



PUTUSAN
Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Yulius M.H.R. Detamauk, S.Sos, berkedudukan di RT.18/RW.05, Kel.

Nefonaek, Kec. Kota Lama, Kota Kupang, Nefonaek, Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yosef Robert Ndun, SH.,M.H. Dkk, beralamat di Jetis, RT.03 / RW.05, Kelurahan Wuryorejo, Kecamatan Wonogiri, Kabupaten Wonogiri, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2021 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao dibawah Register Nomor 64/SK/Pdt/2021/PN Rno tertanggal 9 November 2021 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Jacobis M. Pellondou**, berkedudukan di RT.02/RW.01, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat I**;
2. **Thobias Boyani**, berkedudukan di RT.02/RW.01, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat II**;
3. **Johanes Pellokila**, berkedudukan di RT.02/RW.01, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat III**;
4. **Magdalena Ratuwula Doren**, berkedudukan di RT.02/RW.01, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat IV**;
5. **Ritz S.L. Pellokila**, berkedudukan di RT.02/RW.01, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat V**;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2021/PN Rno**



6. Kepala Kantor Cabang Dinas Pendidikan Rote Tengah,
berkedudukan di RT.02/RW.01, Kelurahan Onatali,
Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao,
Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat VI**;

Dalam hal ini Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M.P. Ekon S.H., M.Hum dan Harri William Calvin Pandie, S.H., beralamat di kantor advokat Dr. Yanto M.P. Ekon S.H., M.Hum, dan Rekan Jalan Tunggal Ika No.3, Kayu Putih, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2021 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao dibawah Register Nomor 73/SK/Pdt/2021/PN Rno tertanggal 1 Desember 2021 dan Tergugat 6 memberikan kuasa kepada Hangry M.J Mooy, S.H., M.Si., beralamat di Jl. Civic Center - Kompleks Perkantoran Bumi Ti'i Langga Permai berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari 2022 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao dibawah Register Nomor 4/SK/Pdt/2022/PN Rno tertanggal 21 Januari 2022;

Selanjutnya disebut sebagai..... **PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 16 November 2021 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu anak kandung dari alm. Jacob Arnoldus Detamauk (yang biasa disapa Jacob Detamauk dan/atau juga biasa disapa Amolus Detamauk) yang lahir di Feapopi pada tanggal 7 Februari 1931, yang merupakan anak laki-laki tunggal dari alm. Paulus Detamauk yang lahir di Feapopi tanggal 11 Mei 1905, yang merupakan kakek kandung Penggugat;
2. Bahwa kakek Penggugat Paulus Detamauk semasa hidupnya memiliki beberapa bidang tanah yang pada tahun 1965 atas permintaan dari ayah kandung Penggugat yang bernama Jacob Arnoldus Detamauk maka kakek kandung Penggugat telah mendaftarkan seluruh tanah-tanahnya yang dibuat dalam satu Surat Segel yang diketahui dan disahkan oleh *Temukung*

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2021/PN Rno**



(Kepala Desa) setempat tertanggal 22 Januari 1965, dan salah satunya adalah tanah yang bernama *Batukaduak Timur* yang merupakan objek dari gugatan ini Bukti P-1;

3. Bahwa adapun tanah objek sengketa *Batukaduak Timur* memiliki luas kurang-lebih 2 HA (dua hektare), yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya umum Baa – Pantai Baru ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tempat kuburan umum dan tanah milik keluarga Christofel Amalo ;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang bernama *Batukaduak Barat* yang sebagian telah Penggugat jual kepada Vicoas Amalo, sebagian telah Penggugat hibahkan kepada Roland Djami dan keponakan Penggugat lainnya, dan sebagian tanah milik Penggugat ;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik keluarga besar Pellondou.

4. Bahwa setelah pembuatan Surat Segel tersebut, alm. Paulus Detamauk tetap tinggal dan menetap di Feapopi (diatas tanah objek sengketa), namun sekitar tahun 1977 ke Kupang untuk berobat karena sering sakit-sakitan namun pada tahun 1978 kakek Penggugat meninggal dunia, sehingga pada tahun 1980 ayah Penggugat yakni alm. Jacob Arnoldus Detamauk memberikan surat kuasa kepada Jermias Pellokila untuk menjaga dan mengawasi semua harta (baik harta sendiri maupun harta milik pusaka), yakni tanah-tanah dan bangunan rumah yang ditinggalkan oleh kakek Penggugat alm. Paulus Detamauk yang berada di Feapopi - Kecamatan Rote Tengah Bukti P-2;

5. Bahwa setelah pemberian surat kuasa tersebut seluruh warisan dijaga dan dikuasai oleh Jermias Pellokila, sehingga pada tahun 1984 Jermias Pellokila meminta sebidang tanah untuk membangun sebuah rumah tinggal sementara dengan alasan agar lebih aman mengontrol keberadaan fisik tanah-tanah maka oleh alm. Jacob Arnoldus Detamauk memberikan izin tinggal sementara kepada Jermias Pellokila untuk membangun rumah tinggal sementara diatas tanah yang bernama *Batukaduak Timur* yang dibuat pada tanggal 1 Mei 1984 Bukti P-3;

6. Bahwa setelah pemberian izin tinggal tersebut, pada sekitar tahun 1989 alm. Jacob Arnoldus Detamauk ke Rote (Feapopi) untuk mengecek keberadaan dan kondisi fisik semua harta yang ditinggalkan dan/atau yang



dikuasakan kepada Jermias Pellokila, dan ternyata semua masih dalam keadaan aman dan baik;

7. Bahwa pada sekitar tahun 1993, alm. Jacob Arnoldus Detamauk mendapat kabar dari Jermias Pellokila bahwa Ona Pellondou membuat fondasi rumah diatas tanah yang bernama *Batukaduak Timur*, sehingga alm. Jacob Arnoldus Detamauk datang ke Rote (Feapopi) untuk menegur dan melarang Ona Pellondou untuk tidak melanjutkan pembangunan rumah tersebut, dan akhirnya disepakati oleh Ona Pellondou untuk tidak melanjutkan pembangunan rumah tersebut;
8. Bahwa pada sekitar tahun 1995 Jermias Pellokila membangun rumah tinggal sendiri ditanahnya sendiri juga di Feapopi, sehingga keluar dari tempat tinggal sementara diatas tanah objek sengketa namun masih tetap menjaga dan memperhatikan keberadaan tanah-tanah warisan milik kakek Penggugat yakni (alm) Paulus Detamauk yang sudah jatuh kepada ayah Penggugat yakni Jacob Arnoldus Detamauk, dan selanjutnya pada sekitar tahun 2002 Jermias Pellokila menyerahkan kembali seluruh warisan tanah-tanah milik Jacob Arnoldus Detamauk, karena sudah usia tua sehingga tidak sanggup lagi untuk mengurus dan menjaga tanah-tanah warisan milik ayah kandung Penggugat;
9. Bahwa setelah diserahkan kembali hak penguasaan untuk menjaga tanah-tanah warisan tersebut, ayah Penggugat tidak lagi menyerahkan, menjual dan/atau memberikan hak kepada siapapun untuk tinggal dan menjaga tanah-tanah warisan miliknya hingga dengan meninggal dunia;
10. Bahwa pada sekitar tahun 2003, alm. Jacob Arnoldus Detamauk datang ke Rote (Feapopi) untuk mengecek keberadaan fisik tanah-tanah warisan miliknya dan mendapati Jacobis Pellondou membangun rumah diatas fondasi yang dibangun oleh Ona Pellondou sebelumnya, dan alm. Jacob Arnoldus Detamauk menegur dan melarang pembangunan rumah tersebut, dan disepakati bersama bahwa Jacobis Pellondou tidak lagi akan melanjutkan pembangunan rumah tersebut;
11. Bahwa setelah kepengurusan masalah bersama Jacobis Pellondou itu, alm. Jacob Arnoldus Detamauk kembali ke Kupang, dan setelah tiba di Kupang alm. Jacob Arnoldus Detamauk mengalami sakit-sakitan, sehingga tidak lagi berkunjung ke Rote untuk mengecek tanah-tanah warisan miliknya, hingga dengan alm. Jacob Arnoldus Detamauk meninggal dunia tahun 2013;
12. Bahwa sebelum ayah Penggugat yakni Jacob Arnoldus Detamauk meninggal dunia, sekitar bulan desember 2012, ayah Penggugat Jacob



Arnoldus Detamauk pemah meminta kepada Penggugat agar suatu kelak nanti harus kembali ke Rote untuk tinggal dan menetap agar bisa mengurus dan menjaga semua harta-harta pusaka peninggalan kakek Penggugat;

13. Bahwa pada sekitar akhir tahun 2014 Penggugat merantau ke Papua, dan baru kembali ke Kupang sekitar pertengahan tahun 2019, dan setelah itu sekitar akhir tahun 2019 Penggugat datang ke Rote (Feapopi), untuk mengecek keberadaan seluruh harta warisan sebagai harta peninggalan dari ayah dan kakek Penggugat, dan ternyata Penggugat mendapati Para Tergugat sudah tinggal dan menguasai sebagian tanah yang bernama tanah *Batukaduak Timur*, dan juga terdapat bekas bangunan lama yang diketahui milik Tergugat VI ;

14. Bahwa pada tahun 2020, Penggugat melaporkan dan/atau mengadukan hal tentang bekas bangunan kantor lama milik Tergugat VI ke Kepala Kantor Kecamatan Rote Tengah untuk dilakukan penyelesaian secara hukum karena Penggugat merasa bangunan tersebut berada diatas tanah milik warisan Penggugat dan telah melawan hukum, sehingga setelah diurus oleh Camat Rote Tengah diputuskan bahwa tanah yang diatasnya terdapat bekas bangunan Tergugat VI yang dihibahkan oleh Johanis Pellokila sebagaimana dimaksudkan adalah milik Penggugat sehingga diserahkan kembali kepada Penggugat Bukti P-4;

15. Bahwa setelah penyelesaian sebidang tanah bekas gedung milik Tergugat VI tersebut, pada tanggal 15 Maret 2021 Penggugat meminta bantuan dari pihak Kelurahan Onatali agar mengkordinir dan mempertemukan semua pihak yang menguasai dan tinggal diatas tanah warisan peninggalan milik Penggugat termasuk pula Para Tergugat agar dapat diselesaikan bersama secara kekeluargaan, namun niat baik Penggugat tersebut tidak direspon baik hingga akhirnya Penggugat menempuh jalur pengadilan dengan melakukan gugatan ini Bukti P-5;

16. Bahwa adapun bentuk penguasaan oleh Para Tergugat, dapat Penggugat uraikan sebagai berikut :

- a) Bahwa Tergugat I membangun dan memiliki 1 (satu) rumah tinggal permanen diatas tanah objek sengketa;
- b) Bahwa Tergugat II membangun dan memiliki 1 (satu) rumah tinggal permanen diatas tanah objek sengketa;



- c) Bahwa Tergugat III membangun dan memiliki 1 (satu) warung jualan sembako (kios) yang sebagian bangunan tersebut diatas tanah objek sengketa;
- d) Bahwa Tergugat IV membangun dan memiliki 1 (satu) rumah tinggal permanen yang halaman belakang (dapur) diatas tanah objek sengketa;
- e) Tergugat V membangun dan memiliki 1 (satu) rumah tinggal permanen yang halaman pekarangan depannya diatas tanah objek sengketa;
- f) Bahwa Tergugat VI membangun dan memiliki 1 (satu) gedung kantor dan 1 (satu) rumah mess tinggal permanen diatas tanah objek sengketa

17. Bahwa jelas perbuatan Para Tergugat yang tinggal dan menetap dengan membangun rumah tinggal permanen, warung jualan sembako (kios) dan bangunan kantor dinas Pendidikan cabang Kec. Rote Tengah yang berada diatas lokasi objek tanah sengketa adalah tidak benar dan melawan hukum, karena tidak pernah diberikan izin oleh Penggugat dan/atau ahli waris lainnya dari alm. Jacob Arnoldus Detamauk;

18. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai dan/atau memiliki tanah yang ditempati oleh Para Tergugat secara melawan hukum sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat diperkirakan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan perdata ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan segala bentuk kegiatan melanggar hukum diatas tanah objek sengketa sebelum adanya putusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,-(Lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi kepada Penggugat.

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- b. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. Paulus Detamauk yang merupakan kakek kandung Penggugat ;



- c. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa yang bernama *Batukaduak Timur* yang terletak di Feapopi, RT.002/RW.001, Kel. Onatali, Kec. Rote Tengah, Kab. Rote Ndao, yang dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya umum Baa- Pantai Baru;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tempat kuburan umum dan tanah milik Christofel Amalo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang bernama *Batukaduak Barat* yang sebagian telah Penggugat jual kepada Vicoas Amalo, sebagaian telah Penggugat hibahkan kepada Roland Djami dan keponakan Penggugat lainnya, dan sebagian tanah milik Penggugat;
 - Sebelah Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik keluarga besar Pellondou;

Adalah sah milik alm. Paulus Detamauk yang jatuh secara hukum kepada Penggugat;

- d. Menyatakan perbuatan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- e. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah yang telah ditempati dan/atau dikuasai selama ini yakni yang beralamat di RT.002/RW.001, Kel. Onatali, Kec. Rote Tengah, Kab. Rote Ndao kepada Penggugat;
- f. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
- g. Membebankan biaya perkara yang timbul atas perkara ini kepada Para Tergugat;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap kuasanya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fikrinur Setyansyah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 5 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan penggugat terhadap tanah sengketa dan para tergugat kurang pihak sebab:

a. Tanah sengketa dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V berdasarkan peralihan hak dari Christian Pellondou dan sebagian besar tanah sengketa juga masih berada dalam kepemilikan dan penguasaan Christian Pellondou, tetapi Christian Pellondou tidak diikutsertakan sebagai Tergugat atau setidaknya turut tergugat dalam perkara ini;

b. Sebagian tanah sengketa seluas 2.155 bukanlah dimiliki dan dikuasai oleh para tergugat, melainkan dimiliki dan dikuasai juga oleh Mariana Alfiana Maufani, tetapi Mariana Alfiana Maufani tidak turut digugat dalam perkara ini. Bukti hak kepemilikan dari Mariana Alfiana Maufani atas sebagian tanah sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00581/Kel. Onatali/2019, SU No. 00530/Onatali/2019 seluas 1.412 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0053/Kel. Onatali/2019, SU No. 00532/Onatali/2019 seluas 743 M²;

c. Tanah sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh para tergugat, semuanya didasarkan atas Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan secara sah oleh Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, tetapi Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao tidak diikutsertakan sebagai Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara;

2. Bahwa tanah sengketa yang digugat oleh penggugat kabur dan tidak jelas (*obscure liebel*) sebab:

a. Nama tempat dari letak tanah sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh para tergugat bukanlah bemama "Batukaduak Timur" seperti dalam gugatan penggugat, melainkan bemama "Liuoelain". Lagipula di

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



kampung Termanu sejak dahulu kala tidak pernah dikenal tempat bernama "Batukaduak Timur" melainkan yang dikenal adalah "Batukaduak" tetapi terletak di sebelah barat dari tanah sengketa;

b. Batas-batas tanah sengketa yang diuraikan dalam surat gugatan sangat berbeda dengan batas-batas tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh para tergugat, Christian Pellondou dan Mariana Alfiana Maufani, yakni batas-batas tanah dikuasai dan dimiliki tersebut adalah:

- Sebelah Timur dengan Jalan Raya Ba'a-Pantai Baru (benar menurut surat gugatan);
- Sebelah Selatan dengan tanah milik Johanis Pellokila, sekarang tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Rote Ndao, bukan kuburan umum dan tanah keluarga Christofel Amalo menurut surat gugatan;
- Sebelah Barat dengan Batukaduak, bukan Batukaduak Barat seperti dalam gugatan karena tidak dikenal tempat bernama Batukaduak Barat;
- Sebelah Utara dengan tanah milik Elia Pellondou (alm), sekarang dimiliki oleh anaknya bernama Eduard Pellondou;

3. Bahwa, gugatan penggugat terhadap objek sengketa dan para tergugat menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1963 dan 1967 KUH Perdata telah kadaluarsa atau lampau waktu sebab:

a. Bahwa para tergugat telah secara nyata menguasai dan memiliki tanah sengketa dengan itikad baik berdasarkan Sertikat Hak Milik yang memiliki tenggang waktu antara penerbitan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao dengan pengajuan gugatan telah melampaui waktu 5 (lima) tahun yakni:

- Tergugat I memiliki dan menguasai tanah sengketa seluas 1.125 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 148, SU No. 85/Onatali/2008, yang diterbitkan pada tanggal 10 Oktober 2008, sehingga telah melampaui waktu kurang lebih 14 (empat belas) tahun dan Sertifikat Hak Milik No. 334/Kel. Onatali, SU No. 299/Onatali/2012 seluas 750 M² yang diterbitkan pada tanggal 08 Oktober 2012, sehingga telah melampaui waktu kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- Tergugat II memiliki dan menguasai tanah sengketa seluas 1.130 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 149, SU No. 84/Onatali/2008, yang diterbitkan pada tanggal 10 Oktober 2008 sehingga telah melampaui waktu kurang lebih 14 (empat belas) tahun;

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2021/PN Rno**



- Tergugat IV memiliki dan menguasai tanah sengketa seluas 1.620 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. ,SU No. 83/Onatali/2008, atas nama Pemegang Hak Karel Maxmilan Ratuwalu (alm) sebagai suami sah dari Tergugat IV yang diterbitkan pada tanggal 10 Oktober 2008 sehingga telah melampaui waktu kurang lebih 14 (empat belas) tahun;
 - Tergugat V memiliki dan menguasai tanah sengketa seluas 2.030 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 332, SU No. 297/Onatali/2012 atas nama Pemegang Hak Herman Pellokila sebagai ayah kandung dari Tergugat V yang diterbitkan pada tanggal 08 Oktober 2012 sehingga telah melampaui kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- b. Bahwa sebagian tanah sengketa sebelum menjadi hak milik dari para tergugat beserta sisa sebagian tanah sengketa merupakan hak milik dari Christian Pellondou yang telah menguasai dan memiliki secara terus menerus dengan waktu penguasaan atas dasar itikad baik selama lebih dari waktu 30 (tiga puluh) tahun tanpa adanya gangguan atau keberatan dari siapapun termasuk dari penggugat atau pemegang surat kuasa dari Jacob Arnolous Detakiuk (alm), sehingga sesuai Pasal 1963 dan Pasal 1967 KUH Perdata, gugatan penggugat mohon dinyatakan kadaluarsa;
4. Bahwa oleh karena gugatan penggugat kurang pihak, kabur atau tidak jelas mengenai letak dan batas-batas tanah sengketa yang digugat dan telah kadaluarsa atau lampau waktu, sehingga mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V menolak seluruh gugatan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan apa yang diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa posita gugatan penggugat angka 1 dan petitum gugatan huruf b yang pada dasarnya penggugat menyatakan dan menuntut ditetapkan sebagai ahli waris sah dari alm. Paulus Detamauk yang merupakan kakek kandung penggugat adalah tidak benar dan mohon ditolak sebab Penggugat bukan dilahirkan di Rote Ndao dan tidak pernah dikenal oleh para tergugat sebagai cucu dari alm. Paulus Detamauk. Lagipula menurut hukum waris, seorang cucu tidak dapat dikategorikan sebagai ahli waris dari kakeknya, melainkan jika ada alat bukti yang menentukan adanya

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



hubungan darah sebagai cucu dan kakek maka sang cucu secara yuridis ditetapkan sebagai ahli waris pengganti, bukan Ahli Waris;

3. Bahwa posita gugatan penggugat angka 2 yang menyatakan kakek penggugat bernama Paulus Detamauk (alm) telah mendaftarkan tanahnya dalam satu segel yang diketahui dan disahkan oleh Tamukung (Kepala Desa) setempat tertanggal 22 Januari 1965 dan salah satunya tanah sengketa yang bernama Batukaduak Timur, adalah tidak benar dan mohon ditolak, sebab:
 - a. Bahwa sejak dahulu kala tidak ada tempat di Kelurahan Onatali, bernama Batukaduak Timur melainkan nama-nama tempat letak tanah di Kelurahan Onatali adalah Liuoelain, Kapahahaeklain dan Batukaduak;
 - b. Bahwa nama tempat dari letak tanah sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh para tergugat bukanlah bernama "Batukaduak Timur" seperti dalam gugatan penggugat, melainkan bernama "Liuoelain";
 - c. Bahwa surat segel yang memuat daftar tanah milik/pusaka dari Paulus Detamauk, tanggal 22 Januari 1965 diduga merupakan hasil rekayasa karena tandatangan dan cap jempol dari P.Detamauk pada surat segel tersebut, berbeda dengan surat-surat segel lainnya di Kerajaan Nusak Termanu yakni pada surat-surat segel lainnya apabila pihak pemilik tidak bisa membaca dan menulis maka pada surat segel cukup di cap jempol sedangkan apabila pemilik dapat membaca dan menulis maka cukup ditandatangani saja. Namun pada surat segel dari Paulus Detamauk ditandatangani dan dicap jempol;
4. Bahwa posita gugatan angka 3 dan 4 yang pada dasarnya menyatakan tanah sengketa dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam gugatan adalah hak milik dari Paulus Detakmauk (alm) dan setelah meninggalnya Paulus Detamauk maka pada tahun 1980 Jacob Arnolus Detamauk memberikan kuasa kepada Jermias Pellokila untuk mengawasi tanah milik penggugat adalah tidak benar dan mohon ditolak dengan alasan:
 - a. Bahwa tanah sengketa dengan batas-batas sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi angka 2 huruf b bukanlah hak milik dari Paulus Detamauk (alm), melainkan hak milik/pusaka turun temurun dari Christian Pellondou dan nama letak tanah bukanlah Batuakaduak Timur melainkan bernama Liuoelain berdasarkan Surat Segel Daftar Tanah Milik/Pusaka, tanggal 20 Januari 1965 yang turut diketahui oleh

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



- Tamukung Feapopi bernama J. Pellokila dan Wakil Raja Nusak Termanu bernama F. Biredoko (Bukti TI-V.1);
- b. Bahwa alm. Paulus Detamauk semasa hidupnya tidak pernah tinggal di atas tanah sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat V, Christian Pellondou dan Maria Alfiana Maufani, melainkan sebelum Christian Pellondou mengalihkan sebagian tanah sengketa kepada para tergugat, tanah sengketa dikuasai secara terus menerus oleh Christian Pellondou dengan memanfaatkan sebagai kebun lontar;
 - c. Bahwa benar adanya Surat Kuasa dari J. Detamauk kepada J. Pellokila, tanggal 01 Agustus 1980 untuk menjaga/mengawasi harta milik di Kecamatan Rote Tengah baik yang bergerak maupun tidak bergerak. Namun dalam surat kuasa ini tidak dicantumkan adanya luas, letak, dan batas-batas tanah sengketa, sehingga surat kuasa a quo tidak dapat digunakan sebagai alas hak dari Paulus Detamauk atas tanah sengketa. Bahkan tanah sengketa telah dimiliki dan dikuasai secara terus menerus oleh Christian Pellondou setidaknya tidaknya melebihi 30 (tiga puluh) tahun atas dasar itikad baik serta tidak pernah memperoleh keberatan atau teguran dari Paulus Detamauk maupun Jacob Amolus Detamauk semasa hidup dan J. Pellokila sebagai pihak yang diberikan kuasa pengawasan;
 - d. Bahwa demikian pula penguasaan atas tanah sengketa dan proses pengukuran dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas sebagian tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Maria Alfiana Maufani pada tahun 2008, 2012 dan 2019 tidak pernah memperoleh teguran atau keberatan dari J. Pellokila selaku Pemegang Kuasa dari Jacob Amolus Detamauk maupun dari Penggugat;
 - e. Bahwa hal yang sangat aneh dan berada di luar logika hukum adalah semasa hidupnya Paulus Detamauk maupun Jacob Amolus Detamauk atau melalui kuasanya J. Pellokila tidak pernah mengajukan keberatan apapun atas penguasaan dan kepemilikan atas tanah sengketa oleh Para Tergugat, Christian Pellondou dan Maria Alfiana Maufani. Namun setelah meninggalnya Paulus Detamauk dan Jacob Amolus Detamauk maka secara tiba-tiba muncul Penggugat yang menyatakan diri sebagai ahli waris dan mengajukan gugatan terhadap para tergugat.
5. Bahwa posita gugatan penggugat angka 5 Tidak Benar dan mohon ditolak sebab Jermias Pellokila yang oleh penggugat diakui sebagai pemegang kuasa pengawasan atas harta milik Paulus Detamauk (alm)

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



tidak pernah mendirikan rumah di atas tanah sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh para tergugat maupun Christian Pellondou dan Maria Alfiana Maufana. Demikian pula tidak pernah memberikan teguran atau keberatan kepada para tergugat dan Christian Pellondou serta Maria Alfiana Maufana yang memiliki dan menguasai tanah sengketa;

6. Bahwa posita gugatan penggugat angka 6 yang pada dasarnya menyatakan "*setelah pemberian izin tinggal kepada Jermias Pellokila maka pada sekitar tahun 1989 alm Jacob Arnolus Detamauk ke Rote (Feapopi) untuk mengecek kondisi fisik semua harta dan ternyata semua dalam kondisi baik*" merupakan dalil yang memperkuat alasan pemilikan dan penguasaan tanah sengketa oleh para tergugat sebab faktanya Tergugat II telah membangun rumah di atas tanah sengketa pada tahun 1984, sedangkan Tergugat IV membangun rumah di atas tanah sengketa pada tahun 1987, bahkan jauh sebelum tahun 1984 tanah sengketa telah dimiliki dan dikuasai oleh Christian Pellondou secara terus menerus. Oleh karena apabila pada sekitar tahun 1989 Jacob Arnolus Detamauk mengecek kondisi fisik semua harta dan mengakui semua dalam keadaan baik maka terbukti tanah sengketa yang didirikan bangunan di atas oleh Tergugat II dan IV serta dikuasai oleh para tergugat dan Christian Pellondou dan MARIA ALFIANA MAUFANA bukanlah milik dari Paulus Detamauk (alm);
7. Bahwa posita gugatan penggugat angka 7 tidak benar dan mohon ditolak sebab yang benar adalah Onasius Pellondou membangun fondasi dalam tanah sengketa pada tahun 1997 bukan pada tahun 1993 seperti dalil gugatan penggugat. Kemudian pada tahun 1998, Onasius Pellondou meninggal dunia dan fondasi rumah yang dibangun oleh Onasius Pellondou dilanjutkan pembangunannya oleh Tergugat I pada tahun 2007. Selama kegiatan pembangunan fondasi rumah oleh Onasius Pellondou pada tahun 1997 di dalam tanah sengketa maupun dilanjutkan oleh Tergugat I sejak tahun 2007 sampai dengan diajukannya gugatan, tidak pernah memperoleh teguran dari siapapun termasuk penggugat atau pihak yang diberikan kuasa penjagaan dan pengawasan oleh penggugat;
8. Bahwa posita gugatan penggugat angka 8-9 tidak benar dan mohon ditolak sebab Jermias Pellokila yang oleh penggugat diakui sebagai pemegang kuasa pengawasan atas harta milik Paulus Detamauk (alm) tidak pernah mendirikan rumah di atas tanah sengketa yang dimiliki dan

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor **52/Pdt.G/2021/PN Rno**



dikuasai oleh para tergugat maupun Christian Pellondou dan Maria Alfiana Maufana. Demikian pula tidak pernah memberikan teguran atau keberatan kepada para tergugat dan Christian Pellondou serta Maria Alfiana Maufana yang memiliki dan menguasai tanah sengketa;

9. Bahwa posita gugatan penggugat angka 10-11 yang pada dasarnya menyatakan "*pada sekitar tahun 2003 alm. Jacob Arnolus Detamauk datang ke Rote untuk mengecek keberadaan fisik tanah-tanah warisan miliknya dan mendapati Jacobis Pellondou membangun rumah di atas fondasi rumah yang dibangun oleh Onasius Pellondou*" adalah tidak benar dan mohon ditolak sebab faktanya Tergugat I (Jacobis Pellondou) baru melanjutkan pembangunan fondasi rumah dari Onasius Pellondou (alm) baru pada tahun 2007 dan selama kegiatan pembangunan fondasi rumah oleh Onasius Pellondou pada tahun 1997 di dalam tanah sengketa maupun dilanjutkan oleh Tergugat I sejak tahun 2007 sampai dengan diajukannya gugatan, tidak pernah memperoleh teguran dari siapapun termasuk penggugat atau pihak yang diberikan kuasa penjagaan dan pengawasan oleh penggugat;
10. Bahwa posita gugatan penggugat angka 12 tidak benar dan mohon ditolak sebab hanyalah berupa janji antara Penggugat dengan ayah kandung menjelang kematiannya dan janji tersebut bukanlah bukti kepemilikan penggugat atas tanah sengketa;
11. Bahwa posita gugatan penggugat angka 13 yang pada dasarnya menyatakan "*pada tahun 2019 barulah penggugat datang ke Rote (Feapopi) untuk mengecek keberadaan harta peninggalan dari Paulus Detamauk (alm)*" adalah tidak benar dan mohon ditolak sebab dengan kehadiran penggugat baru di Rote Ndao pada tahun 2019 membuktikan penggugat sendiri tidak mengetahui letak dan batas-batas tanah peninggalan Paulus Detamauk (alm). Apalagi surat yang memuat daftar tanah milik/pusaka dari Paulus Detamauk, tanggal 22 Januari 1965 sama sekali tidak memuat batas-batas tanah melainkan hanya memuat nama tempat letak tanah "Batukaduak Timur" yang sebenarnya tidak ada di Kelurahan Onatali;
12. Bahwa posita gugatan penggugat angka 14 dan 15 tidak benar dan mohon ditolak sebab tidak pernah ada keputusan Camat Rote Tengah menyerahkan tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat VI kepada Penggugat. Demikian pula para tergugat tidak perlu menanggapi aduan-aduan atau laporan-laporan dari penggugat kepada pemerintah kelurahan

Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



atas penguasaan dan pemilikannya atas tanah sengketa sebab tanah sengketa bukanlah hak milik dari penggugat melainkan hak milik dari para tergugat;

13. Bahwa benar Tergugat I, II, III, IV dan V memiliki dan menguasai tanah sengketa dengan membangun rumah tinggal di atas tanah sengketa berdasarkan itikad baik dan alas hak yang sah, yakni:
 - a. Tergugat I memperoleh hak atas tanah sengketa dari Christian Pellondou selaku ayah kandung dari Tergugat I dan atas dasar pemberian hak atas tanah sengketa dari ayah kandung Christian Pellondou maka telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 148, SU No. 85/Onatali/2008, tanggal 10 Oktober 2008, seluas 1.125 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 334/Kel. Onatali, SU No. 299/Onatali/2012 seluas 750 M² yang diterbitkan pada tanggal 08 Oktober 2012 (Bukti T1-1 dan T1-2);
 - b. Tergugat II menguasai dan memiliki tanah sengketa seluas 1.130 M² atas dasar jual beli dengan Christian Pellondou dan telah memiliki bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 149, SU No. 84/Onatali/2008, yang diterbitkan pada tanggal 10 Oktober 2008 (Bukti T2-1 dan T2-2);
 - c. Tergugat III menguasai dan memiliki tanah sengketa atas dasar pemberian hak dari Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. No. 334/Kel. Onatali, SU No. 299/Onatali/2012, seluas 750 M² yang diterbitkan pada tanggal 08 Oktober 2012 tetapi masih atas nama Pemegang Hak Jacobis Pellondou karena belum dilakukan balik nama;
 - d. Tergugat IV menguasai dan memiliki tanah sengketa seluas 1.620 M² atas dasar jual-beli antara Christian Pellondou dengan suami Tergugat IV bernama Karel M. Ratuwalu pada tahun 1993 dan memiliki bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. ,SU No. 83/Onatali/2008, atas nama Pemegang Hak Karel Maxmilan Ratuwalu/suami Tergugat IV (Bukti T4-1 dan T4-2);
 - e. Tergugat V menguasai dan memiliki tanah sengketa atas dasar jual-beli antara Christian Pellondou dengan ayah kandung Tergugat V bernama Herman Pellokila pada tahun 2012 dan memiliki bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik No. Sertifikat Hak Milik No. 332, SU No. 297/Onatali/2012 atas nama Pemegang Hak Herman Pellokila sebagai ayah kandung dari Tergugat V yang diterbitkan pada tanggal 08 Oktober 2012 (Bukti T5-1 dan T5-2);

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



d. Demikian pula Christian Pellondou memiliki dan menguasai tanah sengketa atas dasar bukti-bukti pembayaran pajak dan saksi-saksi yang akan diajukan dalam persidangan pada tahap pembuktian, sedangkan Mariana Alfiana Maufani juga menguasai dan memiliki sebagian tanah sengketa atas dasar pengalihan hak dari Christian Pellondou dan telah memiliki bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00581/Kel. Onatali/2019, SU No. 00530/Onatali/2019 seluas 1.412 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00583/Kel. Onatali/2019, SU No. 00532/Onatali/2019 seluas 743 M² (Bukti T1-5.2);

14. Bahwa posita gugatan penggugat angka 17 TIDAK BENAR dan mohon ditolak sebab para tergugat yang tinggal menetap di atas tanah sengketa, membangun rumah tinggal dan melakukan usaha apapun bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan tergolong tindakan yang sah menurut hukum, mengingat setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para tergugat didasarkan atas itikad baik dan dilandasi bukti-bukti hak yang bersifat otentik dan sah menurut hukum;

15. Bahwa posita gugatan penggugat angka 18 yang pada dasarnya menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dari para tergugat tidak benar dan tidak beralasan hukum sehingga mohon ditolak sebab tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh para tergugat atas tanah sengketa. Sebaliknya penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum berupa secara tanpa hak dan alat bukti mengajukan gugatan terhadap para tergugat selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa, sehingga kepada penggugatlah yang wajib membayar ganti kerugian kepada para tergugat;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat I-V kemukakan di atas, maka melalui eksepsi dan jawaban pokok perkara ini, Tergugat I-V memohon kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I-V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I-V;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;



3. Menghukum Tergugat I-V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 6 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- (1) Bahwa pada tahun 1984, saudara Johanis Pellokila secara lisan memberikan dan menyerahkan tanah seluas 3.500 m² yang terletak di Feapopi, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao kepada Tergugat VI untuk kepentingan pembangunan Gedung Pendidikan.
- (2) Bahwa kemudian pada tahun 2004 dilakukan penghibahan atas tanah sebagaimana dimaksud pada angka (1) oleh keluarga Pellokila melalui saudara Johanis Pellokila kepada saudara Johanis Nggonggoek selaku Kepala Cabang Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kecamatan Rote Tengah sebagai pihak yang menerima Hibah dengan Surat Pemyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor: 593/02/2004, tanggal, 19 April 2004 (Bukti T6 - 1) dan gambar situasi yang diterbitkan pada tanggal, 17 April 2004, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : dengan tanah Christian Pellondou
Selatan : dengan tanah Johanis Pellokila
Timur : dengan jalan raya Propinsi
Barat : dengan tanah Arnolus Detamauk
- (3) Bahwa penghibahan tanah yang diberikan oleh saudara Johanis Pellokila kepada saudara Johanis Nggonggoek selaku Kepala Cabang Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kecamatan Rote Tengah guna kepentingan pembangunan Kantor Unit Pelaksana Teknis Dinas Pendidikan Kecamatan Rote Tengah.
- (4) Bahwa pada tahun 2008 dilakukan penghibahan tanah seluas 390 m² yang terletak di Feapopi, Kelurahan Onatali, Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao oleh saudara Kristian Pellondou kepada saudara Ruth H. Patola, A.Ma.Pd selaku Kepala SD Inpres Onatali yang dituangkan secara tertulis dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, tanggal, 4 Agustus 2008. (Bukti T6 – 2).
- (5) Bahwa tanah sebagaimana dimaksud pada angka (3) kemudian digunakan untuk membangun mess guru SD Inpres Onatali dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : berbatasan dengan tanah Christian Pellondou.

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



Selatan :berbatasan dengan tanah Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kecamatan Rote Tengah.

Timur : berbatasan dengan jalan raya umum.

Barat : berbatasan dengan tanah Y. M. Pellondou, A.Ma.

- (6) Bahwa kemudian pada Tahun 2016, saudara Johanis Pellokila kembali bertemu dengan saudara Eduard Pellondou, SH selaku Plt. Kepala Cabang Dinas Pendidikan, Pemuda dan Olahraga Kecamatan Rote Tengah guna menyampaikan niat untuk membatalkan penghibahan tanah seluas 3.500 m² yang semulanya telah dihibahkan sebagaimana dimaksud pada angka (1) dan menggantikannya dengan tanah seluas 700 m² melalui proses penghibahan yang dituangkan secara tertulis dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: KRT.593.2/59/III/Kab.RN/2016, tanggal, 22 Maret 2016 (Bukti T6 – 3) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan tanah Mess Guru milik SD 1 Onatali

Selatan : berbatasan dengan tanah Johanis Pellokila

Timur : berbatasan dengan jalan raya Propinsi

Barat : berbatasan dengan tanah Johanis Pellokila

- (7) Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Camat Rote Tengah telah membuat keputusan berupa Berita Acara Penyelesaian Masalah Sengketa Tanah Lokasi Kantor Cabang Dinas PKO Lama Kecamatan Rote Tengah di Kelurahan Onatali Kecamatan Rote Tengah pada hari Selasa, 23 Juni 2020 bertempat di Kantor Kecamatan Rote Tengah yang menyatakan bahwa tanah yang dihibahkan oleh Johanis Pellokila kepada saudara Johanis Nggonggoek selaku Kepala Cabang Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kecamatan Rote Tengah dan saudara Kristian Pellondou kepada saudara Ruth H. Patola, A.Ma.Pd selaku Kepala SD Inpres Onatali adalah milik PENGGUGAT merupakan tindakan melampaui kewenangan (Bukti T6 – 4). Hal ini dikarenakan, Camat tidak memiliki kewenangan untuk bertindak dalam memutuskan sengketa perdata. Selanjutnya, tindakan Camat Rote Tengah sebagaimana dimaksud cacat hukum dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 17 dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pasal 17

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



Ayat (1): Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Wewenang.

Ayat (2): Larangan penyalahgunaan Wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. larangan melampaui Wewenang;
- b. larangan mencampuradukkan Wewenang; dan/atau
- c. larangan bertindak sewenang-wenang.

Pasal 18

Ayat (1): Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:

- a. melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;
- b. melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau
- c. bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2): Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan mencampuradukkan Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:

- a. di luar cakupan bidang atau materi Wewenang yang diberikan; dan/atau
- b. bertentangan dengan tujuan Wewenang yang diberikan.

Ayat (3): Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan bertindak sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan:

- a. tanpa dasar Kewenangan; dan/atau
- b. bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa tidak benar dalil Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 17 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan, perolehan hak milik atas tanah yang



dikuasai oleh Tergugat VI sampai dengan saat ini melalui proses pelepasan hak atas tanah/penghibahan.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memerintahkan Para Tergugat menghentikan segala bentuk kegiatan melanggar hukum diatas tanah objek sengketa serta menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa tuntutan provisionil pada pokoknya diatur dalam Pasal 191 Rbg, yang mengatur mengenai kewenangan Hakim untuk memutus sementara tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dalam suatu perkara. Bahwa putusan sementara tersebut pada prinsipnya berisi perintah untuk melakukan tindakan-tindakan pendahuluan sebelum perkara yang bersangkutan diputus melalui suatu putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan provisionil merupakan putusan pendahuluan yang bersifat sementara, maka materi tuntutan dan juga materi putusan dalam tuntutan dan putusan provisionil tidak boleh menyentuh pada pokok perkara yang sedang diperiksa;

Menimbang, bahwa provisi selain pengertian hukum diatas, juga adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak selain adanya tuntutan pokok dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat mengenai tuntutan provisi diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam tuntutan provisi Penggugat tersebut tidak terdapat hal-hal yang sifatnya mendesak untuk segera dilaksanakan, karena tuntutan tersebut masih digantungkan pada pemeriksaan pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya, dan mengenai permintaan *dwangsom* tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim telah masuk dalam materi pokok perkara dan tidak layak untuk dipertimbangkan dalam provisi, sehingga berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas tuntutan provisi dari Penggugat dinyatakan ditolak;

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



DALAM EKSEPSI:

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V tidak menyangkut masalah kompetensi/kewenangan mengadili, maka terhadap eksepsi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg, Majelis Hakim tidak memutuskan dalam putusan sela, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

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

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah mengajukan eksepsi agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan-alasan:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Gugatan Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas (*obscuur liebel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*pluris litis consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait



dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat berikut Replik dan Duplik, serta dihubungkan dengan alat-alat bukti dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa esensi Gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, karena Para Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa yang diklaim sebagai milik Penggugat secara tidak sah sehingga Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan esensi Gugatan Penggugat dihubungkan dengan petitum-petitum Gugatan, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat, sehingga apabila Penggugat nantinya dimenangkan, terdapat amar yang bersifat *condemnatoir* yang akan ditindaklanjuti dengan eksekusi riil berupa penyerahan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 8 Maret 2022, ditemukan fakta bahwa diatas tanah objek sengketa yang di klaim milik Penggugat terdapat penguasaan oleh Para Tergugat dan Sdri. Mariana Alfiana Maufani dimana seluruh tanah yang dikuasi oleh Para Tergugat serta tanah yang dikuasai oleh Sdri. Mariana Alfiana Maufani masuk kedalam wilayah tanah objek sengketa yang di klaim milik Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya, hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, sepanjang hal tersebut nantinya tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan, asas tersebut sesuai pula dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 305k/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Sdri. Mariana Alfiana Maufani yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan apabila Penggugat nantinya dimenangkan, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai Tergugat tidak dapat terikat dengan isi Putusan. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa subjek hukum yang nyata-nyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai tanah objek sengketa harus ditarik sebagai Tergugat, agar Gugatan tersebut tidak kurang pihak sehingga mempengaruhi atau berpengaruh terhadap pelaksanaan Putusan jika nantinya Penggugat dimenangkan;

Menimbang, bahwa selain mengenai terdapat penguasaan pihak ketiga terhadap objek sengketa dalam jawab jinawabnya juga diketahui bahwa Penggugat mengetahui jika penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat didasari oleh adanya sertifikat hak milik atas nama Para Tergugat. Sementara dalam gugatannya Penggugat tidak menarik atau mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao selaku instansi yang menerbitkan sertifikat hak milik sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terkait dengan tidak ditariknya atau diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao sebagai pihak dalam sengketa tanah yang telah memiliki sertifikat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional (Kementerian Agraria dan Tata Ruang) di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah termasuk melakukan penyesuaian data dalam daftar tanah, surat ukur, buku tanah atau sertifikat apabila terdapat perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan peran Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao dalam proses penerbitan sertifikat hak milik yang berada diatas tanah objek sengketa dihubungkan dengan tugas pokok dan fungsi dari Kantor Pertanahan itu sendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya kepentingan hukum sekalipun secara tidak langsung dari Kantor Pertanahan yang harus diperhatikan dan didengarkan dipersidangan guna membuat terang dan lengkapnya perkara *a quo*, yang mana nantinya ia wajib untuk tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Oleh karenanya sudah sepatutnya Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao untuk dikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Sdri. Mariana Alfiana Maufani yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa sebagai Tergugat serta tidak diikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao sebagai pihak baik itu sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap. Ketidaklengkapan tersebut

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Rno



membuat gugatan dapat dianggap telah terjadi *error in persona* karena kurangnya pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*pluris litis consortium*) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari Gugatan Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat mengandung cacat formal sehingga eksepsi Tergugat I sampai dengan V haruslah dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak (*pluris litis consortium*) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat V mengenai kurang pihak (*pluris litis consortium*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena kurang pihak (*pluris litis consortium*);

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.632.500,- (Tiga Juta Enam Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Senin, tanggal 30 Mei 2022, oleh kami, Dimas Indra Swadana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Marlene Fredricka Magdalena, S.H., dan Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 16 November 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Melianus Yanto Lankari, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Rote Ndao pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Marlene Fredricka Magdalena, S.H.

Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H.

Hakim Ketua,

Dimas Indra Swadana, S.H.

Panitera Pengganti,

Melianus Yanto Lankari, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Proses	: Rp3.512.500,00;
2. PNPB	: Rp 110.000,00;
3. Materai	: Rp 10.000,00;
Jumlah	: Rp3.632.500,00;

(Tiga Juta Enam Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Lima Ratus Rupiah)