kembali tidak menunda eksekusi suatu putusan (Pasal 66 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati mengenai permasalahan pokok gugatan Penggugat adalah terkait mengenai tanah obyek sengketa yang sebagiannya telah diputus berdasarkan Putusan Nomor 219 PK/Pdt.2019 Juncto Nomor 2632/K/Pdt/2017 Juncto Nomor 45/Pdt/2017/PT. KPG Juncto Nomor 9/Pdt.G/2016/PN. Rtg, merujuk pada bukti TI-VIII.1 dan TI-VIII.2 dan hal-hal yang setidak-tidaknya disangkal maka dalam perkara tersebut telah diputus oleh pengadilan tingkat pertama, tingkat banding dan Mahkamah Agung, setelah Majelis Hakim mencermati putusan tersebut, putusan pada perkara tersebut merupakan pihak yang sama dan ditujukan terhadap sebagian obyek yang sama dalam perkara *a quo* dan terhadap perkara tersebut ternyata telah berkekuatan hukum tetap. Yang mana kekuatan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu kekuatan mengikat, kekuatan bukti dan kekuatan dilaksanakan, sehingga terhadap produk-produk yang berkaitan dengan kepemilikan tanah obyek sengketa adalah sah dan mengikat. Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan **terhadap petitum angka 6, 8, 9, 10 dan 11 gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyatakan “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum adalah:

1. Yang bersumber pada Undang-undang yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subyektif orang lain, atau,
2. Yang bersumber pada hukum tidak tertulis yaitu melanggar kaidah tata susila, atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain / asas patiha; (Putusan Mahkamah Agung No.: 3191 K/Pdt/1984 tanggal 08-02-1986 kriteria melanggar kaidah tata susila digunakan bersama-sama dengan asas Patiha);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya, telah ternyata jika :

- Tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I-VIII merupakan tanah milik saudara MBUJU yang diwariskan kepada Nikolaus Garut dan kemudian diwariskan kepada anak-anak dari Nikolaus Garut (Tergugat I-VIII *in casu*) ;
- Tanah obyek sengketa sengketa yang dikuasai oleh Tergugat IX (sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 167 dan 168) adalah milik Lukas B. Fernandez ;
- Tanah obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168 telah dibeli oleh Bank NTT (*In casu* Tergugat XI);

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* saat ini adalah sah milik Tergugat I-VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, maka segala bentuk penguasaan maupun tindakan apapun terkait tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum. Selain itu segala bentuk produk yang telah dikeluarkan berkaitan dengan tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan **terhadap petitum angka 12, 13 dan 14 gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 15 gugatan Para Penggugat yang meminta agar menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memberi hak atau mendapat hak dari padanya untuk kosongkan tanah sengketa dalam keadaan utuh dan serahkan kepada Para Penggugat jika



perlu dengan bantuan Polisi Negara, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Para Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya mengenai tindakan Para Tergugat yang bersifat melawan hukum, maka terhadap **petitum angka 15 tidak beralasan hukum dan harus ditolak** ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil bantahan Turut Tergugat, telah ternyata Turut Tergugat juga merupakan pihak yang ikut menguasai tanah obyek sengketa dengan membangun 1 (satu) rumah kios di dalam tanah sengketa, dan berdasarkan pertimbangan sebelumnya telah ternyata penguasaan oleh Para Tergugat adalah sah, maka sudah seharusnya Turut Tergugat juga tunduk terhadap putusan ini, sehingga terhadap **petitum angka 16 tidak beralasan hukum dan harus ditolak** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 17 gugatan Para Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa maka terhadap petitum gugatan Para Penggugat **angka 17 tidak beralasan hukum dan harus ditolak** ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa untuk bukti - bukti selebihnya yang diajukan baik oleh Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya bila dihubungkan dalam perkara ini maka terhadap bukti-bukti tersebut dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) R.Bg, Para Penggugat sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I-IX, Tergugat X dan Tergugat XI untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp7.362.000,- (tujuh juta tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2021, oleh **Charni Wati Ratu Mana, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.**, dan **Carisma Gagah Arisatya, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg tanggal 7 Agustus 2020 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2021, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Muhammad Yunus**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ruteng, dengan dihadiri oleh Penggugat VI, Kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX, kuasa Tergugat X, Kuasa Tergugat XI dan Turut Tergugat, tanpa hadirnya Kuasa Para Penggugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.  
M.H.**

**Charni Wati Ratu Mana, S.H.,**

**Carisma Gagah Arisatya, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Muhammad Yunus**

## Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Alat Tulis Kantor	: Rp. 150.000,-
- Panggilan	: Rp. 4.550.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 130.000,-

Halaman 63 dari 64 halaman – Putusan Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Rtg

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sumpah	: Rp.	150.000,-
- Penterjemah	: Rp.	-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	2.000.000,-
- PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10.000,-
- Pengiriman	: Rp.	302.000,-
- PNBP Pemberitahuan Putusan Sela	: Rp.	10.000,-
- Materai	: Rp.	20.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,- (+)
<b>J u m l a h</b>		<b>: Rp7.362.000,- (tujuh juta tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah)</b>