



**PUTUSAN**  
**Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sam A. Fanggidae**, berkedudukan di RT/RW.003/004, Kel.Mokdale, Mokdale, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adimusa Busimon Zacharias, SH beralamat di RT/RW 001/001, Desa Helebeik, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2022 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Martinus Fanggidae**, berkedudukan di Tuabolok, RT/RW. 004/002, Mokdale, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yesaya Dae Panie, SH beralamat di Jalan Lekunik No. -, Mokdale - Baa, Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2022 sebagai **Tergugat I**;
2. **Lazarus Dolok**, berkedudukan di Dusun Lekik I, RT/RW.003/002, Oelunggu, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yesaya Dae Panie, SH beralamat di Jalan Lekunik No. -, Mokdale - Baa, Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2022 sebagai **Tergugat II**;
3. **Frans Solok**, berkedudukan di RT/RW.008/005, Oelunggu, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yesaya Dae Panie, SH beralamat di Jalan Lekunik No. -, Mokdale - Baa, Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2022 sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar para pihak;

Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 7 November 2022 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah yang diperoleh dari Pembagian warisan Moyang Manafe Taek antara Nikodemus Fanggidae (alm), Anderias Fanggidae (alm) dan Penggugat pada tanggal 19 Januari 1970, dimana dalam pembagian tersebut, Nikodemus Fanggidae (alm), mendapatkan tanah sawah, sedangkan Anderias Fanggidae (alm) dan penggugat mendapatkan tanah ladang dibagian timur yang saling berbatasan langsung, dan kemudian tanah bagian warisan dari Anderias Fanggidae (alm) dijual kepada Penggugat pada tahun 2005;
2. Bahwa bidang tanah tersebut terletak di Komplek Pertanian Alama, RT/RW. 004/002, Desa Oelunggu, Kec. Lobalain, Kab. Rote Ndao-NTT dengan luas  $\pm 2,5$  (dua koma lima) Hektar, dengan batas-batas :
  - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Nikodemus Fanggidae (alm), sekarang berbatasan dengan sawah Laazar Toulasik dan Jalan Desa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Pagar sawah dan Kali Mati;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Alexender Manuain;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Nikodemus Fanggidae (alm), sekarang berbatasan dengan tanah Martinus Fanggidae (Tergugat I) dan tanah Lazarus Dolok (Tergugat II);

**Yang sekarang menjadi Objek sengketa dalam perkara ini**

3. Bahwa kompleks pertanian Alama Desa Oelunggu, sekitar tahun 1970an tidak ada aktifitas pertanian, namun pada tahun 2011, kompleks tersebut mulai difungsikan kembali menjadi lahan pertanian, sehingga sesuai tradisi/Hukum adat yang berhubungan dengan pertanian di Rote, semua pemilik tanah mendapatkan bagian pagar untuk dipagar;
4. Bahwa karena penggugat memiliki tanah di Kompleks Pertanian Alama Desa Oelunggu, maka dari Panitia Kompleks Pertanian, penggugat mendapatkan bagian pagar sepanjang 21 (dua puluh satu) Meter, yang menjadi tanggungjawab penggugat untuk melakukan pemagaran setiap tahun pada musim tanam;
5. Bahwa pada saat pemagaran tersebut, sesuai dengan tradisi yang berlaku, setiap orang mengeluarkan biaya makan dan minum dan

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno



- bahan lainnya untuk keperluan pemagaran pagar yang menjadi bagian masing-masing, termasuk Penggugat;
6. Bahwa ketika telah melakukan pemagaran, penggugat ingin mengusahakan tanah tersebut, namun ternyata tanah milik penggugat telah dikuasai oleh beberapa orang, termasuk tergugat I, II dan III;
  7. Bahwa awalnya ada 5 (lima) orang yang menguasai tanah penggugat tersebut, yaitu Laazar Toulasik, Anderias Fanggidae ( Alm/Penjual tanah tahun 2005 ke Penggugat) serta tergugat I, II dan III, namun pada saat penggugat mengajukan gugatan pertama ke Pengadilan Negeri Rote Ndao kelas II, Laazar Toulasik dan Anderias Fanggidae ( Alm) berdamai dan mengakui objek sengketa adalah milik penggugat;
  8. Bahwa lain halnya dengan tergugat I, tidak bersedia mengembalikan tanah objek sengketa ke penggugat padahal Tergugat I tahu dengan jelas, tanah penggugat bagian selatan dari dahulu berbatasan dengan tanah Nikodemus Fanggidae ( alm) dan kemudian ayah tergugat I yang bernama Markus Fanggidae (alm), namun setelah ayah tergugat I meninggal dunia, maka tanah tersebut beralih ke Tergugat I, dan kemudian ketika kompleks pertanian Alama dibuka untuk kegiatan pertanian, tergugat I menjual sebagian tanahnya kepada tergugat II, dan juga secara diam-diam mengambil tanah penggugat dan menjualnya kepada tergugat II;
  9. Bahwa tergugat II juga tidak bersedia mengembalikan tanah penggugat karena beralasan telah membeli dari tergugat I, padahal Tergugat II pernah menghubungi Penggugat untuk membeli objek sengketa dimaksud namun ditolak oleh Penggugat, apalagi Tergugat II juga pernah menjadi Panitia Kompleks Pertanian Alama Desa Oelunggu sehingga mengetahui Penggugat memiliki lahan objek sengketa, namun secara diam-diam mengadakan jual beli tanah penggugat dengan tergugat I;
  10. Bahwa tergugat III, menguasai tanah sengketa karena beralasan mendapatkan hak dari Anderias Fanggidae (alm), padahal Anderias Fanggidae ( alm ) telah bersepakat dan mengakui hak Penggugat pada saat mediasi di Pengadilan, dan setelah itu, tergugat III secara diam-diam bekerjasama untuk menghilangkan hak penggugat atas tanah sengketa dimaksud dengan cara membuat peralihan dan pengakuan secara sepihak diantara para tergugat tersebut agar tergugat III juga mendapat hak diatas tanah sengketa;

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno



11. Bahwa perbuatan tergugat I, II, dan III, yang secara bersama-sama menguasai tanah objek sengketa, mengubah tanah menjadi sawah kemudian memungut hasil untuk diri sendiri, terjadi dari tahun 2011 hingga diajukannya gugatan ini;
12. Bahwa masalah tersebut sudah dimediasi oleh Panitia Kompleks Pertanian Alama, namun tergugat I, II dan III, tidak mau menyelesaikan persoalan tersebut secara kekeluargaan;
13. Bahwa perbuatan tergugat I, II dan III secara bersama-sama dan atau sendiri-sendiri yang melakukan persekongkolan untuk menguasai, memindahkan dan menghilangkan hak penggugat atas objek sengketa adalah tidak beralasan hukum karena melanggar hak Penggugat, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari tergugat I, II dan III, telah nyata-nyata menimbulkan kerugian materiil dan moriil bagi Penggugat, sehingga karenanya Penggugat berhak meminta ganti rugi kepada, dengan perincian :

**A. Kerugian materiil :**

1. Biaya Pengurusan perkara sebesar Rp50.000.000 (Lima puluh juta rupiah);
2. Hasil tanah yang dinikmati Oleh Tergugat I karena telah mengalihkan tanah Penggugat kepada TergugatII adalah sebesar Rp100.000.000,00 ( seratus juta rupiah );
3. Biaya pemagaran oleh Pengggugat setiap tahun mulai dari tahun 2011 sampai sekarang, adalah : Rp1.000.000,00 ( satu juta rupiah )x 11 tahun = Rp11.000.000,00 ( sebelas juta rupiah);
4. Hasil tanaman padi yang dinikmati oleh Tergugat II dan Tergugat III, terhitung dari tahun 2011 sampai sekarang yaitu :
  - a. Tergugat II, hasil padi / tahun 350 (tiga ratus lima puluh) blek yang dirupiahkan menjadi Rp50.000,00/blek, maka total kerugian penggugat yang dinikmati tergugat II adalah :
$$\text{Rp}50.000,00 \times 350 \times 11 = \text{Rp}192.500.000,00$$
(seratus Sembilan puluh dua juta rupiah);
  - b. Tergugat III, hasil padi / tahun 300 (tiga ratus) blek yang dirupiahkan menjadi Rp50.000,00/blek, maka total kerugian penggugat yang dinikmati tergugat II adalah :
$$\text{Rp}50.000 \times 300 \times 11 = \text{Rp}165.000.000,00$$
(seratus enam puluh lima juta rupiah);

**B. Kerugian Moriil :**

Halaman 4 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno



- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, II dan III, yang menguasai obyek sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian moril kepada diri Penggugat karena terhalang untuk memanfaatkan segala potensi obyek sengketa, dan tidak menikmati hasil dari objek sengketa yang seharusnya adalah hak Penggugat, dan juga menurunkan martabat penggugat dimata masyarakat, sehingga patutlah dibebankan membayar ganti rugi yang apabila dinilai dengan uang setara dan patut ditetapkan sebesar Rp500.000.000,00 ( Lima ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang harus dibayarkan kepada Penggugat akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebesar Rp1.018.000.000,00 ( Satu milyar Delapan belas juta rupiah );

15. Bahwa karena perbuatan tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali objek sengketa secara utuh dan sukarela kepada Penggugat, dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
16. Bahwa sudah sepatutnya, tergugat I, II dan III, dan atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah objek sengketa dan atau yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, adalah tidak sah sehingga batal demi hukum;
17. Bahwa sudah sepatutnya tergugat I, II dan III, mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas melanggar hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;
18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak ilusioner, karena dikhawatirkan bahwa pada saat perkara sedang berlangsung, Tergugat I, II dan III, memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain, maka penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dimaksud;
19. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alas hak yang sah, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno





20. Bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat I, II dan III terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan berada dipihak yang kalah, maka menurut hukum patut dijatuhi hukuman untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II cq. Yang Mulia, Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum, sebidang tanah yang terletak di Komplek Pertanian Alama, RT/RW. 004/002, Desa Oelunggu, Kec. Lobalain, Kab. Rote Ndao-NTT dengan luas  $\pm$  2,5 (dua koma lima) Hektar, dengan batas-batas ;
  - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Nikodemus Faggidae ( alm), sekarang berbatasan dengan sawah Laazar Toulasik dan Jalan Desa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Pagar sawah dan Kali Mati;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Alexender Manuain;
  - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Nikodemus Faggidae (alm), sekarang berbatasan dengan tanah Martinus Faggidae ( Tergugat I ) dan tanah Lazarus Dolok (Tergugat II);Adalah sah Milik Penggugat yang berasal dari pembagian warisan Manafe Taek dan jual beli dengan Anderias Faggidae (alm);
3. Menyatakan demi hukum tergugat I, II dan III, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik penggugat;
4. Menyatakan demi hukum semua dokumen atau surat-surat yang dimiliki tergugat I, II dan III yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai objek sengketa atau siapa saja yang memperoleh hak atas objek sengketa yang berasal dari tergugat I, II dan III adalah tidak sah karena berasal dari perbuatan melawan hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan menurut Hukum, jual beli tanah antara tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah batal demi hukum;
6. Menghukum tergugat I, II dan III, untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1.018.000.000,00 (Satu milyar Delapan belas juta rupiah );



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum tergugat I, II dan III, untuk membayar uang paksa sebesar Rp50.000,00 (*lima puluh ribu rupiah*), setiap hari lalai dalam menjalankan isi putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, II dan III, untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah sengketa secara sukarela kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga, dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka dapat dilakukan dengan bantuan aparat keamanan;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, II dan III, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas dan Para Tergugat datang menghadap kuasanya Yesaya Dae Panie, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dimas Indra Swadana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Penggugat meninggal dunia;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Selasa tanggal 29 November 2022 para pihak masing-masing hadir kuasanya, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa Penggugat telah meninggal dunia, selanjutnya berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan mengatur bahwa jika Penggugat setelah mengajukan gugatan meninggal dunia, maka ahli waris dapat melanjutkan perkara, oleh karenanya Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Kuasa Penggugat untuk bermusyawarah dengan para ahli waris dari Penggugat guna membahas perihal keberlanjutan pemeriksaan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Kamis tanggal 1 Desember 2022 para pihak masing-masing hadir kuasanya, Majelis Hakim telah menerima surat dari kuasa Penggugat tertanggal 1 Desember 2022 perihal pemberitahuan Penggugat meninggal dunia yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah meninggal dunia sejak tanggal 19 November 2022 sehingga proses mediasi tidak

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dilaksanakan serta belum ada ahli waris yang menyatakan akan melanjutkan gugatan dalam perkara perdata nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno yang sedang diperiksa pada Pengadilan Negeri Rote Ndao;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 431K/Sip/1973 tanggal 9 Mei 1974 dengan kaidah hukum "*dengan meninggalnya Penggugat asli dan tidak adanya persetujuan dari semua ahli warisnya untuk melanjutkan gugatan semula, gugatan harus dinyatakan gugur*";

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah meninggal dunia dan tidak adanya persetujuan dari ahli waris Penggugat untuk melanjutkan gugatan semula, sehingga Majelis Hakim berpendapat gugatan perkara perdata nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa untuk itu diperintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Rote Ndao supaya mencatat perkara tersebut dinyatakan gugur pada buku register perkara yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 4 *juncto* Pasal 5 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 833 *juncto* Pasal 1045 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno gugur;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Rote Ndao agar mencatat perkara tersebut dinyatakan gugur pada buku register perkara;
3. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara sebesar Rp630.000,00 (enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Kamis tanggal 1 Desember 2022 oleh kami, Fransiska Dari Paula Nino, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Aditya Nurcahyadi Putra, S.H. dan Fikrinur Setyansyah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Rno tanggal 7 November 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Febriyanti M. Jehalu, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aditya Nurcahyadi Putra, S.H.

Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H.

Fikrinur Setyansyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Febriyanti M. Jehalu, S.H.

Perincian biaya :

1. Proses .....	: Rp540.000,00;
2. Materai .....	: Rp10.000,00;
3. PNPB .....	: Rp80.000,00;
Jumlah .....	: Rp630.000,00;
(enam ratus tiga puluh ribu)	