



P U T U S A N

Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **MELKIANUS SORU**, 75 tahun, petani, bertempat tinggal di Dusun Mbadokai, dahulu Oelasin sekarang Desa Fuafuni, Kecamatan Rote barat Daya, Kabupaten Rote ndao, **sebagai Penggugat I** ;
2. **LION SORU**, 32 tahun, wiraswasta, bertempat tinggal di Kelurahan Manuaman, Kecamatan Atambua Selatan Kabupaten Belu, sementara berdiam diri di Dusun Mbadokai, dahulu Oelasin sekarang Desa Fuafuni, Kecamatan Rote barat Daya, Kabupaten Rote ndao, **sebagai Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada YESAYA DAE PANIE, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Iekunik, Baa-Rote Ndao, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2015, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **Marthen Pandie**, Umur 44 Tahun, Pekerjaan : Nelayan, bertempat tinggal di Dusun Mbadokai Desa FuaFuni Kecamatan Rote Barat Daya Kabupaten Rote Ndao, sebagai tergugat 1.
2. **Ibrahim Pandie**, Umur 45 Tahun, bertempat tinggal di Dusun Mbadokai Desa FuaFuni Kecamatan Rote Barat Daya Kabupaten Rote Ndao, sebagai tergugat 2.
3. **Yuliana Pandie-Lay**, Umur 96 Tahun, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Mbadokai Desa FuaFuni Kecamatan Rote Barat Daya Kabupaten Rote Ndao, sebagai tergugat 3.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JORAM C. PAH, S.H., Advokat, beralamat di Jalan dalek Esa Nomor 11 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015,

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2015/PN. Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa masa hidupnya Yusuf Soru (alm) Ayah Melkianus Soru (Penggugat I) dan David Soru (alm) ayah Penggugat II, telah menguasai dan memiliki sebidang tanah yang luasnya kurang lebih : 4.000 M2 (empat ratus meter persegi) yang diperoleh Pembagian warisan dari Kakek Para Penggugat bernama : MODO SORU (alm) kepada Yusuf Soru (alm), yang terletak di Dusun Mbadokai, dahulu Desa Oelasin sekarang Desa Fuafuni, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Arnot Adu dan Hendrik Adu.

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Samuel Pandie.

Sebelah Selatan berbatasan dengan Pantai/Laut ;

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Soru dan Jacob Soru ;

sebagai tanah warisan dari Yusuf Soru (alm) yang belum dibagi waris antara Penggugat I dan David Soru (alm) Ayah Penggugat II atau Penggugat II.



2. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai ahli waris /ahli waris pengganti yang sah atas tanah warisan dan sebagiannya menjadi obyek sengketa sebagaimana tersebut dibawah ini.
3. Bahwa pada tahun 2010, adanya Prona (Proyek Nasional) di Desa Oelasin oleh Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, sehingga Penggugat I mendaftarkan untuk mengukur dan diterbitkan sebagian tanah warisan tersebut, dengan sertifikat Hak milik No. 33, atas nama Melkianus Soru/Penggugat I. Dan selanjutnya sebagian tanah warisan lainnya belum diukur oleh Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao.
4. Bahwa pada tahun 1987, Kristofel Pandie (alm) semasa hidupnya mendatangi orangtua Penggugat I meminta ijin untuk tinggal sementara diatas sebagian tanah warisan dengan membangun rumah darurat dan kemudian pada tahun 1994 Tergugat I tinggal bersama Kristofel Pandie (alm) dan Istrinya Yuliana Pandie- Lay atau Tergugat III, kemudian pada tahun 1996, Kristofel Pandie dan Tergugat III pindah ke Oliba'i dan pindah lagi kerumah anaknya Yohanis Pandie (alm) hingga Kristofel Pandie meninggal dunia pada tahun 2012 di rumah anaknya tersebut di Dusun Mbadokai dahulu Desa Oelasin sekarang Desa Fuafuni, Kecamatan Rote, Kabupaten Rote Ndao.
5. Bahwa Ayah Penggugat I Yusuf Soru (alm) memberi ijin kepada Kristofel Pandie (alm) untuk tinggal diatas sebagian tanah warisan yang luasnya kurang lebih : 800 M2 (delapan ratus meter persegi) yang terletak di Dusun Mbadokai, dahulu Desa Oelasin, sekarang Desa Fuafuni, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan dahulu Para Penggugat sekarang Rencana Jalan.

Timur berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat.

Selatan berbatasan dengan Pantai/Laut.

Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Soru.

Yang selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa.

Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



6. Bahwa dengan meninggalkannya Kristofel Pandie dengan meninggalkan rumah darurat diatas tanah sengketa dan secara diam –diam Tergugat I mendiami rumah tanpa adanya pemberitahuan kepada Para Penggugat sebagai pemilik tanah warisan tersebut.
7. Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat III yang disampaikan kepada Penggugat I bahwa tanah sebagai tanah obyek sengketa adalah milik Para Penggugat.
8. Bahwa Penggugat I telah menegur baik secara lisan kepada Tergugat I dan Tergugat II hingga sampai dilaporkan pada Aparat Desa setempat untuk diselesaikan secara damai akan tetapi hasil penyelesaiannya adalah bahwa tanah sengketa diserahkan kepada Ibrahim Pandie atau Tergugat II sesuai surat penyelesaian dari Kepala Desa Oelasin.
9. Bahwa Tergugat II secara sepihak tanpa menguasai dan tinggal diatas tanah obyek sengketa, akan tetapi Tergugat II mengakui bahwa tanah obyek sengketa adalah miliknya. Hal ini merupakan rekayasa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai tanah obyek sengketa tanpa mempunyai alas hak dan alasan hukum yang kuat.
10. Bahwa Tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I telah membangun rumah Parmanen secara melawan hukum dan melawan hak yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sehingga secara hukum Para Tergugat secara tanggung renteng diharuskan membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat . Dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya harus segera mengosongkan tanah dan bangunan rumah obyek sengketa dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Polisi).
11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan penyerahan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dari Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, setelah Putusan Perkara ini berkekuatan hukum tetap, perlu kiranya Para Tergugat dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) atas keterlambatan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat setiap harinya sebesar Rp. 500.000,- terhitung sejak putusan



perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah obyek sengketa tersebut.

12. Bahwa karena sudah ada gejala-gejala Tergugat I akan melakukan Jual beli, memindahtangankan, menggadaikan/ membebankan dengan Hak Tanggungan atas tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat kepada pihak lain, dan lagi pula karena Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan nyata, oleh sebab itu Para Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao berkenaan melakukan sita jaminan atas tanah obyek sengketa.

13. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan sempurna, maka :

- Sangat beralasan hukum sebelum pemeriksaan pokok perkara ini, dapat dijatuhkan putusan provisonal dengan memerintahkan Tergugat I untuk segera menghentikan segala aktifitas / kegiatan pembangunan di atas tanah obyek sengketa dan keluar dari tanah obyek sengketa sambil menunggu kepastian hukum atas perkara ini;
- Meletakkan sita jaminan untuk tidak menjadikan putusan ini nantinya bersifat illusioner;

Bahwa berdasarkan dalil dari Para Penggugat dikemukakan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan menerima Gugatan Provisi Penggugat beralasan hukum;
- Memerintahkan Para Tergugat untuk segera menghentikan segala aktifitas/ kegiatan pembangunan di atas tanah obyek sengketa dan keluar dari tanah obyek sengketa, sambil menunggu kepastian hukum atas perkara ini;

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II(anak dari David Soru alm.) sebagai ahli waris/ahli waris pengganti yang sah dari Yusuf Soru (alm) dan berhak atas tanah obyek sengketa sebagai sebagian warisan yang belum dibagi waris.
- Bahwa menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Mbadokai, Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, yang luasnya \pm 800 (kurang lebih delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan dahulu Para Penggugat sekarang Rencana Jalan.

Timur berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat.

Selatan berbatasan dengan Pantai/Laut.

Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Soru.

Adalah milik sah dari Para Penggugat sebagai bagian tanah warisan dari Yusuf Soru (alm).

- Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut diatas selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Polisi);
- Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah obyek sengketa tersebut oleh Para Tergugat atau siapa pun yang mendapat hak dari padanya tanpa alas hak dan tidak sah serta melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 100,000,000.- (Seratus Juta Rupiah) secara tanggunng renteng ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat;

- Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Rote Ndao berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fransiskus X Lae, S.H. sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juli 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Eksepsi

1. Bahwa gugatan para penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang di tentukan oleh hukum acara perdata sehingga gugatan para penggugat tidak jelas atau kabur karena pada point 1 gugatan para penggugat memberikan alasan yang pada pokoknya bahwa pada

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



masa hidupnya Yusuf Soru (alm) ayah Melkianus Soru (penggugat I) dan David Soru (alm) ayah penggugat II sedangkan pada halaman 5 DALAM POKOK PERKARA titik kedua pada pokoknya menyebutkan bahwa menyatakan penggugat I dan penggugat II (anak dari David Soru alm) sebagai ahli waris /ahli waris pengganti yang sah dari Yusuf Soru (alm) demikian pula dengan alasan para penggugat pada point 5 halaman 3 gugatan bahwa ayah penggugat I Yusuf Soru (alm) memberi ijin kepada Kristovel Pandie.

Bahwa alasan para penggugat tersebut membuktikan asal usul atau silsila keturunan dari para penggugat tidak jelas atau kabur karena tidak jelas apakah ayah penggugat I adalah Yusuf Soru (alm) dan ayah dari penggugat II adalah David Soru (alm) atau penggugat I dan penggugat II adalah anak dari David Soru (alm).

2. Bahwa penggugat dalam surat gugatannya point 1 memberikan alasan memiliki tanah seluas kurang lebih 4000.M2 (empat ratus meter persegi). Bahwa alasan para penggugat tentang luas tanah tersebut tidak jelas atau kabur karena tidak jelas apakah luas tanah para penggugat seluas kurang lebih 4.000 M2 (empat ribu meter persegi) atau 400 m2 (empat ratus meter persegi).
3. Bahwa alasan para penggugat poin 5 bahwa ayah penggugat 1 memberi ijin kepada ayah tergugat 1 dan tergugat 2 yaitu Kristovel Pandie untuk tinggal diatas tanah yang luasnya kurang lebih 800 m2 (delapan ratus meter persegi). Bahwa alasan para penggugat tentang luas tanah sengketa tersebut apabila dihubungkan dengan tanah yang di dalilkan oleh para penggugat pada poin 1 maka luas tanah para penggugat menjadi kabur karena para penggugat tidak menyebutkan tentang luas tanah sisah dari para penggugat setelah dikurangi dengan luas tanah sengketa seluas 800 m2 .
4. Bahwa batas tanah sengketa yang dalilkan oleh para penggugat tidak benar karena batas tanah sengketa yang benar adalah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara dengan tanah Yusup Adu dan sekarang dengan anaknya Yusup Adu yaitu Arnot Adu.
- Selatan dengan laut.
- Timur dengan tanah Yulius Ndun yang sekarang dikuasi oleh penggugat 1
- Barat dengan tanah Yusup Pandie dan Yakop Soru.

Jawaban

1. Bahwa para tergugat menolak seluruh alasan-alasan para penggugat kecuali terhadap apa yang di akui kebenarannya oleh para tergugat.
2. Bahwa para tergugat menolak alasan-alasan para penggugat karena tanah sengketa bukan milik para penggugat dan juga bukan milik ayah para penggugat tetapi milik para tergugat yang semula tanah sengketa merupakan tanah peninggalan warisan ayah tergugat 1 dan tergugat 2 yaitu Kritovel Pandie, Almarhum dan ayah tergugat 1 dan tergugat 2 peroleh tanah dari kakek tergugat 1 dan tergugat 2 yaitu Ndu Boru Pandie, almarhum.
3. Bahwa pada tahun 1978 suami dari tergugat 3, ayah dari tergugat 1 dan tergugat 2 membangun rumah darurat dan menempati tanah sengketa yang bernama Lisahu dan pada tahun 1980 rumah tersebut rusak maka rumah tersebut dibongkar dan dibangun rumah baru, kemudian pada tahun 1984 rumah tersebut rusak sehingga di bongkar setelah itu dibangun rumah yang baru yaitu rumah tembok atap daun tanpa ada keberatan dari orang lain termasuk para penggugat dan setelah itu pada tahun 2015 para tergugat membongkar rumah tersebut untuk membangun rumah yang baru karena tergugat 1 mendapatkan bantuan dari pemerintah untuk membangun rumah maka tergugat 1 membongkar rumah yang sudah ada untuk membangun rumah permanen dan pada saat proses pekerjaan rumah sedang berjalan baru anak kandung dari penggugat 1 atas nama Fredik Soru mendatangi tergugat untuk menghentikan proses pekerjaan rumah namun tergugat tidak mengindahkannya karena tergugat merasa

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



tanah tersebut adalah milik sah dari para tergugat, maka pekerjaan tetap dilanjutkan kemudian pada hari berikutnya anak kandung dari penggugat yakni Yap Soru datang lagi untuk menegur tapi tergugat tetap melanjutkan pekerjaan akhirnya pada tanggal 02 Mei 2015 penggugat melaporkan masalah ini kepada kepala Desa Oelasin sehingga kami semua baik tergugat, penggugat beserta seluruh saksi batas tanah sengketa di panggil untuk di periksa dan saat turut hadir tokoh masyarakat dan tokoh adat dan hasil pemeriksaan adalah penggugat tidak memiliki bukti apapun tentang dasar kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa maka tanah sengketa yang bernama Lisahu diserahkan kepada kami tergugat sebagaimana telah di akui pula oleh para penggugat (point 8 gugatan).

4. Bahwa pada saat ayah Kristovel Pandie, meninggal pada tahun 2012 bangunan rumah yang ditinggalkan pada lokasi tersebut adalah rumah tembok atap daun bukan rumah darurat dan lokasi tanah yang menjadi objek sengketa berbatasan langsung dengan Yulius Ndun yang sekarang di kuasai oleh penggugat 1 dan pada tahun 2010 tanah Yulius Ndun tersebut menurut penggugat 1 telah diukur oleh badan pertanahan kabupaten Rote Ndao dan sudah ada sertifikat atas nama penggugat : maka yang menjadi pertanyaan adalah mengapa tanah sengketa tidak diukur bersama-sama dengan tanah Yulius Ndun untuk dan atas nama penggugat 1 atau penggugat 2 tetapi setelah ayah Kristovel Pandie meninggal baru penggugat mengklein bahwa tanah tersebut adalah milik penggugat.
5. Bahwa benar anak penggugat dua kali menegur tergugat 1 untuk tidak melanjutkan pekerjaan tapi karena tanah tersebut adalah milik sah warisan dari ayah Kristovel Pandie almarhum, dan kakek Ndu Boru Pandie, maka tergugat tetap melanjutkan pekerjaan dan tidak pernah sekali pun penggugat memiliki niat untuk berdamai selama tanah yang menjadi objek sengketa diurus di tingkat pemerintah Desa dan karena itu pernyataan penggugat tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak.



6. Bahwa tanah sengketa adalah milik para tergugat maka para tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang merugikan para penggugat oleh karena itu tuntutan uang paksa yang dimohonkan oleh para penggugat harus ditolak.
7. Bahwa tanah sengketa adalah milik para tergugat maka tergugat sedang membangun rumah diatas tanah sengketa oleh karena itu para tergugat tidak pernah ingin mengalihkan tanah diatas tanah sengketa kepada orang lain maka tuntutan sita jaminan atas tanah sengketa harus ditolak.

Bahwa berdasarkan semua alasan yang telah para tergugat uraikan dalam eksepsi maupun dalam jawaban diatas, maka dengan ini para tergugat memohon kepada bapak ketua dan anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI : Menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya.

II. DALAM EKSEPSI :

- Menerima atau mengabulkan eksepsi para tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan para penggugat tidak dapat diterima.

III. DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima dan mengabulkan jawaban para tergugat untuk seluruhnya.
- Menurut surat gugatan para penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum para penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini, atau : mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi/jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat menyampaikan Replik tertanggal 25 Agustus 2015,

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian pula Para Tergugat menyampaikan dupliknya tertanggal 10 September 2015 ;

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

1. Foto copy sesuai aslinya silsilah keluarga Yusuf Soru. Yang dibuat oleh Maneleo Keluarga Soru, dan diketahui oleh Kepala Desa Persiapan Fuafina, tertanggal Fuafini, 10 September 2015, dan diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy sesuai aslinya surat Keterangan Ahli Waris, dari Kepala Desa Persiapan Fuafina, tertanggal Fuafina, 10 September 2015, yang menerangkan bahwa Yusuf Soru (alm) menikah dengan Yuliana Nalle, telah dikaruniai 2 (dua) orang anak laki-laki, yaitu 1. Melkianus Soru dan 2. David Soru (alm), dan diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy sesuai aslinya surat Keterangan Ahli Waris, dari Kepala Desa Persiapan Fuafina, tertanggal Fuafina, 10 September 2015, yang menerangkan bahwa David Soru (alm) menikah dengan Marsalina Bowakh, telah dikaruniai 1 (satu) orang anak laki-laki, yaitu bernama : Lion Soru, dan diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1999, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.4.
5. Foto copy sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2002, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.5.
6. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.6.
7. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.7.



8. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.8.
9. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.9.
10. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.10.
11. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.11.
12. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.12.
13. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.13.
14. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.14.
15. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor ; 33, tanggal 15 Juli 2010 atas nama Melkianus Soru, dan diberi tanda bukti P.15.
16. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor ; 32, tanggal 15 Juli 2010 atas nama Arnot Adoe, dan diberi tanda bukti P.16.

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Para Penggugat mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Yusuf A. Oktavianus

Halaman 13 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao ;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa karena sering melihatnya dan rumah saksi sekitar 3 (tiga) kilometer dari obyek sengketa ;
- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud memiliki batas-batas yaitu Utara dengan Arnol Adu sekarang dengan jalan, selatan dengan pantai, barat dengan Daniel Soru dan timur dengan tanah milik Melkianus Soru (Penggugat I) ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas karena pada tahun 2005 ikut mengukur saat ada pendataan tanah ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Melkianus Soru, karena pada tahun 2005 saat ada pendataan pajak oleh Pemda, obyek sengketa didaftarkan oleh Melkianus Soru ;
- Bahwa sekarang di atas obyek sengketa terdapat bangunan belum jadi milik marthen Pandie (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Tergugat dapat membuat bangunan di atas obyek sengketa ;
- Bahwa setahu saksi Para Tergugat bukan anak dari Kristofel Pandie, tetapi keponakannya ;
- Bahwa setahu saksi di obyek sengketa dahulu ada beberapa pohon kelapa dan saksi pernah mengambil kelapa dengan seijin Melkianus Soru ;
- Bahwa pada tahun 1996 saksi pernah bersama-sama masyarakat mendirikan gereja disebelah timur obyek sengketa dan saat itu meminta ijin Melkianus Soru karena tanahnya berbatasan dengan tanah milik Melkianus Soru ;



- Bahwa setahu saksi Kristofel Pandie sekitar tahun 90-an pernah membuat gubuk-gubuk untuk istirahat di atas obyek sengketa untuk istirahat setelah bekerja sebagai nelayan ;
- Bahwa gubuk tersebut bukan permanen, hanya sekedar tempat berteduh dan Kristofel Pandie hanya istirahat di tempat tersebut tanpa melakukan aktifitas lainnya ;
- Bahwa rumah tempat tinggal Kristofel Pandie dan keluarganya di Pakubesi, di bagian atas ;
- Bahwa pada saat pendataan tanah tahun 2005 masih ada gubuk Kristofel Pandie di atas obyek sengketa, namun Kristofel Pandie tidak keberatan ;
- Setahu saksi obyek sengketa sudah bersertifikat ;

2. Daniel Soru

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao ;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa karena berbatasan dengan tanah saksi ;
- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud memiliki batas-batas yaitu Utara dengan Arnol Adu namun sekarang dengan jalan, selatan dengan pantai, barat dengan saksi dan timur dengan tanah milik Melkianus Soru ;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa adalah milik Melkianus Soru sebagai tanah warisan atau pusaka dari kakeknya yaitu Modo Soru ;
- Bahwa saksi dahulu tinggal di Mbadokai, namun sekitar tahun 70-an atau 80-an pindah setelah menikah ;

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



- Bahwa saksi tidak tahu apakah obyek sengketa telah bersertifikat ;
- Bahwa setahu saksi sekarang ada bangunan milik Tergugat di atas obyek sengketa, tetapi saksi tidak tahu mengapa ada bangunan milik Tergugat di atas obyek sengketa ;

3. Martinus Pah

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud memiliki batas-batas yaitu Utara dengan jalan, selatan dengan pantai, barat dengan saksi dan timur dengan tanah milik Melkianus Soru ;
- Bahwa saksi tahu karena saksi dahulu tinggal di Mbadokai dan masih bersaudara dengan keluarga Soru maupun keluarga Pandie ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1956 Modo Soru meninggal dan tahun 1959 saksi kawin dan tinggal di Lole ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1947 Modo Soru telah mengolah obyek sengketa dengan menanam pohon kelapa ;
- Bahwa keluarga Kristofel Pandie dan keluarga melkianus Soru memiliki rumah tinggal di Pakubesi di bagian atas ;
- Bahwa pada tahun 1970-an, Melkianus Soru membuat rumah di sebelah utara (atas) obyek sengketa ;
- Bahwa pada tahun 1994 saksi pulang dari Sulawesi dan melihat Melkianus Soru menanam ubi di atas obyek sengketa ;
- Bahwa pada tahun 1980-an, Kristofel Pandie membuat gubuk di atas obyek sengketa untuk tempat istirahat setelah melaut ;



- Bahwa Kristofel Pandie tidak melakukan sktifitas apapun di atas obyek sengketa, hanya istirahat setelah melaut dan malam pulang ke Pakubesi ;

4. Daniel Pah

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud saksi mengetahuinya karena pernah membeli 3 (tiga) buah pohon kelapa diatas obyek sengketa dari Melkianus Soru pada tahun 2002;
- Bahwa mengenai batas obyek sengketa saksi tidak mengetahuinya tetapi sejak kecil saksi tahu tanah sengketa karena sering melewatinya;
- Bahwa saksi mengetahui sejak kecil Kristofel Pandie tinggal di rumah darurat di atas tanah sengketa ;
- Bahwa rumah tersebut terbuat dari batang-batang pohon dan beratp daun, biasanya digunakan sebagai tempat singgah setelah melaut;
- Bahwa saat saksi membeli pohon kelapa, saksi potong di tempat tersebut dan saat itu Kritofel Pandie melihatnya, tetapi tidak pernah menegur saksi ;
- Bahwa Melkianus Soru tinggal di dekat obyek sengketa (sebelah utara) sejak saksi masih kecil ;
- Bahwa setahu saksi lebih dahulu Melkianus Soru tinggal di dekat obyek sengketa daripada Kristofel Pandie ;
- Bahwa saat ini di atas obyek sengketa terdapat bangunan rumah belum jadi milik Marthen Pandie;

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan 4 (empat) alat bukti berupa surat yang bermaterai cukup yaitu :

1. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas tanah seluas 400 m2 di Desa Mbadokai, selanjutnya diberi tanda T-1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas tanah seluas 400 m2 di Desa Mbadokai, selanjutnya diberi tanda T-2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas tanah seluas 400 m2 di Desa Mbadokai, selanjutnya diberi tanda T-3 ;
4. Fotokopi sesuai aslinya surat tertanggal 20 Mei 2015 dari pemerintah Desa Oelasin, Kecamatan Rote barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, selanjutnya diberi tanda T-4 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Yusuf Adu

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud memiliki batas-batas yaitu Utara dengan tanah saksi, selatan dengan pantai, barat dengan Yusuf Pandie dan timur dengan tanah milik Julius Ndu ;



- Bahwa setahu saksi dahulu kristofel Pandie tinggal di atas obyek sengketa dengan membuat rumah darurat, sebagai tempat persinggahan setelah mencari ikan ;
- Bahwa saksi dahulu tinggal di sebelah utara sekarang tanah sengketa, tetapi sekarang ditinggali anak kandung saksi bernama Arnol Adu ;
- Bahwa melkianus Soru tidak pernah tinggal dan mengolah obyek sengketa, tetapi tinggal di dekat obyek sengketa, dekat rumah saksi ;
- Bahwa setahu saksi dahulu Kristofel Pandie menanam tiga pohon kelapa, kemudian Marthen pandie menanam 5 pohon lagi ;
- Bahwa rumah darurat pernah dibongkar dan Marthen Pandie pernah membuat lagi rumah darurat di atas obyek sengketa, dimana saat itu tidak ada yang menegur ;
- Bahwa Melkianus Soru menegur Marthen Pandie saat Marthen Pandie mulai membangun rumah tembok, yang sampai saat ini belum jadi ;
- Bahwa setahu saksi ada orang pernah membeli pohon kelapa yang diketahui Marthen Pandie dan kayu dibawa ke Batutua ;
- Bahwa rumah permanen Kristofel Pandie ada di atas agak jauh, dan ditinggali bersama keluarganya ;
- Bahwa Marthen Pandie adalah keponakan dari Kristofel Pandie, tetapi saksi tidak tahu bagaimana Marthen Pandie memperoleh obyek sengketa ;

2. Jusuf Pandie

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao;

- Bahwa obyek sengketa berukuran sekitar 30 meter x 30 meter dan memiliki batas-batas yaitu Utara dengan Jusuf Adu, selatan dengan pantai, barat dengan saksi dan Jacob Soru dan timur dengan tanah milik Julius Ndu ;
- Bahwa saksi mengetahui obyek sengketa karena tinggal sekitar 100 meter dari obyek sengketa ;
- Bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai Marthen Pandie dan sedang mendirikan rumah tembok, tetapi belum jadi ;
- Bahwa tahun 70-an atau 80-an Kristofel Pandie tinggal di atas obyek sengketa dengan membuat rumah darurat ;
- Bahwa Marthen Pandie adalah keponakan Kritofel Pandie dan sejak kecil pernah tinggal di atas obyek sengketa bersama Kristofel Pandie ;
- Bahwa rumah darurat Kritofel Pandie pernah berapa kali dibongkar dan sebelum rumah yang sedang dibangun ini, telah ada rumah tembok dengan atap daun ;
- Bahwa setelah Kritofel Pandie meninggal tahun 2012, Marthen Pandie tinggal di atas obyek sengketa dan tidak ada yang keberatan, namun setelah Marthen Pandie membangun rumah permanen, baru Penggugat keberatan ;
- Bahwa sekitar bulan Juni 2015 ada pohon kelapa di atas obyek sengketa yang ditebang orang, namun saat itu tidak ada yang keberatan;

3. Julius Ndu

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa tanah di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao;

- Bahwa obyek sengketa yang dimaksud berukuran sekitar 30 meter x 30 meter dengan batas-batas yaitu Utara dengan Arnol Adu, selatan dengan pantai, barat dengan Jusuf Pandie dan timur dengan tanah saksi ;
- Bahwa nenek saksi pernah bercerita bahwa Kristofel Pandie tinggal di obyek sengketa sekitar tahun 1978 ;
- Bahwa obyek sengketa pernah dipermasalahkan di Desa dan kemudian pihak Desa melakukan pengukuran ;
- Bahwa di Desa diputuskan tanah sengketa dikembalikan kepada Marthen pandie karena adanya saksi batas dan adanya fakta 3 (tiga) pohon kelapa yang telah ditanam Marthen Pandie ;
- Bahwa dari cerita nenek saksi, Marthen Pandie adalah anak dari Kristofel Pandie ;
- Bahwa saat ini Marthen Pandie membuat bangunan di atas obyek sengketa, dan melkianus Soru menegurnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan sidang pemeriksaan di obyek sengketa dan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa terletak di Dusun Mbadokai, Desa Fuafuni dahulu Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao ;
- Obyek sengketa memiliki batas utara dengan jalan dan tanah yang dikuasai Arnol Adu, barat dengan tanah kosong yang menurut Penggugat dikuasai Daniel Soru sedangkan menurut Tergugat dikuasai oleh Yusuf Pandie, selatan berbatasan dengan pantai dan Timur berbatasan dengan tanah yang diolah oleh Penggugat, sedangkan menurut Tergugat tanah tersebut milik Julius ndun ;

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



- Bahwa di atas obyek sengketa terdapat bangunan rumah yang belum selesai milik Tergugat I, serta rumah-rumahan singgah nelayan beratapkan daun ;
- Bahwa di atas obyek sengketa juga terdapat pohon 2 (dua) pohon kelapa dan sebuah pohon kayu reo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, ParaTergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, yang pada pokoknya berisi Eksepsi dan Jawaban terhadap pokok perkara;

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

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

Menimbang, bahwa inti dari Eksepsi Tergugat, adalah agar Majelis Hakim Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan :



1. Bahwa gugatan kabur karena tidak jelas silsilah Penggugat tidak jelas;
2. Bahwa gugatan tentang tanah sengketa tidak jelas Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 400 m2 atau 4000 m2 dan tanah yang diberikan ijin kepada orang tua Para Tergugat seluas 800 m2 namun tidak dijelaskan luas tanah sisa milik Penggugat setelah dikurangi 800 m2;
3. Bahwa batas-batas obyek sengketa tidak sesuai dengan tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim memperhatikan alasan-alasan eksepsi Para Tergugat, ternyata tidak ada satupun alasan yang berhubungan dengan formalitas gugatan, sedangkan mengenai tanah sengketa telah disebutkan luas obyek sengketa kurang lebih 800 m2 dengan batas-batas yang setelah dilakukan pemeriksaan setempat ternyata telah sesuai dengan dalil gugatan Para penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian obyek sengketa dalam perkara ini telah jelas, sehingga materi eksepsi Para Tergugat dalam hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata eksepsi dari ParaTergugat seluruhnya tidak dapat diterima, maka adalah beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa berasal dari Yusuf Soru (orang tua Penggugat Melkianus Soru) sebagai bagian dari keseluruhan tanah seluas 4000m2 sebagai warisan dari Modo Soru ;

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



2. Bahwa Kristofel Pandie pernah meminta ijin kepada Yusuf Soru untuk tinggal diatas tanah sengketa dan kemudian tinggal bersama Tergugat I dan Tergugat III ;

3. Bahwa kemudian setelah Kristofel Pandie meninggal, Tergugat I dan Tergugat III tanpa ijin telah mendiami obyek sengketa dan membangun rumah di atasnya, sehingga kemudian ditegur oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan tersebut, ParaTergugat telah membantahnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa obyek sengketa berasal dari Kristofel Pandie yang sebelumnya memperolehnya dari orang tuanya (pendahulunya) ;
2. Bahwa tanah sengketa dikenal denan Lisahu dimana Kristofel Pandie pernah membuat rumah darurat dan tinggal di atasnya, kemudian dibongkar dua kali yaitu pada tahun 1980 dan 1984 dimanadibuat rumah tembok dengan atap daun ;
3. Bahwa pada tahun 2015 kembali rumah dibongkar untuk dibuat rumah permanen karena Tergugat I mendapat bantuan dari pemerintah dan saat itulah anak dari Penggugat I telah datang untuk menegur ;

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

1. Bahwa obyek sengketa memiliki batas-batas yang disepakati para pihak ;
2. Bahwa Kristofel Pandie pernah tinggal di atas obyek sengketa dengan membangun rumah darurat di atasnya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai;

1. Apakah keberadaan Kristofel Pandie di atas obyek sengketa adalah atas ijin dari Yusuf Soru yang menguasai obyek sengketa ? ;
2. Apakah perbuatan Para Tergugat menguasai obyek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum ? ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 283 R. Bg., Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut ;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 16 (enam belas) bukti surat dan 4 (empat) orang saksi, yang akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-3 adalah surat keterangan tentang silsilah keluarga Yusuf Soru yang tidak pernah dibantah Para Tergugat, sehingga jelas bahwa Para Penggugat adalah keturunan Yusuf Soru ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 sampai dengan P-7 adalah SPPT PBB tanah seluas 6000 m² di Rote Barat Daya Rote Ndao atas nama Melikianus Soru, namun tidak dijelaskan letak persil yang dimaksud ;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8 sampai dengan P-14 adalah SPPT PBB tanah seluas 600 m² di Desa Oelasin Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao atas nama Melikianus Soru, namun tidak dijelaskan letak persil yang dimaksud apakah pajak atas obyek sengketa atau pajak atas tanah di tempat tinggal Melkianus Soru (karena luas tanah berbeda dengan obyek sengketa) ;

Menimbang, bahwa bukti berupa SPPT PBB adalah bukti administrative yang menunjukkan adanya pembayaran pajak atas tanah, namun tidak membuktikan adanya kepemilikan atas suatu obyek tanah ;

Menimbang, bahwa bukti P-15 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 33 tahun tahun 2010 atas tanah seluas 1112 m² atas nama pemegang hak Melkianus Soru, namun dengan memperhatikan surat ukur dan gambar tanah dimaksud, ternyata adalah tanah yang ditempati Melkianus Soru dan bukan sertifikat atas tanah sengketa dan tidak ada hubungannya dengan tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa bukti P-16 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 32 tahun tahun 2010 atas tanah seluas 1635 m² atas nama pemegang Arnot Adu, namun dengan memperhatikan surat ukur dan gambar tanah dimaksud, ternyata adalah tanah yang berada di utara obyek sengketa dan tidak ada hubungannya dengan tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan keterangan 4 (empat) orang saksi Para Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **saksi Yusuf A. Oktavianus, saksi Daniel Soru, saksi Martinus pah dan saksi Daniel Pah** menerangkan pada pokoknya bahwa obyek sengketa adalah peninggalan dari Modo Soru, sedangkan Kristofel

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



Pandie hanya membuat rumah darurat di atas obyek sengketa dan tempat tinggal sebenarnya di Fatubesi. Bahwa obyek sengketa pernah di data oleh Pemda dan didaftarkan atas nama Melkianus Soru. Bahwa Modo Soru pernah menanam pohon kelapa di atas obyek sengketa dan saksi Martinus Pah menerangkan Melkianus Soru menanam ubi di atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa saksi Daniel Pah menerangkan pula pernah membeli 3 pohon kelapa dari Melkianus Soru di atas obyek sengketa pada tahun 2002 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim juga harus mempertimbangkan secara seimbang alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat untuk membuktikan atau mempertahankan kebenaran dalil-dalil bantahan Para Tergugat terhadap dalil-dalil Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan atau mempertahankan kebenaran dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan 4 (empat) bukti surat, dimana semua bukti surat tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sah, serta keterangan dari 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-3 adalah SPPT PBB atas tanah seluas 400 m2 di Dusun Mbadokai, Oelasin, Rote barat Daya, Kabupaten Rote Ndao dengan pembayar pajak adalah Marten Fandi ;

Menimbang, bahwa bukti SPPT PBB ini juga tidak membuktikan kepemilikan atas obyek sengketa, namun hanya sebagai bukti administratif pembayaran pajak atas tanah ;

Menimbang, bahwa bukti T-4 adalah surat keterangan dari Desa Oelasin yang menerangkan bahwa obyek sengketa pernah dibicarakan dan diselesaikan di tingkat Desa ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Para Tergugat juga mengajukan bukti berupa keterangan 3 (tiga) orang saksi yang akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa **saksi Yusuf Adu** memiliki dan tinggal di utara obyek sengketa yang saat ini telah bersertifikat atas nama Arnot Adu (anak saksi Yusuf Adu) dan melihat Kritofel Pandie tinggal di obyek sengketa di rumah



darurat yang kemudian Marten Pandie ikut tinggal di tempat tersebut. Bahwa saksi pernah melihat kristofel Pandie menanam 3 (tiga) pohon kelapa dan kemudian marten Pandie menanam lagi 5 (lima) pohon kelapa. Bahwa saksi Jusuf Pandie menerangkan pula rumah darurat sempat beberapa kali dibongkar oleh Kristofel Pandie dan Marten Pandie dan sempat pula berdiri rumah tembok beratap daun yang ditinggali Marten Pandie, kemudian dibongkar lagi dan saat ini Marten Pandie sedang membuat rumah permanen ;

Menimbang, bahwa saksi Julius Ndun menerangkan obyek sengketa pernah dibicarakan di Desa dan diputuskan agar obyek sengketa dikembalikan kepada Marten pandie ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Para Tergugat yang merupakan saksi batas menerangkan Melkianus Soru tidak pernah tinggal atau mengolah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan permasalahan pertama, yaitu apakah Apakah keberadaan Kristofel Pandie di atas obyek sengketa adalah atas ijin dari Yusuf Soru yang menguasai obyek sengketa ? ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti Para Penggugat dan Tergugat, maka mengenai asal-usul obyek sengketa akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa baik bukti surat yang dimiliki Para Penggugat ataupun Para Tergugat tidak ada satupun yang dapat menerangkan adanya kepemilikan yang sah atas obyek sengketa dan tidak ada yang menerangkan mengenai alat asal-usul obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Para Penggugat telah menerangkan Modo Soru pernah menanam pohon kelapa di atas obyek sengketa pada tahun 1947, namun demikian juga saksi-saksi Para Tergugat menerangkan Kristofel Pandie dan Marten Pandie telah pula menanam pohon kelapa di atas obyek sengketa dan sama-sama mengambil hasil dari tanaman tersebut, baik buah maupun kayunya yang telah dijual ;



Menimbang, bahwa dari alat bukti saksi para pihak yang menerangkan hal-hal yang sama tersebut, maka Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa menurut saksi Para Penggugat. Modo Soru (pendahulu Para Penggugat) menanam kelapa pada tahun 1947, dimana saat ini saat dilakukan pemeriksaan setempat, kelapa-kelapa tersebut (yang seharusnya telah berusia tua) tidak ada lagi tanda-tanda atau bekasnya.

Menimbang, bahwa sudah seharusnya Modo Soru maupun keturunannya (Yusuf Soru dan Melkianus Soru) menegur atau melarang Kristofel Pandie yang telah memotong pohon-pohon kelapa yang ditanam oleh Modo Soru, namun tidak ada fakta yang menunjukkan hal tersebut dan juga tidak ada yang melarang atau menegur ketika Kristofel Pandie dan bahkan Marten Pandie kemudian tinggal di atas obyek sengketa dan menanam pohon kelapa di atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Kristofel Pandie meminta ijin dari Yusuf Soru untuk tinggal dan membuat rumah darurat di obyek sengketa, namun dalam persidangan tidak ada satupun alat bukti Para Penggugat (bukti surat maupun saksi) yang dapat menerangkan adanya pemberian ijin tersebut ;

Menimbang, bahwa seseorang yang dengan iktikad baik mengolah tanah Negara dapat diberikan hak kepemilikan jika telah mengolah tanah tersebut selama 20 tahun secara terus menerus, hal ini tertuang dalam Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997 berbunyi pada pokoknya yang berhak untuk mendapatkan tanah Negara adalah orang yang telah **mengolah tanah Negara selama kurang lebih 20 Tahun secara terus menerus oleh orang yang bersangkutan atau para pendahulunya**, sehingga ia berhak atas tanah Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti di persidangan baik dari saksi Para Penggugat maupun Para Tergugat telah tinggal dengan membuat rumah darurat di obyek sengketa sejak tahun 1980-an dan telah pula menanam pohon kelapa, sehingga kemudian diteruskan oleh Marten Pandie (Tergugat I) sampai dengan saat ini ;



Menimbang, bahwa keberatan yang dilakukan Para Penggugat adalah ketika Marten Pandie sedang pada tahun 2015 membangun rumah permanen atas bantuan pemerintah yang belum selesai ;

Menimbang, bahwa penguasaan dan pengolahan tanah bukanlah ketika seseorang mulai membuat bangunan, tetapi ketika secara fakta seseorang beraktifitas di atas tanah baik untuk tinggal maupun mengolahnya dengan menanam tanaman ;

Menimbang, bahwa kurun waktu sejak Kristofel Pandie mendiami obyek sengketa dan menanam pohon kelapa sampai dengan sekarang adalah telah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, dimana dalam hukum kebendaan dikenal adanya pelepasan hak (Rechverwerking) dan hal ini dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.200/K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 dengan kaidah hukum **"Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, bukan atas alasan kadaluwarsa melainkan karena Penggugat telah bersikap berdiam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut, Penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lamanya waktu berjalan"**;

Menimbang, bahwa saksi Yusuf A Oktafianus menerangkan pada tahun 1996 pernah meminta ijin kepada Melkianus Soru untuk mendirikan gereja di sebelah timur tanah Melkianus Soru, namun tanah Melkianus Soru yang dimaksudkan dalam hal ini adalah tanah yang berada di sebelah barat obyek sengketa (batas barat obyek sengketa), yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat saat ini benar dikuasai dan diolah oleh Para Penggugat (Melkianus Soru). Bahwa tanah tersebut adalah tanah yang diterangkan oleh saksi Martinus Pah yang melihat Melkianus Soru menanam ubi di tanah tersebut (tanah di sebelah barat obyek sengketa), sedangkan di obyek sengketa tidak ada tanda-tanda bekas pengolahan untuk tanaman jangka pendek ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tentang penguasaannya atas obyek sengketa dan tidak dapat membuktikan pula dalilnya tentang adanya pemberian ijin Yusuf Soru terhadap Kristofel Pandie untuk tinggal di atas obyek sengketa ;

Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terjawab pertanyaan pertama yaitu Yusuf Soru tidak pernah menguasai atau mengolah obyek sengketa dan keberadaan Kristofel Pandie di atas obyek sengketa bukanlah atas ijin dari Yusuf Soru ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Para Penggugat maupun saksi Para Tergugat tidak ada yang menerangkan penguasaan obyek sengketa oleh Melkianus Soru (Penggugat I) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat menguasai obyek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum ? ;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian permasalahan pertama telah terjawab bahwa berdasarkan bukti saksi-saksi yang diajukan Para Pihak, ternyata tidak ada satupun alat bukti Para Penggugat yang dapat menerangkan bahwa Yusuf Soru menguasai atau mengolah obyek sengketa dan Kristofel Pandie tinggal di atas obyek sengketa atas ijin dari Yusuf Soru ;

Menimbang, bahwa Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997 ditentukan bahwa dalam hal tidak ada atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya dengan syarat :

- penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
- penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/ kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya ;

Menimbang, bahwa seseorang yang dengan itikad baik mengolah tanah Negara dapat diberikan hak kepemilikan jika telah mengolah tanah tersebut selama 20 tahun secara terus menerus, hal ini tertuang dalam Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997 berbunyi pada pokoknya

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)



yang berhak untuk mendapatkan tanah Negara adalah orang yang telah **mengolah tanah negara selama kurang lebih 20 Tahun secara terus menerus oleh orang yang bersangkutan atau para pendahulunya**, sehingga ia berhak atas tanah Negara ;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa adalah milik Pendahulunya dan penguasaan Para Tergugat atas obyek sengketa adalah berdasarkan hukum, maka perbuatan Para Tergugat bukanlah perbuatan yang melawan hak dari Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang petitum gugatan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga untuk menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Dusun Mbadokai, Desa Oelasin, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, yang luasnya \pm 800 (kurang lebih delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut *Utara berbatasan dengan dahulu Para Penggugat sekarang Rencana Jalan, Timur berbatasan dengan tanah milik Para Penggugat, Selatan berbatasan dengan Pantai/Laut, Barat berbatasan dengan tanah milik Daniel Soru*, Adalah milik sah dari Para Penggugat sebagai bagian tanah warisan dari Yusuf Soru (alm) haruslah ditolak, karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang penguasaannya atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima untuk menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah obyek sengketa tersebut oleh Para Tergugat atau siapa pun yang mendapat hak dari padanya tanpa alas hak dan tidak sah serta melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, haruslah ditolak karena dalam permasalahan kedua telah terjawab perbuatan yang dilakukan Para Tergugat diatas obyek sengketa bukanlah perbuatan yang melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat memang dapat membuktikan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Yusuf Soru (petitum ke-2), namun gugatan pokok dalam perkara ini adalah tentang perbuatan melawan hukum



yang dilakukan Tergugat dan telah dinyatakan ditolak, sehingga hal tersebut tidak lagi berkaitan dengan perkara ini dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 (sembilan) yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan atas tanah sengketa haruslah ditolak karena pada kenyataannya terhadap perkara a quo tidak pernah diletakkan sita jaminan dan Para Penggugat juga tidak dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum lainnya yaitu

- Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut diatas selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Polisi);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 100,000,000.- (Seratus Juta Rupiah) secara tanggung renteng ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan tanah obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat;
- Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dikarenakan petitum-petitum tersebut merupakan petitum-petitum yang disandarkan pada petitum perbuatan melawan hukum sebagai petitum pokok sedangkan petitum atau permintaan agar perbuatan Para Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim, maka dengan sendirinya petitum-petitum tersebut harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena pada prinsipnya Para Penggugat adalah pihak yang telah menimbulkan gugatan a quo dan telah nyata gugatannya dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini dan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya pula gugatan Para Penggugat dalam petitum ke-10 (sepuluh) yang menuntut Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dikarenakan seluruh Tuntutan (Petitum) Penggugat telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim maka perlu dinyatakan pula gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Mengingat Pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 (Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman), serta semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.559.000,00 (empat juta lima ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Rabu, 30 Desember 2015, oleh kami, Ary Wahyu Irawan, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Sisera S.N. Nenohayfeto, S.H., dan Fransiskus .X. Lae, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno tanggal 27 Mei 2015, putusan tersebut pada hari Rabu, 6 Januari 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh **ARY WAHYU IRAWAN, S.H.M.H** sebagai Hakim Ketua dengan didampingi oleh **ROSIHAN LUTHFI, S.H.** dan **SISERA S.N. NENOHAYFETO, S.H.** Hakim-Hakim Anggota, **JUNUS W. MARIANAN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2015/PN.Rno



ROSIHAN LUTHFI, S.H.

ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.

SISERA S.N. NENOHAYFETO, S.H.

Panitera Pengganti,

JUNUS W. MARIANAN, S.H.

Perincian biaya:

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Penerimaan negara bukan pajak	: Rp.	25.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	2.340.000,00
4. Biaya pemeriksaan setempat	: Rp.	2.000.000,00
5. Biaya proses	: Rp.	150.000,00
6. Materai putusan	: Rp.	6.000,00
7. Redaksi putusan	: Rp.	5.000,00
8. <u>Leges</u>	: Rp.	<u>3.000,00</u>



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah

: Rp.

4.559.000,00

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)