



PUTUSAN
Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FELIPUS OCTAVIANUS, berkedudukan di Baadale, RT/RW. 001/001, Baadale, Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adimusa Busimon Zacharias, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di RT/RW 001/001, Desa Helebeik, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi NTT/ *email adimusazacharias1981@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Desember 2022 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **SAFACE MANAFE**, berkedudukan di RT/RW/005/002, Lingkungan Lekioen, Mokdale, Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arnold Johni Felipus Sjah, S.H., M.Hum dan kawan-kawan, dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Arnold Sjah, S.H., M.Hum & Rekan, berkantor di Jalan Banteng RT.024/ RW.007 Kelurahan Airnona Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-NTT/ *email aj65875@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Desember 2022 sebagai **Tergugat I**;
2. **HENDRIK NDUN**, berkedudukan di Nusaklain, RT/RW. 019/005, Mokdale, Lobalain, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arnold Johni Felipus Sjah, S.H., M.Hum dan kawan-kawan, dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum Arnold Sjah, S.H., M.Hum & Rekan, berkantor di Jalan Banteng RT.024/ RW.007 Kelurahan Airnona Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-NTT/ *email aj65875@gmail.com*



berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14
Desember 2022 sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 6 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 8 Desember 2022 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki dua bidang tanah yang saling berbatasan langsung, yang terletak di RT/RW. 006/002, Kelurahan Mokdale Kec. Lobalain, Kab. Rote Ndao-NTT, dengan luas \pm 1265 (seribu dua ratus enam puluh lima) meter persegi, yang diperoleh Penggugat dengan membeli dari Hermanus Adu pada tahun 1989 di bagian Barat dan di bagian Timur dibeli pada tahun 2006;
2. Bahwa pada tahun 2007 Bagian Timur dari tanah tersebut di sertifikasi oleh Penggugat seluas 670 (enam ratus tujuh puluh) meter persegi, dengan SHM 00375, sedangkan sisanya di Bagian Barat belum disertifikasi;
3. Bahwa tanah bagian barat yang belum disertifikasi yang terletak di RT/RW. 006/002, Kelurahan Mokdale Kec. Lobalain, Kab. Rote Ndao-NTT seluas 595 (lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi, yang dibeli dari Hermanus Adu tahun pada 1989, dengan batas-batas :
 - Bagian Utara dengan tanah Yance Haryanto atau biasa di kenal dengan nama Yance Amalo;
 - Bagian Selatan dengan dahulu dengan tanah Daniel Pandie, sekarang dengan Nur Layla;
 - Bagian Timur dengan tanah Penggugat sendiri;
 - Bagia Barat dengan Jalan Raya Umum Jurusan Ba'a-Busalangga;Adalah Yang sekarang menjadi Objek sengketa dalam Perkara ini;
4. Bahwa di bidang tanah sengketa diatasnya berdiri sebuah bangunan yang tinggal temboknya saja yang dahulunya adalah Pondok Kerja Kehutanan yang tanahnya dikontrak dari Penggugat pada tahun 1993 selama 5 tahun dan telah dikembalikan kepada Penggugat, ada juga bangunan semi permanen berupa kios (tempat jualan), yang dibangun Tergugat I pada

Halaman 2 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



tahun 2015 selain itu ada pohon mangga yang hasilnya untuk dinikmati oleh Penggugat;

5. Bahwa untuk bangunan kios tergugat I, pada tahun 2015, Tergugat I meminta izin ke Kehutanan untuk membangun kios (tempat Usaha jualan), namun kemudian dari Pihak kehutanan menyatakan tanah tersebut adalah milik Penggugat sehingga harus menghubungi Penggugat. Maka kemudian Istri Tergugat I menghubungi Penggugat karena masih satu kampung dengan Penggugat, lalu Penggugat memberikan tempat di tanah sengketa untuk membangun tempat usaha namun dengan ketentuan tidak diperbolehkan membuat tempat usaha Permanen;
6. Bahwa kemudian Tergugat I membangun tempat usaha semi Permanen dan listriknya diambil dari Pondok kerja Kehutanan yang telah dikembalikan kepada Penggugat;
7. Bahwa Penggugat tidak mewajibkan tergugat I untuk membayar/memberikan uang bulanan kepada Penggugat selaku pemilik tanah karena hanya untuk usaha kecil-kecilan saja dan lagipula isteri tergugat telah dikenal baik dan bertetangga dengan Penggugat di Kampung;
8. Bahwa kemudian pada tahun 2019, ketika Pondok Kerha Kehutanan dipersoalkan oleh Tergugat II, Tergugat I tidak mengakui Penggugat adalah Pemilik tanah tersebut, namun menyatakan mendapatkan tanah dari Tergugat II;
9. Bahwa Penggugat telah memberikan teguran kepada Tergugat I, namun tergugat I tidak menghiraukan hal tersebut;
10. Bahwa pada tahun 2022, Ketika Penggugat mengajukan Permohonan Pengukuran untuk pengurusan Sertifikat Tanah tersebut, namun pada saat petugas dari BPN Kabupaten Rote Ndao tiba di Lokasi, Tergugat II menghalangi pengukuran tersebut dengan alasan tanah tersebut adalah tanah warisan;
11. Bahwa Penggugat keberatan dengan tindakan Tergugat II tersebut, namun tergugat II tetap bersikeras bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan tanpa memperlihatkan hak milik atas tanah dimaksud;
12. Bahwa selama menguasai tanah tersebut, Penggugat tidak pernah bermasalah atau mendapatkan teguran dari Tergugat II dan atau saudara-saudara/orang lain bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan;
13. Bahwa Penggugat telah menguasai tanah tersebut mulai dari tahun 1989, sehingga seharusnya Tergugat II membuktikan hak milik atas tanah



tersebut bukan menghalangi Penggugat, sehingga perbuatan tergugat II tersebut jelas bertentangan dengan hukum positif sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 354K/Pid/1993, tanggal 19 Agustus 1997 dengan kaidah hukumnya “ Seseorang yang mengaku berhak terhadap suatu barang, dalam hal ini tanah, tidak dapat mengambil/menguasai dari pengusaan orang lain begitu saja atau main hakim, melainkan harus melalui prosedur hukum gugatan perdata”, karena belum jelas hak atas tanah Tergugat II tersebut namun telah menghalangi Penggugat;

14. Bahwa perbuatan tergugat I dan Tergugat II, yang tidak mengakui tanah sengketa adalah milik Penggugat, menghalangi Penggugat mengurus sertifikat tanah dimaksud, adalah perbuatan yang tanpa dasar hukum, tidak beralasan hak sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

15. 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 Rp15.000.000,00 (Lima belas juta rupiah);
2. Uang hasil tanah sebagian yang dipakai tergugat I untuk usaha, yang jika dihitung Selama 7 tahun (mulai dari Maret 2015-2022)=84 Bulan X Rp. 200.000/bulan =Rp16.800.000,00 (enam belas juta delapan ratus ribu rupiah);
3. Uang Pengurusan Sertifikat namun dihalangi Tergugat II adalah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

B. Kerugian Moriil :

- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan II yang menguasai obyek sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian moriil 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 Rp533.800.000,00 (Lima ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah);

16. Bahwa karena perbuatan tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat atas tanah, 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;
17. Bahwa karena perbuatan Tergugat II adalah, perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya dihukum untuk tidak menghalangi Penggugat menguasai, memanfaatkan dan mendapatkan bukti hak milik atas tanah sengketa;
18. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat tidak ilusioner, maka Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini meletakkan sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik tergugat I dan Tergugat II;
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;
20. Bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat I dan II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan berada dipihak yang kalah, maka menurut hukum patut dijatuhkan 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 seluas 595 (lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi, yang dibeli dari Hermanus Adu tahun 1989, dengan batas-batas :
 - Bagian Utara dengan tanah Yance Haryanto atau biasa di kenal dengan nama Yance Amalo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bagian Selatan dengan dahulu dengan tanah Daniel Pandie, sekarang dengan Nur Layla;
- Bagian Timur dengan tanah Penggugat sendiri;
- Bagian Barat dengan Jalan Raya Umum Jurusan Ba'a-Busalangga;

Adalah sah Milik Penggugat;

3. Menyatakan demi hukum tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I 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;
5. Menghukum tergugat II untuk tidak menghalangi Penggugat menguasai, memanfaatkan dan mendapatkan bukti hak milik atas tanah sengketa;
6. Menghukum tergugat I dan II, untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp533.800.000,00 (Lima ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah);
7. Menghukum tergugat I dan II untuk membayar uang paksa sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah), setiap hari lalai dalam menjalankan isi putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I dan II 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 ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;

Halaman 6 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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 berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Para Tergugat Konvensi diwajibkan untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah mempelajari isi Gugatan Penggugat Konvensi, maka secara hukum dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat Konvensi adalah merupakan gugatan yang *error in persona* dan *obscur libel*, oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat formal sebagaimana suatu ajaran Yuridis Formal yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan dan /atau gugatan Penggugat tidak menunjukkan kualitas hukumnya sebagai gugatan yang sempurna, khususnya yang berhubungan dengan Gugatan Penggugat *Error In Persona*, yaitu: Para Pihak Yang Digugat Tidak Lengkap;

1. Bahwa prinsip Umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, apabila tanah yang disengketakan Penggugat diperoleh Penggugat maupun Tergugat dari pihak ketiga:
 - a. Ketentuan ini pada dasarnya bersifat imperative atau bersifat memaksa;
 - b. Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium* yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang;
2. Bahwa sebagaimana Posita maupun Petitum gugatan Penggugat Konvensi telah diuraikan tersebut, maka Penggugat Konvensi seharusnya ikut serta menggugat:
 - a. HERMANUS ADU
 - b. Para Ahli Waris dari Almarhum JULIUS NDUN yaitu:
 - ANDERIAS NDUN
 - HENDRIK NDUN

Halaman 7 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- JOHAN NDUN
- ANTHONETA B TOULASIK NDUN
- JULIANA SOLUK NDUN
- BELANDINA HAYON NDUN

2.1. Penggugat Konvensi harus ikut serta menggugat pihak HERMANUS ADU adalah sebagai berikut:

- a) Bahwa apakah benar tanah yang dijual oleh pihak HERMANUS ADU kepada Penggugat Konvensi adalah merupakan bidang tanah milik HERMANUS ADU dan atau apakah bidang tanah yang dijual Pihak HERMANUS ADU kepada Penggugat Konvensi adalah merupakan bidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa atau bidang tanah yang berada di tempat lain;
- b) Bahwa sebagaimana dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan telah membeli tanah obyek sengketa dari HERMANUS ADU, maka Penggugat Penggugat seharusnya ikut serta menggugat saudara Hermanus Adu. Oleh karena dengan adanya jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Konvensi dan HERMANUS ADU, maka secara hukum adanya prestasi yang terlahir dari jual beli tersebut, yakni Pemilik tanah terdahulu menyerahkan bidang tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa kepada Penggugat Konvensi, dan selanjutnya sebagai Penggugat Konvensi sebagai Pembeli akan menyerahkan uang yang jumlahnya telah disepakati oleh kedua belah pihak;
- c) Bahwa oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya, tidak menggugat pihak yang patut pula digugat dalam gugatan tersebut dalam hal ini pihak HERMANUS ADU terdahulu sebagai Pihak Penjual karena bidang tanah tersebut sudah dibayar tetapi tidak dapat menguasai dan memilikinya melainkan obyek tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain, sehingga menyebabkan adanya kurang pihak dalam gugatan Penggugat Konvensi dan/ atau dengan pengertian lain Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Hal tersebut telah dipertegas pula dalam Rumusan Kamar Perdata Umum 1.b Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020. Oleh Karena gugatan Penggugat Konvensi

Halaman 8 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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)



mengandung *error in persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* dalam artian gugatan yang diajukan kurang pihaknya, maka akibat hukumnya adalah gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dan akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2.2. Penggugat harus ikut serta menggugat pihak Ahli waris yang sah dari Almarhum JULIUS NDUN;

- a. Bahwa sebagaimana Posita Gugatan Penggugat Konvensi Point 8, 9, 10 dan 11, oleh Penggugat Konvensi pada pokoknya menyatakan bahwa objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I Konvensi atas ijin dari keluarga Ndun, demikian pula Tergugat II Konvensi menghalangi proses pengukuran oleh BPN dengan alasan tanah obyek sengketa tersebut adalah tanah warisan (tanah peninggalan orang tua Tergugat II Konvensi, yaitu Alm. JULIUS NDUN);
- b. Bahwa oleh karena secara fakta maupun hukum Tergugat I Konvensi menempati tanah obyek sengketa atas izin dari ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, yaitu: ANDERIAS NDUN, HENDRIK NDUN, JOHAN NDUN, ANTHONETA B TOULASIK NDUN, JULIANA SOLUK NDUN dan BELANDINA HAYON NDUN, demikian pula obyek sengketa juga diklaim oleh Tergugat II Konvensi sebagai bagian dari tanah warisan peninggalan Alm. JULIUS NDUN yang tidak pernah dijual kepada pihak Penggugat Konvensi, maka sudah sepatutnya Penggugat Konvensi bukan hanya sekedar menggugat Tergugat II Konvensi tetapi wajib ikut serta menggugat ahli waris lainnya yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, yaitu: ANDERIAS NDUN, JOHAN NDUN, ANTHONETA B TOULASIK NDUN, JULIANA SOLUK NDUN dan BELANDINA HAYON NDUN, agar dapat mendapatkan suatu kepastian hukum terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut, apakah benar milik Penggugat Konvensi atau merupakan tanah warisan Peninggalan Alm. JULIUS NDUN;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi dalam gugatannya tidak lengkap menggugat pihak yang patut digugat dalam perkara a quo, maka sudah jelas membuktikan bahwa gugatan Penggugat Konvensi adalah cacat formil (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon tetap digunakan dalam pokok perkara;
2. Bahwa tentang dalil-dalil Penggugat Konvensi yang diuraikan dalam gugatannya baik secara fakta maupun hukum adalah Tidak Patut Dibenarkan kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi pada Point 1 sampai dengan point 9 oleh para Tergugat Konvensi menganggapnya sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil Penggugat Konvensi adalah merupakan dalil yang tidak benar, oleh karena Obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah warisan Peninggalan Alm. JULIUS NDUN yang belum pernah dijual atau dialihkan hak kepemilikan dari Alm. JULIUS NDUN kepada Penggugat Konvensi maupun kepada HERMANUS ADU;
 - b. Bahwa perlu dijelaskan kepada Penggugat Konvensi terkait dengan Alm. JULIUS NDUN, semasa hidupnya JULIUS NDUN (alm) memiliki 15 (lima belas) tanah Garapan sejak sekitar tahun 1920an yang pada pada tahun 1981 oleh telah didaftarkan pada Pemerintah setempat sebagai objek Ipeda, sebagaimana Surat Keterangan Nomor: 1/1981 tertanggal 9 Desember 1981;
 - c. Bahwa dari 15 (lima belas) tanah Garapan tersebut terdapat satu hamparan tanah bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, yang selanjutnya dari satu hamparan bidang tanah bekas garapan kebun jagung tersebut telah terpecah menjadi beberapa bagian, oleh karena ada beberapa bagian yang telah dijual oleh JULIUS NDUN (alm) semasa hidupnya dan para ahli waris yang sah dari JULIUS NDUN (alm), serta adapula beberapa bagian tanah yang

Halaman 10 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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

hanya diberikan ijin pakai sementara oleh JULIUS NDUN (alm) semasa hidupnya;

- d. Bahwa adanya kesadaran akan status izin pakai yang diberikan oleh JULIUS NDUN (alm) hanya bersifat sementara terhadap bidang tanah Garapan yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, maka ada beberapa pihak dengan itikat baik telah melakukan tindakan pengembalian bidang tanah yang mendapatkan izin pakai, yaitu:
- Pihak pengurus KUD (petrus bessie) sekitar awal bulan Februari 2019 bangunan yang dahulunya dibangun oleh pihak pengurus KUD Kelurahan Mokdale di bongkar dan tanah tersebut telah diserahkan kembali kepada para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
 - Pihak Cq. Koramil 1627-01/Baa Kodim 1627/Rote Ndao pada tanggal 27 Juni 2019, telah melakukan kesepakatan jual beli dengan para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
- e. Bahwa adapun beberapa pihak yang beritikad buruk tidak mau menyerahkan kembali bidang tanah yang mereka tempati kepada para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, meskipun mereka sadar bahwa izin pakai yang diberikan oleh JULIUS NDUN (alm) kepada mereka hanya bersifat sementara, dimana bidang tanah yang kuasai oleh pihak-pihak yang dimaksud, yaitu Pihak Kementerian Kehutanan seluas luas kurang lebih 1.300 m², Pihak Lembaga Penyiaran Televisi Republik Indonesia seluas kurang lebih 1.900 m² dan Pihak Penerangan yang saat ini telah berubah nama menjadi Kementerian Komunikasi dan Informatika seluas kurang lebih 700 m², sebagaimana yang telah disengketan oleh para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN sejak tahun 2019;
- f. Bahwa obyek yang disengketakan oleh Penggugat Konvensi saat ini adalah merupakan bidang tanah yang masuk dalam bagian salah satu pecahan bagian tanah milik peninggalan Alm. JULIUS NDUN yang diatasnya terdapat bangunan permanen milik Kementerian Kehutanan yang dibangun atas dasar izin dari Alm. JULIUS NDUN yang terletak di RT. 06/ RW 02, Kelurahan Mokdale dahulu Desa Mokdale, Kecamatan: Lobalain

Halaman 11 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



Kabupaten: Rote Ndao, dengan luas kurang lebih 1.300 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Heryanto;
- Selatan berbatasan dengan Anderias Ndun dan Nur Yulailla;
- Timur berbatasan dengan dahulu Foni Thonak, sekarang tanah Marthen Moa;
- Barat berbatasan dengan jalan Ba'a-Busalangga;

g. Bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari bidang tanah yang pernah disengketakan sejak sekitar tahun 2014 oleh para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN dengan Saudara IBRAHIM NDUN dan Saudara LENS NDUN dari Desa Oelunggu dan pada sekitar pada tahun 2015 telah diselesaikan secara kekeluargaan dan telah diakui oleh Saudara IBRAHIM NDUN dan LENS NDUN jikalau satu hamparan tanah (termasuk obyek sengketa saat ini) merupakan bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao adalah benar milik dari Alm. JULIUS NDUN;

h. Bahwa demikian pula pada tahun 2019 obyek sengketa juga masuk dalam bagian tanah yang disengketakan oleh para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN dengan pihak kehutanan hingga proses persidangan di Pengadilan Negeri Rote Ndao. Dengan demikian hal tersebut selama poses sengketa sejak tahun 2014 melawan keluarga Ndun lainnya hingga tahun 2019 melawan pihak kehutanan, oleh Penggugat Konvensi tidak pernah masuk sebagai pihak yang keberatan ataupun sebagai pihak Intervensi pemilik tanah yang disengketakan saat itu;

i. Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat Konvensi point 1 dan 2 yang menyatakan "*bahwa pada tahun 2007 bagian Timur dari tanah tersebut disertifikasi oleh Penggugat seluas 670 M2, dengan SHM 00375, sedangkan sisanya di bagian Barat belum disertifikasi*" adalah merupakan dalil yang penuh tanda tanya besar apakah benar proses penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997,

Halaman 12 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



terkait dengan sumber perolehan tanah hingga proses pengukuran untuk diterbitkan sertifikat hak milik tersebut? Hal ini didasari pada:

- Bahwa terkait beberapa bidang tanah yang merupakan pecahan dari satu hamparan tanah bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao dalam proses penerbitan hak milik diperoleh pelepasah hak milik dari Alm. JULIUS NDUN maupun para Ahli Waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, sehingga bagaimana mungkin Penggugat Konvensi pada tahun 2007 telah menerbitkan hak milik tanpa memperoleh pelepasan hak dari Alm. JULIUS NDUN atau setidak-tidaknya diperoleh dari para Ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
 - Bahwa ketika proses pengukuran bidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut apakah dilakukan secara prosedural? Ataukah diketahui oleh pihak-pihak yang minimal adalah para pihak sebagai saksi batas tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak milik tersebut? Sedangkan secara fakta maupun hukum para saksi batas tidak pernah menanda tangani proses pengukuran penerbitan sertifikat hak milik 00375 tersebut serta Sertifikat Hak Milik para saksi batas tanah bagian Barat tidak tercantum nama Penggugat sebagai pemilik tanah melainkan berbatasan dengan tanah sengketa (saat itu para Ahli Waris Alm. JULIUS NDUN masih bersengketa dengan IBRAHIM NDUN dan LENS NDUN);
 - Bahwa dengan demikian dalil-dali Penggugat Konvensi tersebut sangat bertentangan dengan fakta maupun hukum yang terjadi di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- j. Bahwa selanjutnya perlu juga dijelaskan kepada Penggugat Konvensi terakit dengan Tergugat I Konvensi maupun isteri dari

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



Tergugat I Konvensi membangun tempat usaha berupa kios tersebut tidak pernah meminta izin kepada Kehutanan maupun Penggugat Konvensi melainkan Tergugat I Konvensi telah meminta izin dari keluarga Ndun (para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN), oleh karena bidang tanah obyek sengketa merupakan bagian dari tanah milik Alm. JULIUS NDUN sejak dahulu hingga saat ini;

- k. Bahwa sebagaimana hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Perbuatan Tergugat I Konvensi meminta izin dan membangun bangunan Kios di atas obyek sengketa adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat I Konvensi telah memperoleh izin dari para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
- l. Bahwa dengan demikian sebagaimana secara fakta maupun hukum, obyek sengketa bukanlah merupakan tanah milik Penggugat Konvensi melainkan merupakan bagian tanah warisan peninggalan Alm. JULIUS NDUN yang diwariskan kepada para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
- m. Bahwa berdasarkan fakta maupun hukum yang telah diuraikan tersebut, maka sudah sepatutnya posita gugatan Penggugat Konvensi Point sampai dengan Point 9 ditolak untuk seluruhnya;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi pada Point 10 sampai dengan point 20 oleh para Tergugat Konvensi menanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil tersebut sudah sepatutnya ditolak, oleh karena secara fakta obyek sengketa merupakan milik para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, sehingga sudah sepatutnya Tergugat II Konvensi menghalangi proses pengkuran tersebut;
 - b. Bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari bidang tanah seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) milik Alm/ JULIUS NDUN dan bidang tanah seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) tersebut merupakan bidang tanah pecahan dari satu hamparan tanah bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;

- c. Bahwa Penggugat Konvensi menyatakan telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1989, sedangkan secara fakta maupun hukum obyek yang disengketakan tidak pernah dikuasai oleh Penggugat Konvensi melainkan Obyek sengketa di pakai oleh Kementerian Kehutanan untuk pembangunan bangunan permanen tempat Kantor KRPH tanaman atas izin dari Alm. JULIUS NDUN;
- d. Bahwa Penggugat Konvensi seharusnya menggugat saudara HERMANUS ADU sehingga tau secara pasti tentang lokasi obyek tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi, bukan seenaknya turun lokasi obyek sengketa untuk melakukan pengukuhan agar diterbitkan sertifikat hak milik;
- e. Bahwa perlu dipertegaskan kepada Penggugat Konvensi, ketika para ahli waris Alm. JULIUS NDUN bersengketa dengan pihak kehutanan di Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagaimana Perkara Perdata Nomor: 38/Pdt.G/2019/PN.Rno, oleh Pihak Kehutanan sebagai Tergugat I dalam pembuktian telah mengajukan Bukti Surat Keterangan Dari Dinas Pertanian, Perkebunan dan Kehutanan tertanggal 10 April 2013 yang pada pokoknya menyatakan bahwa saudara M. A. Hermanus Adoe, S.H., sebagai Pihak Kedua telah menyerahkan sebidang tanah berukuran 20 meter x 20 meter di Lekioen-Desa Mokdale kepada Pihak Kesatu (Ir. Markus Ledoh, selaku Kepala Dinas Pertanian, Perkebunan dan kehutanan Kabupaten Rote Ndao);
- f. Bahwa lebih lanjut perlu ditegaskan bahwa atas dasar adanya penyerahan hak oleh saudara Hermanus Adu kepada Pihak Kehutanan, maka semakin timbul pertanyaan besar apakah obyek tanah yang dibeli Penggugat Konvensi dari saudara Hermanus Adu adalah merupakan obyek tanah yang saat ini disengketakan atau obyek tanah yang berada ditempat lain, oleh karena obyek sengketa saat ini yang merupakan bagian dari bidang tanah milik Alm. JULIUS NDUN telah diserahkan oleh Hermanus Adu kepada Pihak Kehutanan sejak tahun 2013;
- g. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas tersebut, maka telah terbukti obyek sengketa merupakan bagian dari

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



bidang tanah seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) milik Alm/ JULIUS NDUN serta bidang tanah seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) tersebut merupakan bidang tanah pecahan dari satu hamparan tanah bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;

5. Bahwa dengan demikian Tindakan para Tergugat Konvensi bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat Konvensi poin 10 sampai dengan point 20 ditolak seluruhnya;

I. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi dan jawaban tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Alm. JULIUS NDUN sebelum meninggal dunia, semasa hidupnya telah menikah dengan Almh. DELINA NDUN TOULASIK dan dari pernikahan tersebut telah dikaruniai 6 (enam) orang anak Masing-masing:
 - ANDERIAS NDUN
 - HENDRIK NDUN (Penggugat Rekonvensi)
 - JOHAN NDUN
 - ANTHONETA B TOULASIK NDUN
 - JULIANA SOLUK NDUN
 - BELANDINA HAYON NDUN
4. Bahwa oleh karena JULIUS NDUN dan DELINA NDUN TOULASIK telah meninggal dunia, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II sebagai salah satu ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mempertahankan tanah warisan peninggalan Alm. JULIUS NDUN yang

Halaman 16 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



telah diwariskan kepada para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;

5. Bahwa Alm. JULIUS NDUN, semasa hidupnya juga memiliki 15 (lima belas) tanah Garapan sejak sekitar tahun 1920an yang pada tahun 1981 telah didaftarkan pada Pemerintah setempat sebagai objek lpeada, sebagaimana Surat Keterangan Nomor: 1/1981 tertanggal 9 Desember 1981;
6. Bahwa dari 15 (lima belas) tanah Garapan tersebut terdapat satu hamparan tanah bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, yang selanjutnya dari satu hamparan bidang tanah bekas garapan kebun jagung tersebut telah terpecah menjadi beberapa bagian, oleh karena ada beberapa bagian yang telah dijual oleh JULIUS NDUN (alm) semasa hidupnya dan para ahli waris yang sah dari JULIUS NDUN (alm), serta adapula beberapa bagian tanah yang hanya diberikan ijin pakai sementara oleh JULIUS NDUN (alm) semasa hidupnya;
7. Bahwa adanya kesadaran akan status izin pakai yang diberikan oleh JULIUS NDUN (alm) hanya bersifat sementara terhadap bidang tanah Garapan yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, maka ada beberapa pihak dengan itikat baik telah melakukan tindakan pengembalian bidang tanah yang mendapatkan izin pakai, yaitu:
 - Pihak pengurus KUD (petrus bessie) sekitar awal bulan Februari 2019 bangunan yang dahulunya dibangun oleh pihak pengurus KUD Kelurahan Mokdale di bongkar dan tanah tersebut telah diserahkan kembali kepada para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
 - Pihak C.q. Koramil 1627-01/Baa Kodim 1627/Rote Ndao pada tanggal 27 Juni 2019, telah melakukan kesepakatan jual beli dengan para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;
8. Bahwa adapun beberapa pihak yang beritikad buruk tidak mau menyerahkan kembali bidang tanah yang mereka tempati kepada para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, meskipun mereka sadar bahwa izin pakai yang diberikan oleh JULIUS NDUN (alm) kepada

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



mereka hanya bersifat sementara, dimana bidang tanah yang kuasai oleh pihak-pihak yang dimaksud, yaitu Pihak Kementerian Kehutanan seluas luas kurang lebih 1.300 m2, Pihak Lembaga Penyiaran Televisi Republik Indonesia seluas kurang lebih 1.900 m2 dan Pihak Penerangan yang saat ini telah berubah nama menjadi Kementerian Komunikasi dan Informatika seluas kurang lebih 700 m2, sebagaimana yang telah disengketakan oleh para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN sejak tahun 2019;

9. Bahwa salah satu bidang tanah pecahan dari salah satu hamparan tanah warisan Alm. JULIUS NDUN bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen-Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao adalah bidang tanah seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan permanen milik Kementerian Kehutanan yang dibangun atas dasar izin dari Alm. JULIUS NDUN yang terletak di RT. 06/ RW 02, Kelurahan Mokdale dahulu Desa Mokdale, Kecamatan: Lobalain Kabupaten: Rote Ndao, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Heryanto;
- Selatan berbatasan dengan Anderias Ndun dan Nur Yulaila;
- Timur berbatasan dengan dahulu Foni Thonak, sekarang tanah Marthen Moa;
- Barat berbatasan dengan jalan Ba'a-Busalangga;

Yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

10. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi beserta para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN sebagai pemilik tanah obyek sengketa yang sah, oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada tahun 2007 telah mensertifikatkan sebagian bidang tanah obyek sengketa seluas 670 M2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi), sebagaimana SHM No. 00375 Tahun 2007;

11. Bahwa selain telah menerbitkan SHM atas nama Tergugat Rekonvensi atas sebagian tanah obyek sengketa, oleh Tergugat Rekonvensi pada tahun 2022 tanpa seijin Penggugat Rekonvensi atau para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN ingin mengukur tanah sisa obyek sengketa untuk diterbitkan hak milik atas nama Tergugat Rekonvensi;



12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi pada tahun 2007 telah mensertifikatkan sebagian bidang tanah obyek sengketa seluas 670 M2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi), sebagaimana SHM No. 00375 Tahun 2007 serta pada tahun 2022 tanpa seijin Penggugat Rekonvensi atau para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN ingin mengukur tanah sisa obyek sengketa untuk diterbitkan hak milik atas nama Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa tindakan Tergugat rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum, maka semua dokumen maupun surat-surat asal yang ditujukan untuk diterbitkan kepemilikannya berupa Sertifikat hak milik Nomor: 00375 Tahun 2007 atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi) seluas 670 M2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) serta semua dokumen maupun surat-surat asal yang berkaitan dengan obyek sengketa, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut;
14. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materil dan imateril, yaitu:
 - a. Kerugian Materil berupa hilangnya hak kepemilikan tanah seluas 670 M2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) akibat Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum sejak tahun 2007 telah mensertifikatkan sebagian bidang tanah obyek sengketa seluas 670 M2 atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi), sebagaimana SHM No. 00375 Tahun 2007 tanpa seijin Penggugat Rekonvensi atau para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN, yaitu: $23 \text{ tahun} \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}345.000.000,00$ (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);
 - b. Kerugian Imateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi, yaitu Berupa tersitanya waktu Penggugat Rekonvensi, tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonvensi/ dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
15. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka hendaknya kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dibebankan kewajiban untuk

Halaman 19 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

16. Bahwa dikuatkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan mengalihkan SHM No. 00375 Tahun 2007 kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim meletakkan sitaan jaminan atas SHM No. 00375 Tahun 2007 yang saat ini sedang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;
17. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang autentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
18. Bahwa oleh karena adanya perbuatan melawan hukum dalam menerbitkan SHM No. 00375 Tahun 2007 serta adanya itikat buruk dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ingin menguasai sisa bagian tanah warisan peninggalan orang tua Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patut dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila tidak menjalankan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan fakta maupun hukum yang di uraikan di atas, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut;

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat Konvensi;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Jawaban Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;



3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar segala akibat biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah menurut hukum salah satu bidang tanah seluas 1300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) yang di atasnya terdapat bangunan permanen milik Kementerian Kehutanan yang dibangun atas dasar izin dari Alm. JULIUS NDUN yang merupakan pecahan dari satu hamparan tanah warisan Alm. JULIUS NDUN bekas garapan kebun untuk menanam jagung/ sekarang telah menjadi tanah pekarangan seluas 0.440 Are atau 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Lekioen - Desa Mokdale sekarang RT 06/ RW 02 Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Heryanto;
 - Selatan berbatasan dengan Anderias Ndun dan Nur Yulailla;
 - Timur berbatasan dengan dahulu Foni Thonak, sekarang tanah Marthen Moa;
 - Barat berbatasan dengan jalan Ba'a-Busalangga;

Adalah milik para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN;

4. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat Rekonvensi tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi pada tahun 2007 telah mensertifikatkan sebagian bidang tanah obyek sengketa seluas 670 M2 atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi), sebagaimana SHM No. 00375 Tahun 2007 serta pada tahun 2022 tanpa seijin Penggugat Rekonvensi atau para ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN ingin mengukur tanah sisa obyek sengketa untuk diterbitkan hak milik atas nama Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Kembali Sebagian bidang tanah obyek sengketa seluas 670 M2 yang telah disertifikatkan atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi) sebagaimana SHM No. 00375 Tahun 2007 kepada para Ahli waris yang sah dari Alm. JULIUS NDUN dalam keadaan semula atau kosong;

Halaman 21 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat Rekonvensi tunai sebesar Rp345.000.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi imateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Rote Ndao terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi Adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan hukum tindakan Tergugat rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum, maka semua dokumen maupun surat-surat asal yang yang ditujukan untuk diterbitkan kepemilikannya berupa Sertifikat hak milik Nomor: 00375 Tahun 2007 atas nama FELIPUS OCTAVIANUS (Tergugat Rekonvensi) seluas 670 M2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) serta semua dokumen maupun surat-surat asal yang berkaitan dengan obyek sengketa, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila tidak menjalankan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala akibat biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi tertanggal 7 Maret 2023;

Menimbang, bahwa atas replik dan jawaban atas gugatan rekonvensi dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Konvensi telah mengajukan duplik tertanggal 14 Maret 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa replik dan jawaban atas gugatan rekonevnsi Penggugat Konvensi dan duplik Para Tergugat Konvensi selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan sistim informasi pengadilan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti surat tertanda P-1 tentang Kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah dari Hermanus Adu tahun 1989;
2. Bukti surat tertanda P-2 tentang Surat Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Hermanus Adu Tahun 2006 (tanah batas bagian timur);
3. Bukti surat tertanda P-3 tentang SHM No.00375 atas nama Penggugat (batas bagian timur tanah sengketa dengan Penggugat yang dibeli dari Hermanus Adu tahun 2006;
4. Bukti surat tertanda P-4 tentang Surat Keterangan Izin dari Penggugat ke Kehutanan untuk membangun pondok kerja tahun 1993;
5. Bukti surat tertanda P-5 tentang Surat Perjanjian Kontrak antara Penggugat dengan Kehutanan untuk membangun pondok kerja tahun 1993;
6. Bukti surat tertanda P-6 tentang Penyerahan Bangunan dari Kehutanan ke Penggugat tahun 1999;
7. Bukti surat tertanda P-7 tentang SPPT PBB tanah sengketa tahun 2006;
8. Bukti surat tertanda P-8 tentang SPPT PBB tanah sengketa tahun 2010;
9. Bukti surat tertanda P-9 tentang SPPT PBB tanah sengketa tahun 2022;
10. Bukti surat tertanda P-10 tentang Surat Pemberitahuan dari Penggugat untuk Dinas Kehutanan Provinsi NTT terkait Kerusakan Bangunan Pondok Kerja Tahun 2020;
11. Bukti surat tertanda P-11 tentang Surat Dari BPN Rote Ndao untuk Penggugat terkait dengan Permohonan SHM untuk tanah sengketa Tahun 2022;
12. Bukti surat tertanda P-12 tentang Surat Keterangan Perawatan Melkianus A.H Adoe dari RSUD Kartini Kupang tertanggal 8 November 2022;

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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)



13. Bukti surat tertanda P-13 tentang Surat Kontrol dari RS Leona atas nama Melkianus A.H Adoe tertanggal 8 Januari 2022;

14. Bukti surat tertanda P-14 tentang Surat Keterangan Rujukan dari RSU Kartini atas nama Melkianus A.H Adoe tertanggal 9 Desember 2022;

Menimbang, bahwa *fotocopy* bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat tertanda P-4, P-5, P-6, dan P-14 hanya ditunjukkan bukti *fotocopy* dari *fotocopy*;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi WELLY AMELLYA PANGGALHA dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada masalah sengketa tanah yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas 1300 (seribu tiga ratus) meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
 - Batas timur dengan tanah milik Filipus Oktavianus (Penggugat);
 - Batas barat dengan jalan raya Ba'a-Busalangga;
 - Batas utara berbatasan dengan tanah milik Vence Amalo;
 - Batas selatan dengan tanah milik Nurlaela;
- Saksi mengetahui tanah sengketa adalah tanah kering dan diatasnya ada bangunan bekas kantor kehutanan karena suami saksi bernama Hermanus Adu memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dengan membeli tanah tersebut dari Julius Ndun pada tahun 1987;
- Tanah objek sengketa seluas 1300 (seribu tiga ratus) meter persegi, sebagian tanah disebelah barat dijual kepada Felipus Octavianus pada tahun 1989 dan sebagian lagi bagian timur dijual kepada Felipus Octavianus pada tahun 2006;
- Saksi mengetahui yang menjadi permasalahan adalah bagian tanah sebelah barat yang dijual oleh suami saksi yaitu Hermanus Adu pada tahun 1989 namun saksi tidak mengetahui luas tanah yang dipermasalahkan;
- Saksi sebagai Isteri tidak dilibatkan dalam proses perolehan tanah objek sengketa pada tahun 1987 maupun proses peralihan tanah objek sengketa tahun 1989 maupun 2006;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada saat sekarang diatas tanah sengketa terdapat bangunan kios yang setahu saksi pemilik kios tersebut adalah Keluarga Manafe namun saksi tidak mengetahui sejak kapan kios tersebut dibangun;
- Suami saksi yang bernama Hermanus Adu menjual tanah objek sengketa untuk keperluan penambahan modal usaha membuat lampara;
- Setelah suami saksi yang bernama Hermanus Adu membeli tanah objek sengketa tidak ada permasalahan atau keberatan dari pihak manapun;
- Berkaitan dengan jual beli tanah objek sengketa pada tahun 1989, saksi tidak mengetahui ada sertifikatnya atau tidak, yang saksi tahu hanya kwitansi jual beli;

2. Saksi THOBIAS BULAK dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada masalah sengketa tanah yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas 575 (lima ratus tujuh puluh lima) meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
 - Batas timur dengan tanah milik Filipus Oktavianus (Penggugat);
 - Batas barat dengan jalan raya Ba'a-Busalangga;
 - Batas utara berbatasan dengan tanah milik Yance Amalo;
 - Batas selatan dengan tanah milik Nurlaela;
- Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa diatasnya berdiri sebuah bangunan bekas Pondok Kerja Kehutanan karena sejak tahun 2004 s.d. tahun 2019 saksi menempati bangunan bekas Pondok Kerja Kehutanan tersebut, saksi tinggal didalam objek sengketa karena meminta ijin kepada Felipus Octavianus;
- Saksi mengetahui bahwa bangunan Pondok Kerja Kehutanan tersebut dibangun dengan menggunakan anggaran Dinas Kehutanan;
- Saksi mengetahui dari kwitansi jual beli yang saksi peroleh dari Felipus Octavianus bahwa tanah yang diatasnya berdiri bangunan Pondok kerja Kehutanan adalah milik Felipus Octavianus namun tidak ada sertifikat ;
- Saksi mengetahui dari dokumen ijin Ranting Dinas Kehutanan untuk bangun pondok kerja, karena saksi pernah menjabat sebagai kepala bidang kehutanan dan kepala KPH Rote Ndao;

Halaman 25 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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

- Saksi mengetahui terdapat perjanjian pinjam pakai tanah selama 5 (lima) tahun dan setelah 5 (lima) tahun tanah dikembalikan kepada Felipus Octavianus dan bangunan Gedung menjadi milik Felipus Octavianus;
 - Pada tahun 2015 ada Saface Manafe usaha kios, yang sebelumnya kios berada disebelah jalan kurang lebih 30 (tiga puluh) meter dari lokasi objek sengketa, lalu istri dari Saface Manafe dan Saface Manafe meminta ijin untuk memindahkan kiosnya ke tanah objek sengketa karena pada lokasi kios sebelumnya diusir oleh pemilik tanah, kemudian Saksi menyuruh untuk meminta ijin kepada Felipus Octavianus dan akhirnya Saface Manafe diberikan ijin untuk memindahkan kiosnya ke tanah objek sengketa;
 - Pada tahun 2019 Saksi mendapatkan informasi dari Felipus Octavianus bahwa Saface Manafe tidak mengakui telah diberi ijin membangun kios oleh Felipus Octavianus;
 - Saksi mendapatkan informasi dari Felipus Octavianus bahwa pada saat dilakukan proses pengukuran tanah oleh petugas agraria, Hendrik Ndun menghalangi proses pengukuran tersebut;
 - Saksi mengetahui pondok kerja diperuntukkan guna memudahkan pekerja dan pengawas kegiatan penghijauan dan seharusnya pondok kerja dibangun di area yang dekat dengan lokasi penghijauan;
 - Saksi mengetahui selain bangunan diatas tanah objek sengketa juga terdapat bangunan untuk sumber tenaga yang berasal dari tenaga matahari dan Menara radio;
 - Saksi menempati bangunan bekas pondok kerja kehutanan yang berdiri diatas tanah sengketa karena mendapatkan ijin dari Felipus Octavianus;
 - Pada saat saksi tinggal dalam bangunan tersebut, saksi mengeluarkan biaya untuk perawatan dan pembayaran listrik;
3. Saksi EMILIA J. SOLUDALE dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada masalah sengketa tanah yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas \pm 500 (lima ratus) meter persegi namun tidak mengetahui batas-batas tanah;

Halaman 26 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengetahui diatas tanah objek sengketa ada bangunan bekas pondok kerja kehutanan karena Saksi bekerja di ranting Dinas Kehutanan Propinsi Nusa Tenggara Timur di Rote Ndao, sebagai Kepala Tata Usaha dan mengetahui proses pembangunan pondok kerja kehutanan yang berada diatas lokasi objek sengketa pada tahun 1993 karena sebelumnya kami mencari lokasi tanah untuk pembangunan pondok kerja tersebut dan dapat tanah milik Penggugat untuk dipakai/ijin pakai tanah untuk bangun pondok kerja;
 - Saksi mengetahui pondok kerja kehutanan dipergunakan untuk pekerja dan pengawas berkumpul sebelum menuju lokasi penghijauan;
 - Pada saat mendapatkan ijin dari Penggugat untuk menggunakan tanah objek sengketa, selanjutnya saksi meminta bukti kepemilikan tanah berupa kwitansi jual beli dari Hermanus Adu kepada Filipus Oktavianus (Penggugat) tahun 1989, kwitansi jual beli dari Julius Ndun kepada Hermanus Adu namun tidak ada surat pelepasan hak maupun sertipikat;
 - Pemberian ijin membangun pondok kerja diatas tanah objek sengketa diberikan oleh Penggugat pada tahun 1993 sekaligus pembuatan kontrak kerja dan pengembalian bangunan kepada Penggugat tahun 1999 dengan ketentuan setelah jangka waktu berakhir maka bangunan menjadi milik Penggugat;
 - Saksi mengetahui diatas tanah objek sengketa selain ada bangunan bekas pondok kerja kehutanan juga terdapat bangunan untuk komunikasi/Menara radio;
 - Setelah selesai proyek, kami dari Ranting Kehutanan tanyakan kepada pihak propinsi dan dibuat dalam bentuk berita acara sehingga tanah dan bangunan tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
 - Saksi mengetahui tidak keberatan dari pihak manapun saat dimulainya pembangunan pondok kerja kehutanan tahun 1993 sampai dengan dikembalikannya tanah dan bangunan pondok kerja pada Penggugat ditahun 1999;
4. Saksi STEFEN R.M. RIHI dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada masalah sengketa tanah yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale,

Halaman 27 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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

Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas \pm 500 (lima ratus) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Batas timur lupa;
- Batas barat dengan jalan raya Ba'a-Busalangga;
- Batas utara berbatasan dengan tanah milik Yance Amalo;
- Batas selatan lupa;
- Saksi mengetahui tanah objek sengketa adalah milik Penggugat karena pada saat pengurusan sertifikat tanah milik Yance Amalo yang mana batas selatan dari tanah Yance Amalo berbatasan dengan tanah milik Penggugat dimana ada gedung kehutanan;
- Saksi mengetahui bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan kios milik Saface Manafe, yang sebelumnya bukan dilokasi objek sengketa tetapi diseberang jalan;
- Saksi pernah bekerja dikantor lurah Mokdale sejak tahun 2017 s.d 2019 sebagai kepala seksi kelurahan;
- Saksi mengetahui diatas tanah objek sengketa bangunan kehutanan, tower, panel dan Tobias Bulak pernah tinggal didalam bangunan kehutanan tersebut tetapi saya tidak tahu kepemilikan bangunan tersebut;
- Saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan tanah Penggugat;
- Selama saksi menjabat sebagai kepala seksi di Kelurahan Mokdale, tidak pernah ada masalah terkait tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti surat tertanda T.2-1 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 447/1009/1035/2018 tertanggal 31 Juli 2018 atas nama Julius Ndun yang dikeluarkan oleh Kelurahan Mokdale;
2. Bukti surat tertanda T.2-2 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 472.1/334/KMD 2.1/IV/2021 tertanggal 9 April 2021 atas nama Delina Ndun Toulasik yang dikeluarkan oleh Kelurahan Mokdale;
3. Bukti surat tertanda T.2-3 tentang Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 14 Juni 2019;

Halaman 28 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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

4. Bukti surat tertanda T.2-4 tentang Surat Keterangan No.1/1981 yang dibuat oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah Tk.II Kupang untuk Rote Ndao tertanggal 9 September 1981;
5. Bukti surat tertanda T.2-5 tentang SPPT PBB Tahun 1998 atas nama Anderias Ndun tertanggal 15 Februari 1998;
6. Bukti surat tertanda T.2-6 tentang Pernyataan Jual Beli dan Surat Pernyataan Keluarga tertanggal 17 Juni 2019;
7. Bukti surat tertanda T.2-7 tentang Surat Pernyataan Batas dari Foni Thonak tertanggal 2 Maret 2019;
8. Bukti surat tertanda T.2-8 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 1255 atas nama Marthen Moa yang diterbitkan Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao tertanggal 27 Oktober 2015 dan Surat Umur Nomor 1471/Mokdale/2015;
9. Bukti surat tertanda T.2-9 tentang Surat Pernyataan dari Yohana Jakob Manuain tertanggal 3 Mei 2021;
10. Bukti surat tertanda T.2-10 tentang Surat Hak Pakai Tanah tertanggal 22 Desember 2013;
11. Bukti surat tertanda T.2-11 tentang Kwitansi Pembayaran Sebidang tanah di Talipulu, Dusun Tuabolok, Desa Mokdale, Kecamatan Lobalain dari M.St Jacob (Pembeli) kepada Julius Ndun (Penjual) tertanggal 25 Desember 1987;
12. Bukti surat tertanda T.2-12 tentang Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah dari Julius Ndun kepada Max ST Jacob tertanggal 8 Juni 1988;
13. Bukti surat tertanda T.2-13 tentang Surat Keterangan Nomor 15/1009/1415/2019 terkait pelaksanaan Mediasi antara Petrus Bessie (Pengurus KUD Nggodimeda) dengan Keluarga Ndun, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Mokdale tertanggal 2 Februari 2019;
14. Bukti surat tertanda T.2-14 tentang Surat Pernyataan antara Petrus Bessie (Pengurus KUD Nggodimeda) dengan Perwakilan Keluarga Ndun Anderias Ndun terkait pelaksanaan Mediasi tertanggal 2 Februari 2019;
15. Bukti surat tertanda T.2-15 tentang Berita Acara Penyerahan Barang-Barang Bekas Milik KUD Nggodimeda tertanggal 22 Juli 2019;
16. Bukti surat tertanda T.2-16 tentang Surat Hak Pakai Tanah tertanggal 22 Januari 2016;

Halaman 29 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



17. Bukti surat tertanda T.2-17 tentang Surat Keterangan dari Dinas Pertanian, Perkebunan dan Kehutanan Kabupaten Rote Ndao tertanggal 10 April 2013;

18. Bukti surat tertanda T.2-18 tentang Surat Panggilan Klarifikasi Nomor 593/287/KMD/III/2021 tertanggal 24 Maret 2021 dari Kelurahan Mokdale;

Menimbang, bahwa *fotocopy* bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat tertanda T.2-6, T.2-8, T.2-11, T.2-12, T.2-16, dan T.2-17 hanya ditunjukkan bukti *fotocopy* dari *fotocopy*;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi AGUSTINUS UKAT dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada masalah sengketa tanah yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao yang luas dan batas-batasnya tidak saksi ketahui;
- Saksi mengetahui diatas tanah objek sengketa terdapat sebuah bangunan Gedung kehutanan yang dibangun pada tahun 1988 karena saksi merupakan kepala tukang pada saat pembangunan gedung kehutanan tersebut;
- Saksi mengetahui yang memiliki bangunan Gedung tersebut adalah Dinas Kehutanan karena pembangunan menggunakan anggaran pemerintah;
- Saksi mengetahui dilokasi tanah objek sengketa terdapat bangunan kios milik Saface Manafe, Saface Manafe adalah salah satu tukang yang mengerjakan pembangunan Gedung kehutanan yang berada diatas tanah objek sengketa;
- Pada saat peletakan batu pertama, Julius Ndun datang kelokasi tanah objek sengketa dengan membawa domba untuk dipotong dan dimakan bersama-sama;
- Pada saat pembangunan Gedung kehutanan diatas tanah objek sengketa diawasi oleh Yunus Mesakh sebagai atasan Kantor Kehutanan;

Halaman 30 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah yang diatasnya dibangun Gedung kehutanan;
- 2. Saksi MARKUS TOULASIK dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada masalah sengketa tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao yang luas dan batas-batasnya tidak saksi ketahui;
 - Saksi mengetahui tanah objek sengketa tersebut berada diantara tanah bernama *kekabusak* dan *batunenelu*, tanah objek sengketa milik Julius Ndun karena Saksi sekitar tahun 1990 sampai tahun 2000 saya ketua RT 03 diminta Julius Ndun untuk melihat tanah yang dikasih untuk bangun Gedung kehutanan;
 - Saksi mengetahui pemberian ijin penggunaan tanah objek sengketa guna pembangunan Gedung kehutanan secara lisan tanpa ada surat;
 - Saksi mengetahui diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan kios milik Tergugat I;
 - Pada saat Julius Ndun menunjukkan tanah objek sengketa yang diberikan untuk pembangunan Gedung kehutanan, saksi tidak membuat surat tertentu melainkan saksi melaporkan secara lisan ke Desa;
 - Saksi mengetahui bahwa tanah *kekabusak* dan *batunenelu* diperoleh Julius Ndun dari turun temurun orang tua;
 - Saksi mengetahui tanah yang dimiliki Julius Ndun ± 3 (tiga) hektar dengan batas utara berbatasan dengan Chris Faggidae depan Gereja Efata Lekioen, selatan Yes Manu, Timur dengan Voni Mbolik, barat dengan jalan raya Ba'a busalangga;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Mei 2023 terhadap objek sengketa yang terletak di RT.006/ RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao dengan dihadiri oleh para pihak berperkara, pihak Pemerintah Kelurahan Mokdale setempat, dan pihak keamanan dari Kepolisian Resort Rote Ndao yang secara lengkap keterangannya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 15 Juni 2023 melalui sistem informasi pengadilan;

Halaman 31 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawabannya secara tertulis, dimana jawaban Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada pokoknya berisi eksepsi dan jawaban terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

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

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

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi, yaitu Eksepsi tentang gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan jenis-jenis eksepsi yang merupakan eksepsi diluar kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relatif, maka eksepsi tersebut akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Gugatan kurang pihak/ *plurium litis consortium*;

Halaman 32 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip mempunyai hubungan erat dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak atau salah satu pihak dalam pemeriksaan perkara;

Menimbang, bahwa kekurangan subjek hukum tersebut berpengaruh terhadap syarat syarat/ formalitas sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mendalilkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kurang pihak karena tidak menarik HERMANUS ADU sebagai pihak penjual tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *in casu* dan para ahli waris yang lain dari Mendiang JULIUS NDUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga harus menggugat HERMANUS ADU karena Penggugat Konvensi/ Tergugat rekonvensi mendasarkan perolehan hak atas tanah objek sengketa melalui jual beli yang dilakukan antara HERMANUS ADU selaku penjual dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 tentang kwitansi pelunasan pembelian tanah dari Hermanus Adu tahun 1989 dan keterangan Saksi THOBIAS BULAK, Saksi EMILIA J. SOLUDALE yang saling bersesuaian pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas 595 (lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Bagian Utara dengan tanah Yance Haryanto atau biasa di kenal dengan nama Yance Amalo;
- Bagian Selatan dengan dahulu dengan tanah Daniel Pandie, sekarang dengan Nur Layla;
- Bagian Timur dengan tanah Penggugat sendiri;
- Bagian Barat dengan Jalan Raya Umum Jurusan Ba'a-Busalangga;

Merupakan tanah milik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang perolehan haknya berasal dari perbuatan hukum jual beli yang dilakukan antara Hermanus Adu selaku penjual dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi selaku pembeli pada tahun 1989 halmana pada saat pelaksanaan

Halaman 33 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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)



jual beli, atas tanah objek sengketa tersebut belum dilakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional/ belum bersertipikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 tentang kwitansi pelunasan pembelian tanah dari Hermanus Adu tahun 1989 dan keterangan Saksi WELLY AMELLYA PANGGALAHA, Saksi EMILIA J. SOLUDALE yang saling bersesuaian pada pokoknya menerangkan proses jual beli objek tanah sengketa yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas 595 (lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi antara Hermanus Adu dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dibuktikan melalui kwitansi pelunasan pembelian tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah";

Menimbang, bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria";

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah diatur lebih lanjut melalui Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang mengatur "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah termasuk terhadap tanah-tanah yang diperoleh melalui pengalihan jual beli dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang mengatur:

1. PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
2. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara;
3. Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur "PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan PPAT sementara berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Keteantuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur "Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kotamadya yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan PPAT sementara berdasarkan Pasal 7 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Keteantuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur "Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Menteri setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut";

Halaman 35 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**

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 setelah mencermati berkas perkara, mendengar para pihak berperkara, dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo* maka Majelis Hakim berpendapat peralihan hak atas tanah objek sengketa yang terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao seluas 595 (lima ratus sembilan puluh lima) meter persegi yang dilakukan antara Hermanus Adu sebagai penjual kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli didasarkan pada kwitansi pelunasan pembelian tanah tahun 1989 tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT/ PPAT Sementara, serta pada saat peralihan hak melalui jual beli tanah yang menjadi objek sengketa belum dilakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional/ belum bersertipikat;

Menimbang, bahwa pada fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan menerangkan bahwa objek tanah sengketa dalam perkara *a quo* telah dialihkan melalui jual beli oleh Hermanus Adu kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Hermanus Adu mempunyai urgensi untuk membuktikan kepemilikannya, asal usul tanah sengketa, dan dasar Hermanus Adu maupun kewenangannya melakukan pengalihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap objek tanah sengketa sehingga sengketa tanah yang dipersoalkan *in casu* dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh menurut hukum;

Menimbang, bahwa menanggapi keterlibatan Hermanus Adu tersebut dikaitkan dengan gugatan Penggugat yang tidak memasukkan Hermanus Adu sebagai salah satu pihak atau subjek hukum dalam perkara gugatan *a quo* maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yaitu gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa bersesuaian dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengatur bahwa “Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima”;

Menimbang, bahwa bersesuaian pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan: “bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada

Halaman 36 dari 39 Putusan Perdana Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Rno



kesalahan mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat” *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1566 K/pdt/1983 tanggal 13 September 1984 yang menyebutkan; “gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *Plurium litis consortium*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang diajukan Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut patut diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dipertimbangkan tersebut diatas bahwa gugatan Penggugat Konvensi mengandung cacat formil gugatan yaitu gugatan kurang pihak sehingga terkait dengan materi pokok gugatan konvensi tersebut majelis hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat Konvensi beralasan hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan tersebut ternyata antara materi pokok gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan materi pokok gugatan dalam konvensi yaitu berkaitan dengan objek sengketa tanah yang lokasinya bersebelahan dan asal-usul perolehan hak atas tanah-tanah *in casu* masih disengketakan oleh para pihak dalam perkara kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu majelis hakim berpendapat semestinya materi pokok gugatan rekonvensi tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut sebelum materi pokok gugatan konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa oleh karena materi gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dan dalil-dalil bantahan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dalam pokok perkara



tidak perlu dipertimbangkan dan terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi belum diperiksa dan diputus karena gugatan rekonvensi bersifat *accessoir*/ mengikut gugatan konvensi sehingga majelis hakim berpendapat Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini yang selengkapnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 162 *juncto* Pasal 192 ayat 1 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen De Gewesten Buiten Java En Madura* (Reglemen Hukum Daerah Seberang diluar Jawa dan Madura) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir sampai saat ini sejumlah Rp1.780.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Kamis, tanggal 15 Juni 2023, 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 Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 8 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 38 dari 39 Putusan Perdana Gugatan Nomor **49/Pdt.G/2022/PN Rno**



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

dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Melianus Yanto Lankari, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.T.D

Aditya Nurcahyadi Putra, S.H.

T.T.D

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

T.T.D

Fikrinur Setyansyah, S.H.

Panitera Pengganti,

T.T.D

Melianus Yanto Lankari, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|------------------|---|------------------------|
| 1. Proses | : | Rp1.690.000,00; |
| 2. PNBP | : | Rp80.000,00; |
| 3. Meterai | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | <u>Rp1.780.000,00;</u> |

(satu juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah)