



**PUTUSAN**

**Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bajawa yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. MARTINA BEWU**, bertempat tinggal di Jalan D.I Panjaitan RT 003/RW 002, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat I**;
- 2. LOBO NOBERTUS**, bertempat tinggal di Jawameze, RT 009/RW 000 Kelurahan Jawameze Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat II**;
- 3. PAULINA P. PADAKA**, bertempat tinggal di Jawameze, RT 009/RW 000 Kelurahan Jawameze Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat III**;
- 4. MARIA DOLOROSA FONO DJAWA**, bertempat tinggal di Boripo, RT 002/RW 001 Kelurahan Jawameze Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat IV**;
- 5. HENDRICUS H. SAWU**, bertempat tinggal di Jalan Wakomenge, RT 002/ RW 001 Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat V**;
- 6. MARTHA MEO**, bertempat tinggal di Ladok, RT 010/RW 003 Desa Rana Mbeling, Kecamatan Kotakomba Kabupaten Manggarai Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat VI**;
- 7. IRENE DHONE**, bertempat tinggal di Jalan Flores, RT 003/RW 002, Desa Nanganesa, Kecamatan Ndona, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat VII**;
- 8. MARIA GORETI LONDA**, bertempat tinggal di Jalan Wakomenge, RT 002/ RW 001 Kelurahan Jawameze,

*Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat VIII**;

**9. EPHIPHANIUS JOSEPH KILLA**, bertempat tinggal di Jalan D.I Panjaitan RT 003/RW 002, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat IX**;

**10. MARIA CYNTHIA KILLA**, bertempat tinggal di Jalan D.I Panjaitan RT 003/RW 002, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat X**;

**11. MARIA ROSARIATY KILLA**, bertempat tinggal di Jalan D.I Panjaitan RT 003/RW 002, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat XI**;

**12. DOMINIKUS LUKAS KILLA**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani, RT 006, RW 002, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat XII**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII, Penggugat VIII, Penggugat IX, Penggugat X, Penggugat XI dan Penggugat XII memberikan kuasa kepada Kornelis Soi, S.H., advokat beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 03, Kelurahan Tanalodu, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada/email [kornelislawyer65@gmail.com](mailto:kornelislawyer65@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2022 di bawah register nomor 124/SK.Pdt/XI/2022/PN.Bjw, tanggal 29 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

**1. LUSIA MEO DHONE**, bertempat tinggal di Surisina, RT 012/RW003, Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I**;

**2. MARIA OCTAVIANA MOI RAGA**, bertempat tinggal di Surisina, RT 012/RW003, Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II**;

**3. AGNES ENE**, bertempat tinggal di RT 008 Watutura, Lingkungan 3, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa,

*Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai  
**Tergugat III;**

**4. EMILIANUS DJAWA LODO**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro RT006/RW002, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat IV;**

**5. STEFANIANA NO'A LODO**, bertempat tinggal di RT 008 Watutura, Lingkungan 3 Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat V;**

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V memberikan kuasa kepada Marianus Watungadha, S.H., M.Hum dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Ebulobo, RT 002/RW 001, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur/email ryanwn10@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2022 di bawah register nomor 128/SK.Pdt/XII/2022/PN Bjw, tanggal 12 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat;**

**6. PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA Tbk**, yang diwakili oleh Direktur PT Sumber Alfaria Trijaya, berkedudukan di Jalan Sutera Barat Kavling 7-9, Kelurahan Penunggan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanes Doddy Eko Putranto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, legal berkantor di Jalan Sutera Barat Kavling 7-9, Kelurahan Penunggan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten/email [Wahyu.d.erlangga@sat.co.id](mailto:Wahyu.d.erlangga@sat.co.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2022 di bawah register nomor 03/SK Pdt/I/2023/PN Bjw, tanggal 25 Januari 2023, sebagai **Turut Tergugat I;**

**7. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH NUSA TENGGARA TIMUR, cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NGADA**, berkedudukan di Jalan R.E. Martadinata, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur,

*Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada IP Wira Wibisana, S.H. dan kawan-kawan, tim kuasa hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ngada, yang berkantor di Jalan R.E. Martadinata, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur/email [shofaatinmardiah@gmail.com](mailto:shofaatinmardiah@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2023 di bawah register nomor 11/SK.Pdt/II/2023/PN Bju, tanggal 28 Februari 2023, sebagai **Turut Tergugat II**;

**8. MARIA YUSTINA WILHELMINA LAWE**, bertempat tinggal di Faobata, RT 006 RW 001, Kelurahan Faobata, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Watungadha, S.H., M.Hum dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Ebulobo, RT 002/RW 001, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur/email [ryanwn10@gmail.com](mailto:ryanwn10@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2022 di bawah register nomor 128/SK Pdt/ XII/ 2022/PN Bju, tanggal 12 Desember 2022, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 30 November 2022 dengan Nomor Register 38/Pdt.G/2022/PN Bju, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa, di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
2. Bahwa nenek moyang perempuan dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e bernama Meo Ripo (almarhumah) menikah tidak berbelis (*dii sa'o*) dengan suaminya

*Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bju*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bernama Ria Wea (almarhum), melahirkan Kakek Stanislaus Sawu (almarhum). Saudara kandung dari Meo Ripo (almarhumah) bernama Dhone Ripo (almarhumah) menikah dengan suaminya bernama Killa Sere (almarhum), tetapi tidak mempunyai keturunan;

3. Bahwa Kakek Stanislaus Sawu (almarhum) membelis istrinya bernama Wilhelmina Fono (almarhumah), melahirkan Simon Djawa (almarhum), Edmundus Joseph Killa (almarhum), Viktor Watu (almarhum) dan Benediktus Wato (almarhum);

4. Bahwa Bapak Simon Djawa (almarhum) membelis istrinya bernama Margareta Ka'e Wua (almarhumah) pada pertengahan tahun 1950-an ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, melahirkan Herman Josep Lodo Djawa (almarhum), Lobo Nobertus (Penggugat II), Phelipus Raga (almarhum), Maria Dolorosa Fono Djawa (Penggugat IV), Hendricus H. Sawu (Penggugat V), Martha Meo (Penggugat VI) dan Irene Dhone (Penggugat VII). Penggugat II membelis istrinya yang bernama Paulina P. Padaka (Penggugat III) ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, demikian pula Penggugat V membelis istrinya yang bernama Maria Goreti Londa (Penggugat VIII). Dengan demikian menurut sistem waris dalam budaya Para Penggugat yang matrilineal, Penggugat II, III, IV, V, VI, VII dan VIII berhak sebagai ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e.

5. Bahwa Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum) menikah dengan istri pertamanya, namun tidak membelis istri pertamanya tersebut ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, sehingga keturunan dari perkawinannya dengan istri pertama tersebut bukan ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Sesudah istri pertamanya tersebut meninggal dunia, Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum) menikah lagi dengan membelis istrinya bernama Martina Bewu (Penggugat I) ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e pada tahun 1975, melahirkan Ephiphanius Joseph Killa (Penggugat IX), Maria Cynthia Killa (Penggugat X), Maria Rosariaty Killa (Penggugat XI) dan Dominikus Lukas Killa (Penggugat XII) sehingga menurut sistem waris dalam budaya Para Penggugat yang matrilineal, Penggugat I, IX, X, XI dan XII berhak sebagai ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

6. Bahwa Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) tidak membelis istrinya ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, sehingga keturunan dari Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) tidak menjadi ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

7. Bahwa saudara kandung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII bernama Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) tidak membelis istrinya (dalam hal ini

*Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Tergugat III) sehingga Tergugat III dan keturunannya (yakni Tergugat IV dan Tergugat V) bukan ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Demikian pula saudara kandung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII lainnya bernama Phelipus Raga (almarhum) tidak membelis istrinya (dalam hal ini Tergugat I) sehingga Tergugat I dan keturunannya (yakni Tergugat II) bukan ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

8. Bahwa pada sekitar awal tahun 1900-an nenek moyang perempuan dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e bernama Meo Ripo (almarhumah) dan Dhone Ripo (almarhumah) membeli sebidang tanah dari Sawu Ngei dan Djawa Ngei seluas  $\pm$  10.000 meter persegi yang pada zaman dahulu dikenal dengan nama "uma Djawa Ngei" yang terletak di Jalan D.I Panjaitan, RT 003 dan RT 006 Lingkungan 2, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, dan di atas tanah tersebut didirikan *loka lanu*, yaitu tempat pelaksanaan ritual adat *buy loka* para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan keluarga besar Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa. Apabila merujuk pada buku "Hukum Dalam Perspektif Konstruksi Sosial (Kasus Ngada- Flores NTT) yang ditulis oleh Dr. Dominikus Rato, SH., M.Si (halaman 150-151), *ngora one sa'o* (tanah warisan rumah adat) selain diperoleh dari *ngora ngadhu-bhaga* atau *ngora ana woe* yang telah dibagi-bagikan kepada setiap rumah adat, dapat juga diperoleh dari *ngora gae*, yaitu tanah yang diperoleh dari hasil kerja keras anggota rumah adat yang bertujuan menambah asset/kekayaan rumah adat. Tanah yang dibeli oleh nenek moyang perempuan dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e bernama Meo Ripo (almarhumah) dan Dhone Ripo (almarhumah) tersebut adalah *ngora gae* yang menambah asset/kekayaan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang diwariskan secara turun-temurun kepada para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

9. Bahwa setiap tanggal 8 Februari sebelum kobe dheke (malam pembukaan) Reba di Boripo para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan keluarga besar Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa selalu berkumpul di *loka lanu* tersebut untuk melaksanakan ritual adat *buy loka* untuk menghormati nenek moyang yang telah berjasa menambah asset Sa'o Watu Ne'e Ngo'e tersebut;

10. Bahwa tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang pernah dikenal dengan nama "uma Djawa Ngei" tersebut dahulu merupakan satu kesatuan, namun pada tahun 1980-an terbagi menjadi 4 (empat) bidang untuk dikuasai dan dikelola masing-masing oleh 4 (empat) putera kandung dari Kakek Stanislaus Sawu (almarhum) dan istri berbelisnya bernama Wilhelmina Fono

Halaman 6 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



(almarhumah), yaitu Simon Djawa (almarhum), Edmundus Joseph Killa (almarhum), Viktor Watu (almarhum) dan Benediktus Wato (almarhum);

11. Bahwa *loka lanu*, yaitu tempat pelaksanaan ritual adat *buy loka* para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan keluarga besar Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa dahulu terletak di atas bidang tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang dikuasai dan dikelola oleh Bapak Benediktus Wato (almarhum), selanjutnya beberapa lama kemudian *loka lanu* tersebut dipindahkan ke atas bidang tanah yang dikuasai dan dikelola oleh Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum) yang terletak di sebelah selatan pertigaan Jalan D.I. Panjaitan dan Jalan Diponegoro, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa;

12. Bahwa bidang tanah yang dikuasai dan dikelola oleh Bapak Simon Djawa (almarhum) seluas  $\pm$  1.527 meter persegi terletak di sebelah utara pertigaan Jalan D.I. Panjaitan dan Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada; dahulu merupakan satu kesatuan, namun kemudian terpisah menjadi 3 (tiga) bidang, yakni:

a. Bidang A : seluas 572 meter persegi yang terletak di sebelah utara pertigaan Jalan D.I. Panjaitan dan Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2 (dahulu RT 003 RW 003) Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selata : dengan jalan raya;
- n
- Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Simon Djawa (almarhum);
- Timur : dengan jalan raya;

b. Bidang B : seluas 490 meter persegi yang terletak di sebelah utara Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selata : dengan jalan raya;
- n
- Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Viktor Watu (almarhum);
- Timur : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Simon Djawa (almarhum);

c. Bidang C : seluas 465 meter persegi yang terletak di sebelah utara Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
  - Selata : dengan jalan raya;
  - n
  - Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang dikuasai Tergugat III, IV, V dan Turut Tergugat III;
  - Timur : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang disewakan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat I;
13. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah:
- a. Bidang A : seluas 572 meter persegi yang terletak di sebelah utara pertigaan Jalan D.I. Panjaitan dan Jalan Diponegoro (jaraknya sekitar 30 meter dari loka lanu, yaitu tempat pelaksanaan ritual adat buy loka para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan keluarga besar Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa), RT 006 Lingkungan 2 (dahulu RT 003 RW 003) Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
    - Selata : dengan jalan raya;
    - n
    - Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Simon Djawa (almarhum);
    - Timur : dengan jalan raya;
  - b. Bidang B : seluas 490 meter persegi yang terletak di sebelah utara Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2 Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
    - Selata : dengan jalan raya;
    - n
    - Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Viktor Watu (almarhum);
    - Timur : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Simon Djawa (almarhum);
14. Bahwa pada awal tahun 1980-an Bapak Simon Djawa (almarhum) memberikan izin kepada kakak sulung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII bernama Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) untuk membangun rumah tempat tinggal sementara di atas tanah obyek sengketa bidang B. Selain itu Bapak Simon Djawa (almarhum) juga memberikan izin kepada seorang saudara kandung lainnya dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII bernama Phelipus Raga (almarhum) untuk membangun rumah tempat tinggal sementara di atas tanah bidang A. Izin tersebut diberikan pada saat Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) dan Phelipus Raga (almarhum) masih



bujangan, belum menikah, agar bisa turut membantu menjaga *loka lanu*, yaitu tempat pelaksanaan ritual adat *buy loka* para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan keluarga besar Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa, yang letaknya sekitar 30 meter di sebelah selatan tanah obyek sengketa persis di atas tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang dikuasai oleh Penggugat I, IX, X, XI dan XII;

15. Bahwa kakak sulung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII bernama Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) menikah tidak berbelis (*dii sa'o*) dengan Tergugat III pada tahun 1986, demikian pula saudara kandung lainnya dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII bernama Phelipus Raga (almarhum) menikah tidak berbelis (*dii sa'o*) dengan Tergugat I pada tahun 1986, sehingga perlu ditegaskan bahwa (menurut sistem waris dalam budaya Para Penggugat yang matrilineal) Para Tergugat tidak berhak atas harta warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

16. Bahwa ketika Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) meminta untuk membangun rumah tinggal secara permanen di atas tanah obyek sengketa bidang B dan Phelipus Raga (almarhum) meminta untuk membangun rumah tinggal secara permanen di atas tanah obyek sengketa bidang A, Bapak Simon Djawa (almarhum) mengizinkannya dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Tanah obyek sengketa bidang A dan bidang B tersebut tidak boleh dijual atau dipindahtangankan dengan cara lain kepada pihak manapun;
- b. Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) dan Phelipus Raga (almarhum) akan mengembalikan tanah obyek sengketa bidang A dan bidang B ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e setelah kedua saudara kandung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII tersebut memiliki tanah sendiri untuk membangun rumah tinggal mereka;

17. Bahwa semasa hidupnya Bapak Simon Djawa (almarhum) meminta Para Penggugat bersabar hingga Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) dan Phelipus Raga (almarhum) mendapatkan rejeki untuk membeli tanah di lokasi yang lain baru tanah obyek sengketa bidang A dan B dikembalikan ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

18. Bahwa Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) dan Phelipus Raga (almarhum) pernah menawarkan kepada Para Penggugat untuk menukarkan tanah obyek sengketa bidang A dan B dengan bidang tanah di lokasi yang lain, tetapi Para Penggugat berkeberatan;



19. Bahwa Phelipus Raga (almarhum) sudah meninggal dunia sejak tahun 2003 dan Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) meninggal dunia pada tahun 2021, namun janji untuk menyerahkan kembali tanah obyek sengketa bidang A dan bidang B ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e belum juga direalisasikan;

20. Bahwa ketika salah seorang anak kandung dari Tergugat I bernama Vinsensius Djawa Raga meninggal dunia pada tahun 2009 Tergugat I meminta agar jenazah Vinsensius Djawa Raga tersebut dimakamkan di atas tanah obyek sengketa bidang A, tetapi Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum), Bapak Benediktus Wato (almarhum) dan para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e lainnya menyatakan tidak mengijinkannya dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

21. Bahwa ketika Tergugat II hendak membangun lapak di atas tanah obyek sengketa bidang A untuk disewakan kepada para pedagang pada tahun 2016, kakak sulung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII bernama Herman Josep Lodo Djawa (almarhum) bersama Penggugat V dan Penggugat XII datang melarangnya dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Terhadap larangan tersebut Tergugat II malah melaporkan Herman Josep Lodo Djawa (almarhum), Penggugat V dan Penggugat XII ke Polres Ngada. Pada saat itu pihak Polres Ngada menyarankan agar persoalan tersebut diselesaikan secara damai di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, namun Tergugat II tidak mau datang ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

22. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak datang untuk menyelesaikan persoalan tersebut secara damai di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, maka pada tahun 2016 itu Para Penggugat meminta Lurah Trikora untuk memediasi penyelesaian persoalan tersebut, namun Tergugat II juga tidak mau hadir dalam proses mediasi tersebut;

23. Bahwa sejak tahun 2007 Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah lagi mengambil bagian dalam segala kegiatan dan urusan adat di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di Boripo. Bahkan ketika Bapak Edmundus Joseph Killa meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2013 dan ketika Ibu Margareta Ka'e Wua meninggal dunia pada tanggal 19 Desember 2017, Tergugat I sama sekali tidak menampakkan batang hidungnya untuk melayat;

24. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2022 Para Penggugat mendapat informasi dari sebuah sumber yang dapat dipercaya bahwa tanah obyek

*Halaman 10 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



sengketa bidang A telah disewakan oleh Tergugat I dan II kepada Turut Tergugat I untuk membangun ruko selama jangka waktu yang tidak diketahui oleh Para Penggugat;

25. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2022 Penggugat II, IV dan V datang ke lokasi tanah obyek sengketa bidang A untuk meminta klarifikasi dari Tergugat I soal kebenaran informasi sebagaimana dimaksud pada poin 22 di atas, namun Tergugat II menyatakan Tergugat I tidak dapat ditemui. Ternyata secara diam-diam Tergugat II pergi melaporkan Penggugat II, IV dan V ke Polres Ngada. Penggugat II, IV dan V pun dijemput dengan mobil Dalmas Polres Ngada untuk menghadap ke Polres Ngada dan baru di Kantor Polres Ngada saat itu Penggugat II, IV dan V diberitahu oleh Tergugat II dengan cara yang tidak sopan bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II tersebut telah disertifikatkan atas nama Phelipus Raga (almarhum). Setelah diselidiki, ternyata benar tanah obyek sengketa bidang A telah bersertifikat hak milik nomor 184 atas nama Phelipus Raga;

26. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2022 Penggugat II, IV, V dan IX menyurati Tergugat I dan Turut Tergugat I berisi larangan melakukan pembangunan baru atau kegiatan bisnis lain di atas tanah obyek sengketa bidang A karena tanah obyek sengketa bidang A adalah tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

27. Bahwa ketika pada tanggal 8 Juni 2022 Penggugat V dan suami dari Penggugat IV bertemu dengan staf dari Turut Tergugat I bernama Steven di sebuah kantor Notaris, Penggugat V dan suami dari Penggugat IV mengingatkan staf dari Turut Tergugat I tersebut bahwa tanah obyek sengketa bidang A adalah tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, oleh karena itu Tergugat I dan II tidak berhak menyewakan tanah obyek sengketa bidang A tersebut kepada Turut Tergugat I. Mendengar pernyataan Penggugat V dan suami dari Penggugat IV tersebut staf dari Turut Tergugat I bernama Steven itu langsung menelpon Turut Tergugat I dan menyampaikan bahwa tanah obyek sengketa bidang A adalah tanah warisan sa'o dan masih bermasalah;

28. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2022 Para Penggugat baru mengetahui dari cerita Tergugat IV bahwa tanah obyek sengketa bidang B juga telah disertifikatkan atas nama Herman Joseph Lodo Djawa (almarhum), bahkan telah dijadikan jaminan kredit di BRI untuk pinjaman yang nilainya amat besar tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Para Penggugat. Setelah diselidiki, ternyata benar tanah obyek sengketa bidang B telah bersertifikat hak milik nomor 182 atas nama Herman Joseph Lodo Djawa;

*Halaman 11 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



29. Bahwa Para Penggugat hanya pernah dipesan oleh Ibu Margareta Ka'e Wua (almarhumah) sebelum ibu kandung dari Penggugat II, IV, V, VI dan VII tersebut meninggal dunia bahwa di dalam lemari milik almarhumah tersimpan sertifikat tanah atas nama Bapak Simon Djawa, namun Para Penggugat tidak pernah membaca luas dan batas-batas tanah yang tertera dalam sertifikat tanah tersebut karena Para Penggugat semula mengira tanah obyek sengketa bidang A dan B juga termasuk dalam sertifikat hak milik nomor 183 atas nama Bapak Simon Djawa tersebut. Perlu dijelaskan kepada majelis hakim yang terhormat bahwa tanah bidang C yang telah bersertifikat hak milik nomor 183 atas nama Bapak Simon Djawa tersebut telah disepakati oleh Para Penggugat secara tertulis sebagai tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang disertifikatkan atas nama Bapak Simon Djawa semata-mata dalam rangka pengamanan asset tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e karena pada dasarnya tanah warisan rumah adat tidak boleh disertifikatkan atas nama individu tertentu. Kesepakatan tertulis Para Penggugat tersebut telah dilegalisasi oleh Notaris;

30. Bahwa kenyataannya rumah Phelipus Raga (almarhum) di atas tanah obyek sengketa bidang A yang sebelumnya didiami oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dibongkar oleh Tergugat I dan Tergugat II dan disewakan kepada Turut Tergugat I. Sejak pertengahan tahun 2022 yang lalu Turut Tergugat I telah mendirikan bangunan permanen berupa ruko yang dikenal dengan nama "Alfamart" di atas tanah obyek sengketa bidang A tersebut tanpa mempedulikan larangan dari Para Penggugat;

31. Bahwa di atas tanah obyek sengketa bidang B sekarang ini selain masih berdiri rumah permanen yang dibangun oleh Herman Joseph Lodo Djawa (almarhum), juga berdiri sebuah kios milik Tergugat IV yang dikuasai dan dikelola oleh Tergugat IV bersama Turut Tergugat III;

32. Bahwa pada awal bulan September 2022 salah seorang anak dari Bapak Benediktus Wato (almarhum) menunjukkan kepada Para Penggugat sebuah dokumen berupa Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 yang ditandatangani oleh Bapak Simon Djawa (almarhum), Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) yang antara lain berisi pernyataan bahwa tanah milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e untuk dan atas nama Bapak Simon Djawa (almarhum) dikapling untuk dan atas nama masing-masing Herman Joseph Lodo Djawa, Simon Djawa dan Phelipus Raga dalam rangka memanfaatkan momen Proyek Nasional Agraria tahun 1984/1985 untuk



pengukuran tanah tersebut oleh petugas Agraria. Walaupun dalam pasal 7 Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 tersebut dicantumkan larangan menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga, namun Para Penggugat mempertanyakan alasan mengapa Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 dibuat dan ditandatangani oleh Bapak Simon Djawa (almarhum), Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) secara rahasia di rumah kediaman Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum) yang terletak sekitar 10 meter di sebelah selatan tanah obyek sengketa bidang A dan bukan di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di Kampung Boripo agar bisa meminta persetujuan para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e lainnya di Kampung Boripo, termasuk mama Margareta Ka'e Wua (almarhumah) yang pada saat itu masih hidup. Sangat janggal bahwa Penggugat I sebagai istri berbelis dari Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum) pun tidak mengetahui adanya pembuatan dan penandatanganan Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 tersebut;

33. Bahwa Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 tersebut juga ditandatangani oleh Lurah Trikora periode 1981-2002, Nicodemus Dhuka, sehingga pada tanggal 11 September 2022 Para Penggugat pun datang meminta penjelasan dari mantan Lurah Trikora tersebut. Kepada Para Penggugat Lurah Trikora periode 1981-2002 tersebut menyatakan bahwa tanah obyek sengketa dikapling atas nama Herman Joseph Lodo Djawa dan Phelipus Raga (demikian pula tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di luar obyek sengketa dikapling atas nama Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum)) semata-mata agar semuanya bertanggung jawab mengamankan asset tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e mengingat di atas tanah tersebut ada *loka lanu*, yaitu tempat pelaksanaan ritual adat *buy loka* para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan keluarga besar Woe (Suku) Jawa, oleh karena itu dalam pasal 7 Surat Pernyataan tersebut ada larangan menjual tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e tersebut kepada pihak manapun. Namun Lurah Trikora periode 1981-2002 tersebut menyatakan sama sekali tidak tahu bahwa tanah obyek sengketa bidang A atas nama Phelipus Raga dan tidak tahu pula bahwa tanah obyek sengketa bidang B telah disertifikatkan atas nama Herman Joseph Lodo Djawa;



34. Bahwa seandainya tanah obyek sengketa bidang A adalah hak milik mutlak Phelipus Raga, tidak mungkin dicantumkan larangan menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dalam Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 yang ditandatangani oleh Bapak Simon Djawa (almarhum), Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) tersebut. Demikian pula seandainya tanah obyek sengketa bidang B adalah hak milik mutlak Herman Joseph Lodo Djawa, tidak mungkin dicantumkan larangan menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga dalam Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 yang ditandatangani oleh Bapak Simon Djawa (almarhum), Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) tersebut;

35. Bahwa Surat Pernyataan di atas kertas segel tanggal 14 November 1984 yang ditandatangani oleh Bapak Simon Djawa (almarhum), Bapak Edmundus Joseph Killa (almarhum), Bapak Viktor Watu (almarhum) dan Bapak Benediktus Wato (almarhum) tersebut telah disalahgunakan untuk kepentingan penerbitan sertifikat hak milik nomor 182 atas nama Herman Joseph Lodo Djawa atas tanah obyek sengketa bidang B dan sertifikat hak milik nomor 184 atas nama Phelipus Raga atas tanah obyek sengketa bidang A tanpa sepengetahuan Para Penggugat;

36. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat I dan Tergugat II memperlakukan tanah obyek sengketa bidang A seperti milik pribadi mutlak dari Phelipus Raga (almarhum) yang secara otomatis diwariskan kepada Tergugat I dan Tergugat II, demikian pula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memperlakukan tanah obyek sengketa bidang B seperti milik pribadi mutlak dari Herman Joseph Lodo Djawa (almarhum) yang secara otomatis diwariskan kepada Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Padahal sesuai adat Bajawa yang matrilineal, laki-laki yang tidak membelis istrinya ke rumah adat hanya boleh menggunakan tanah warisan sebuah rumah adat selama yang bersangkutan masih hidup dan tidak boleh diwariskan kepada istri dan anak-anaknya;

37. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat baik secara materiil maupun secara moriil yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp 240.000.000,-(dua ratus empat puluh juta rupiah) yang dapat dirincikan sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat akibat digunakannya tanah obyek sengketa bidang A oleh Tergugat I dan



Tergugat II sejak meninggalnya Phelipus Raga (almarhum) pada tahun 2003 hingga dijatuhkannya putusan terhadap perkara ini yang menyebabkan Para Penggugat tidak dapat menggunakan tanah obyek sengketa bidang A untuk kepentingan ekonomis Para Penggugat yang apabila dinilai dengan uang mencapai Rp 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);

b. Kerugian moril akibat Penggugat V dan Penggugat XII dilaporkan ke Polres Ngada oleh Tergugat II pada tahun 2016 yang membuat Para Penggugat merasa dipermalukan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum dapat ditaksir sekitar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

c. Kerugian moril akibat Penggugat II, IV dan V dilaporkan ke Polres Ngada pada tanggal 4 Juni 2022 oleh Tergugat II yang membuat Para Penggugat merasa dipermalukan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum dapat ditaksir sekitar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

38. Bahwa perbuatan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menimbulkan kerugian materil bagi Para Penggugat akibat digunakannya tanah obyek sengketa bidang B oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sejak meninggalnya Herman Joseph Lodo Djawa (almarhum) pada tahun 2021 hingga dijatuhkannya putusan terhadap perkara ini yang menyebabkan Para Penggugat tidak dapat menggunakan tanah obyek sengketa bidang B untuk kepentingan ekonomis Para Penggugat yang apabila dinilai dengan uang mencapai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

39. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan: "Barang siapa karena perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, wajib mengganti kerugian yang ditimbulkannya itu;

Berdasarkan uraian di atas, Para Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa, di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa:



a. Bidang A : seluas 572 meter persegi yang terletak di sebelah utara pertigaan Jalan D.I. Panjaitan dan Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2 (dahulu RT 003 RW 003) Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selata : dengan jalan raya;

n

- Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Simon Djawa (almarhum);
- Timur : dengan jalan raya;

b. Bidang B : seluas 490 meter persegi yang terletak di sebelah utara Jalan Diponegoro, RT 006 Lingkungan 2 Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selata : dengan jalan raya;

n

- Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Viktor Watu (almarhum);
- Timur : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n. Simon Djawa (almarhum);

adalah tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, Ngadhu Wato, Woe (Suku) Jawa, di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menguasai tanah obyek sengketa bidang A adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat III menguasai tanah obyek sengketa bidang A adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 184 atas nama Phelipus Raga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa bidang A;

7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 182 atas nama Herman Joseph Lodo Djawa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa bidang B;

8. Menyatakan perjanjian sewa-menyewa tanah obyek sengketa bidang A antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat I batal demi hukum;

9. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I serta pihak mana pun yang sedang menguasai tanah obyek sengketa bidang A untuk menyerahkan tanah obyek sengketa bidang A dalam keadaan kosong

*Halaman 16 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



kepada Para Penggugat dan apabila diperlukan, dapat menggunakan bantuan aparat keamanan;

10. Memerintahkan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat III serta pihak mana pun yang sedang menguasai tanah obyek sengketa bidang B untuk menyerahkan tanah obyek sengketa bidang B dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat dan apabila diperlukan, dapat menggunakan bantuan aparat keamanan;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp 240.000.000,-(dua ratus empat puluh juta rupiah);

12. Menghukum Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);

13. Menghukum Turut Tergugat II untuk taat pada putusan perkara ini;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul selama berlangsungnya perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (pro aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk YOSSIUS R. SIAGIAN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bajawa sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Februari 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat III pada tanggal 7 Maret 2023 memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1) Tidak Menarik Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa

- Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat poin 28 (dua puluh delapan) menyatakan “Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2022 Para Penggugat baru mengetahui dari cerita Tergugat IV bahwa tanah obyek sengketa bidang B juga telah disertifikatkan atas nama Herman Joseph Lodo Djawa (almarhum), bahkan telah dijadikan jaminan kredit di BRI untuk dipinjam yang nilainya amat besar tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan Para Penggugat.”;

- Bahwa dalil Para Penggugat tersebut dengan tegas dan jelas mengakui dan mengetahui sertifikat hak milik tanah obyek sengketa bidang B saat ini sedang dijadikan jaminan kredit di BRI. Pasal 1925 KUH Perdata menyatakan “pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”. Berdasarkan ketentuan Pasal 1925 KUHPerdata dikaitkan dengan pengakuan Para Penggugat tersebut, maka sudah seharusnya Bank BRI yang dimaksud turut pula ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

- Bahwa pengakuan Para Penggugat dalam gugatannya tersebut bersesuaian dengan Perjanjian Kredit Nomor: 11 tanggal 06 Desember 2021 antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Notaris San Lucia Yosepha Boku, S.H., M.Kn. Bahwa sebelumnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama HERMAN JOSEP LODO DJAWA dijadikan jaminan hutang ke Bank Pembangunan Daerah Cabang Bajawa dan telah lunas namun belum dilakukan pengurusan roya (pencatatan pelunasan hutang), kemudian sertifikat hak milik tersebut dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa sampai dengan saat ini;

- Bahwa keberadaan sertifikat hak milik nomor: 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama HERMAN JOSEP LODO DJAWA di Bank Rakyat

*Halaman 18 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Indonesia (Persero) Tbk Bajawa sebagai jaminan kredit dikuatkan dengan surat nomor: B.315 -BO.XI/COP/03/2023 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Bajawa tanggal 03 Maret 2023;

- Bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dengan obyek sengketa bidang B yaitu sebagai kreditur dari Tergugat IV dan menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama HERMAN JOSEP LODO DJAWA sebagai agunan sesuai dengan perjanjian kredit tersebut, sehingga secara yuridis penguasaan tanah obyek sengketa bidang B berada pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa dan oleh karenanya harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

- Bahwa akan tetapi, senyatanya Para Penggugat tidak menarik PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium). Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 mengatur kaidah hukum "gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan". Berdasarkan hal tersebut maka gugatan Para penggugat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 1 (satu) sampai dengan 7 (tujuh) dapat ditanggapi sebagai berikut:

2.1. Bahwa berdasarkan penjelasan mengenai silsilah keturunan oleh Para Penggugat tersebut khususnya dalil posita angka 4 (empat), maka menjadi jelas kedudukan dari Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (suami Tergugat III/ayah kandung Tergugat IV dan V) dan PHILIPUS RAGA (Suami Tergugat I/ayah kandung Tergugat II) merupakan anak dari perkawinan berbelis antara Kakek SIMON DJAWA (Alm) dengan Nenek MARGARETHA KA'E WUA yang dalam bahasa daerah setempat disebut dengan Ana Pasa sehingga berkedudukan sebagai ahli waris di sa'o Watu Ne'e Ngo'e, Kampung Boripo;

*Halaman 19 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



2.2. Bahwa Ana pasa merupakan status yang diberikan kepada seorang anak apabila perkawinan ayahnya berbelis yang memiliki konsekuensi anak tersebut dapat menjadi ahli waris dari sa'o ayahnya. Kedudukan anak tersebut sebagai ahli waris dalam suatu sa'o setara dengan ana weta yang dapat meningkat statusnya sebagai pewaris kepada keturunannya ;

2.3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 830 KUHPerdara yang menyatakan Pewarisan hanya terjadi karena kematian. Selanjutnya dalam Pasal 832 KUHPerdara menyatakan "Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah baik yang sah maupun di luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama". Menurut ketentuan hukum perdata, yang termasuk dalam ahli waris golongan I adalah anak-anak pewaris berikut keturunannya dalam garis lurus ke bawah dan janda/duda;

2.4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah isteri dan anak kandung dari Bapak PHILIPUS RAGA (Alm), sedangkan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan isteri dan anak-anak kandung dari Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm), sehingga berdasarkan ketentuan peraturan tersebut, maka secara hukum Para Tergugat merupakan ahli waris yang sah dari masing-masing pewarisnya sebagaimana tersebut;

3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 8 (delapan), 9 (sembilan) dan 11 (sebelas) dapat ditanggapi sebagai berikut:

3.1. Bahwa untuk menguatkan dalil posita poin 8 (delapan), Para Penggugat melalui kuasanya mengutip penjelasan dalam buku yang berjudul Hukum Dalam Persepektif Konstruksi Sosial (Kasus Ngada-Flores NTT) halaman 150, akan tetapi Para Penggugat melalui kuasanya mengutip secara tidak lengkap dan menambah dengan pendapat pribadinya;

3.2. Bahwa tanah obyek sengketa merupakan hasil jual beli oleh Nenek MEO RIPO dan saudaranya Nenek DHONE RIPO yang diturunkan secara turun temurun kepada keturunannya sampai dengan saat ini. Bahwa oleh karena Nenek DHONE RIPO tidak mempunyai keturunan, maka tanah hasil jual beli tersebut diwariskan kepada keturunan dari Nenek MEO RIPO;

3.3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa merupakan tanah ngora gae milik sa'o Watu Ne'e Ngo'e akan tetapi

*Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Para Penggugat tidak menjelaskan bagaimana proses adat yang dilakukan sehingga tanah hasil jual beli tersebut dapat dijadikan sebagai harta warisan milik sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Jika tanah obyek sengketa tersebut merupakan bagian dari warisan milik sa'o Watu Ne'e Ngo'e sesuai dalil Par Penggugat, maka pembagian yang dilakukan oleh para ahli waris terdahulu sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan tanggal 14 November 1984 yang dilakukan dengan musyawarah mufakat adalah sah karena berdasarkan kesepakatan bersama para ahli waris pada saat itu. Dengan demikian berdasarkan kesepakatan yang dilakukan oleh ahli waris terdahulu untuk pembagian bidang tanah termasuk tanah obyek sengketa adalah sah baik menurut ketentuan hukum adat maupun hukum nasional;

3.4. Bahwa fakta yang tidak terbantahkan terkait pembagian bidang tanah yang telah disepakati bersama oleh para ahli waris terdahulu adalah pada hari ini sebagian bidang tanah hasil pembagian tersebut yang menjadi bagian Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) telah dijual. Kemudian anak-anak dari Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm) dengan isteri pertamanya yang tidak dibeliskan telah mendirikan bangunan permanen di atas bidang tanah hasil pembagian tersebut sedangkan mereka bukan ahli waris dari sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Hal ini menjadi fakta bahwa pembagian bidang tanah yang dibuat secara tertulis melalui surat pernyataan tanggal 14 November 1984 dan ditandatangani oleh para ahli waris terdahulu yaitu Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) adalah sah atas dasar musyawarah mufakat atau kesepakatan bersama dan telah disepakati untuk dimiliki oleh masing-masing mereka;

3.5. Bahwa terhadap hal ini tidak ada yang mempermasalahkannya. Hal ini membuktikan bahwa tanah hasil jual beli tersebut yang kemudian dibagi-bagi oleh para ahli waris terdahulu telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum adat setempat dan hukum nasional sehingga para ahli waris terdahulu tersebut dan keturunannya dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap bidang tanah yang diwariskan sepanjang tidak bertentangan dengan apa yang disepakati;

4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 10 (sepuluh) dapat ditanggapi sebagai berikut:

*Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjuw*



4.1. Bahwa sesuai dengan uraian silsilah keturunan oleh Para Penggugat yaitu Nenek MEO RIPO melakukan perkawinan dengan suaminya yang bernama Kakek RIA WEA (tidak berbelis), melahirkan 1 (satu) orang anak laki-laki bernama Kakek STANISLAUS SAWU. Kemudian kakek STANISLAUS SAWU melakukan perkawinan dengan isterinya bernama Nenek WILHEMINA FONO (berbelis) dan melahirkan 4 (empat) orang anak laki-laki yaitu Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm);

4.2. Bahwa tanah hasil jual beli oleh MEO RIPO dan DHONE RIPO dilakukan pembagian oleh keempat orang anak dari Kakek STANISLAUS SAWU dan Nenek WILHEMINA FONO yaitu Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) yang dibuatkan secara tertulis berdasarkan musyawarah dan kesepakatan bersama sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal 14 November 1984 dan diketahui pemerintah setempat;

4.3. Bahwa pembagian bidang tanah tersebut dilakukan oleh para ahli waris yang sah pada saat itu berdasarkan musyawarah dan mufakat bersama yang menghasilkan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan tersebut;

4.4. Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama yang dibuat secara tertulis tersebut, maka Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) masing-masing mengurus proses penerbitan sertifikat atas bagian bidang tanahnya masing-masing;

5. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas) dapat ditanggapi sebagai berikut:

5.1. Bahwa tanah obyek sengketa bidang A telah bersertifikat hak milik nomor: 184 atas nama PHILIPUS RAGA sedangkan tanah obyek sengketa bidang B telah bersertifikat hak milik nomor: 182 atas nama HERMAN JOSEF LODO DJAWA yang keduanya diterbitkan pada tanggal yang sama yaitu 18 Maret 1985;

5.2. Bahwa tanah bidang C juga telah bersertifikat nomor: 183 tanggal 18 Maret 1985 atas nama SIMON DJAWA yang mana pada saat ini dikuasai oleh Para Penggugat II, IV, V, VI dan VII yang juga merupakan anak kandung dari Kakek SIMON DJAWA

*Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



(Alm)/saudara/saudari kandung dari Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm) dan PHILIPUS RAGA (Alm). Hal ini membuktikan keberadaan sertifikat hak milik atas bidang tanah yang menurut Para Penggugat adalah tanah warisan sa'o tersebut telah diketahui sejak lama, akan tetapi mengapa tidak mempertanyakan dan mempersoalkan ketika Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm), Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm) dan Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) masih hidup?

5.3. Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan "dalam hal sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

5.4. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan tersebut, maka Para Penggugat tidak dapat menuntut apapun terkait tanah obyek sengketa maupun terhadap sertifikatnya;

5.5. Bahwa kemudian dalam posita gugatan poin 13 mengenai letak dan luas tanah obyek sengketa tercantum " batas barat tanah obyek sengketa bidang A yaitu tanah warisan sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n Simon Djawa (Alm). Batas barat tanah obyek sengketa bidang B yaitu tanah warisan sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n Viktor Watu (Alm), selanjutnya batas timur tanah obyek sengketa bidang B yaitu tanah warisan sa'o Watu Ne'e Ngo'e a.n Simon Djawa (Alm). Uraian Penggugat dengan mencantumkan "atas nama/ a.n" tersebut membuktikan Para Penggugat pun telah mengakui adanya kesepakatan bersama tentang pembagian dan kepemilikan masing-masing, sehingga dapat disimpulkan kesepakatan bersama tentang pembagian yang dilakukan oleh para ahli waris terdahulu yaitu Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) yang

*Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



dibuat secara tertulis tanggal 14 November 1984 benar adanya dan diakui serta menjadi dasar penerbitan sertifikat hak milik oleh masing-masing orang tersebut termasuk pada tanah obyek sengketa;

6. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 14 (empat belas) sampai 18 (delapan belas) dapat ditanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa penguasaan tanah obyek sengketa bidang A oleh PHILIPUS RAGA (Alm) dan tanah obyek sengketa bidang B oleh HERMAN JOSEPH LODO DJAWA (Alm) berdasarkan kesepakatan bersama antara Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) yang dituangkan secara tertulis dalam surat pernyataan tanggal 14 November 1984;

6.2. Bahwa dalam surat pernyataan tersebut Pasal 6 menyatakan "BAHWA TANAH MILIK UNTUK ATAS NAMA SIMON DJAWA, DIKAPLING KEMBALI UNTUK ATAS NAMA MASING-MASING HERMAN JOSEF LODO DJAWA, SIMON DJAWA dan PHILIPUS RAGA, DENGAN BATAS SEMENTARA BERBENTUK PILAR SEBAGAI PATOKAN PENGUKURAN YANG DILAKSANAKAN OLEH PETUGAS AGRARIA DALAM RANGKA PROYEK NASIONAL AGRARIA TAHUN 1984/1985";

6.3. Bahwa Pasal 5 surat pernyataan tersebut menyatakan "BAHWA MASING-MASING PENANDATANGAN TELAH MENGAKUI TELAH MEMILIKI TANAH DENGAN BATAS SEMENTARA BERBENTUK PILAR SEBAGAI PATOKAN PENGUKURAN YANG DILAKSANAKAN OLEH PETUGAS AGRARIA DALAM RANGKA PROYEK NASIONAL AGRARIA TAHUN 1984/1985";

6.4. Bahwa fakta di atas telah nyata membuktikan kesepakatan pembagian bidang tanah oleh Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) yang dituangkan secara tertulis dalam surat pernyataan tanggal 14 November 1984 bertujuan untuk dapat dilakukan penerbitan sertifikat atas nama masing-masing pada bagiannya masing-masing, sehingga penerbitan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa telah dilakukan dengan itikad baik;

6.5. Bahwa isi surat pernyataan tersebut di atas dengan sendirinya telah mematahkan dalil gugatan Para Penggugat, sehingga uraian mengenai Bapak HERMAN JOSEF LODO DJAWA (Alm) dan

*Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) pernah menawarkan untuk menukarkan tanah obyek sengketa dengan bidang tanah di lokasi lain adalah tidak benar. Bahkan penguasaan tanah obyek sengketa bidang B oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat III yang membangun kos-kosan dan kios sepengetahuan dan atas izin dari Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm);

7. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 19 (Sembilan belas) dapat ditanggapi sebagai berikut:

7.1. Bahwa mengapa pada saat Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) dan Bapak HERMAN YOSEPH LODO DJAWA (Alm) membangun rumah permanen di atas tanah obyek sengketa tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan termasuk para orang tua dalam hal ini Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm)? Hal ini karena sudah terjadi kesepakatan sebagaimana diuraikan di atas, bahkan Para Penggugat pun sama sekali tidak pernah mengajukan keberatan. Pertanyaannya mengapa baru sekarang Para Penggugat berkeberatan ketika Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) dan Bapak HERMAN YOSEPH LODO DJAWA (Alm) telah meninggal dunia?

7.2. Bahwa tidak pernah ada janji apapun dari Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm) dan Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) kepada siapapun untuk menyerahkan tanah obyek sengketa karena tanah obyek sengketa tersebut adalah hak milik yang diperoleh melalui pewarisan dan telah memiliki sertifikat hak milik;

8. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 20 (dua puluh) dapat ditanggapi sebagai berikut:

8.1. Bahwa perlu diingatkan kembali kepada Para Penggugat bahwa VINSENSIUS DJAWA RAGA (Alm)/Anak kandung dari Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) meninggal dunia karena kecelakaan yang dalam bahasa adat setempat disebut dengan mata golo (meninggal tidak wajar). Berdasarkan adat setempat, seseorang yang meninggal tidak wajar (mata golo) tidak boleh dikuburkan di halaman rumah bahkan jenazahnya pun tidak diperbolehkan untuk disemayamkan di dalam rumah;

8.2. Bahwa uraian mengenai Tergugat I meminta izin kepada Para ahli waris sa'o Watu Ne'e Ngo'e agar VINSENSIUS DJAWA

*Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



RAGA (Alm) dimakamkan di atas tanah obyek sengketa bidang A adalah sama sekali tidak benar dan tidak pernah terjadi. Suatu hal yang sangat aneh, jika Tergugat I meminta izin untuk hal tersebut sedangkan sudah diketahui secara umum bahwa ketentuan adat tidak memperbolehkan hal tersebut;

9. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 21 (dua puluh satu) dan 22 (dua puluh dua) dapat ditanggapi sebagai berikut:

9.1. Bahwa larangan yang dilakukan oleh Bapak HERMAN JOSEPH LODO DJAWA (Alm) kepada Tergugat II terkait pembangunan lapak pada tahun 2016 tersebut bukan terkait dengan status kepemilikan tanah, melainkan Bapak HERMAN JOSEPH LODO DJAWA (Alm) tidak ingin halaman rumah dan lingkungan disekitarnya terlihat kumuh, selain itu juga terdapat peraturan Bupati Ngada yang melarang agar tidak diperbolehkan membuka lapak untuk berjualan di halaman rumah;

9.2. Bahwa persoalan antara Tergugat II dan Bapak HERMAN JOSEPH LODO DJAWA (Alm) tersebut akhirnya dapat diselesaikan dengan baik;

10. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 23 (dua puluh tiga) dapat ditanggapi sebagai berikut:

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar. Ketika Nenek MARGARETHA KA'E WUA (Almh) meninggal tahun 2017 Tergugat II hadir dengan membawa seekor babi. Selain itu ketika Kakek EDMUNDUS YOSEPH KILLA meninggal dunia, Tergugat II selalu hadir sejak hari meninggal sampai dengan penguburan, sehingga dalil Para Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada;

11. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 24 (dua puluh empat) sampai dengan 27 (dua puluh tujuh) dapat ditanggapi sebagai berikut:

11.1. Bahwa langkah-langkah yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut tidak memiliki dasar yang jelas dan terkesan seakan-akan Para Penggugat menghalang-halangi usaha Tergugat I dan II dalam memperbaiki kehidupan ekonominya yang sedang terpuruk;

11.2. Bahwa Tergugat I dan II sebagai ahli waris sah dari Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) berhak melakukan perbuatan hukum apapun termasuk melakukan sewa menyewa bidang tanah obyek sengketa bidang A dengan Turut Tergugat I;

*Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjuw*



11.3. Bahwa Tergugat I dan II sebagai ahli waris yang menerima tanah obyek sengketa bidang A sebagai obyek warisan sangat menghargai dan menghormati pewaris-pewaris sebelumnya yaitu dengan cara tidak melakukan jual beli tanah obyek sengketa bidang A dengan siapapun sebagaimana amanat para pewaris terdahulu yang tertuang di dalam surat pernyataan tanggal 14 November 1984 pasal 7 menyatakan "Pembagian untuk dan atas nama penandatanganan disepakati sebagai pegangan dengan ketentuan tidak untuk dijualkan kepada pihak ketiga terkecuali untuk kepentingan umum yang tidak dapat dielakkan";

11.4. Bahwa latar belakang adanya pasal 7 yang dituangkan dalam surat pernyataan tersebut adalah pembagian dilakukan oleh keempat saudara kandung tersebut untuk diwariskan kepada keturunannya masing-masing hingga saat ini, agar keturunan dari keempat orang tersebut dapat selalu berdampingan dan selalu bersama-sama dengan tujuan agar keturunan dari keempat orang tersebut dapat saling memperhatikan satu sama lain;

11.5. Bahwa sebelum tanah obyek sengketa bidang A dikuasai oleh Turut Tergugat I, Tergugat I dan II menyewakan rumahnya kepada pihak ketiga. Pertanyaannya mengapa Para Penggugat tidak mempermasalahkannya? Mengapa Ketika Tergugat I dan II menyewakan tanah obyek sengketa bidang A kepada Turut Tergugat I baru Para Penggugat mempermasalahkannya?

12. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 28 (dua puluh delapan) telah ditanggapi oleh Para Tergugat di dalam Eksepsi sehingga berlaku pula dalam tanggapan pokok perkara;

13. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 29 (dua puluh sembilan) dapat ditanggapi sebagai berikut:

13.1. Bahwa dari uraian Para Penggugat tersebut, maka patut diduga Para Penggugat telah mengetahui tanah obyek sengketa bidang A dan B telah memiliki sertifikat sejak Nenek Margaretha Ka'e Wua (Almh) menyampaikan pesannya tersebut. Mengapa Para Penggugat tidak mempermasalahkannya pada saat itu mengenai penguasaan Para Tergugat atas tanah obyek sengketa?

13.2. Bahwa menurut Para Penggugat tanah bidang C yang telah bersertifikat hak milik nomor 183 atas nama Kakek SIMON DJAWA (Alm) telah disepakati oleh Para Penggugat secara tertulis sebagai



tanah warisan sa'o yang mana kesepakatan Para Penggugat tersebut dibuat untuk berlaku surut. Pertanyaannya adalah apa dasar hukum Para Penggugat membuat kesepakatan tersebut? sedangkan sertifikat tanah bidang C telah terbit sejak tahun 1985. Kemudian apakah yang menjadi dasar penentuan suatu bidang tanah merupakan tanah warisan rumah adat (sa'o)? apakah berdasarkan kesepakatan ataukah berdasarkan hal-hal lain yang digariskan oleh adat?. Suatu hal yang sangat aneh kesepakatan tentang status suatu bidang tanah ditentukan jauh setelah bidang tanah tersebut memiliki alas hak berupa sertifikat hak milik. Selain itu suatu hal yang sangat miris bahwa tanah bidang C telah bersertifikat atas nama Kakek SIMON DJAWA (Alm) kemudian oleh anak-anak dan keponakannya membuat kesepakatan bahwa tanah tersebut adalah tanah ngora sa'o. Berdasarkan hal tersebut maka kesepakatan Para Penggugat secara tertulis tentang status tanah bidang C tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

13.3. Bahwa perlu Para Penggugat sadari, kesepakatan yang dibuat oleh Para Penggugat tersebut telah menodai dan menelanjangi para pewaris terdahulu yaitu Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) yang mana mereka telah melakukan kesepakatan secara tertulis pada tanggal 14 November 1984 akan tetapi dianulir dan seakan-akan tidak diakui oleh Para Penggugat selaku keturunan dari Kakek SIMON DJAWA dan Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA dengan membuat surat kesepakatan yang baru tanpa dasar dan rujukan yang jelas;

14. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 30 (tiga puluh) dan 31 (tiga puluh satu) dapat ditanggapi sebagai berikut:

14.1. Bahwa bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa bidang A yang telah digusur adalah harta bersama Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) dan Tergugat I selaku isterinya yang secara hukum layak dan pantas diwariskan kepada Tergugat I dan II selaku ahli waris. Mengapa Para Penggugat memperlakukan mengenai pembongkaran rumah tersebut?

14.2. Bahwa pembangunan rumah permanen dan kios di atas tanah obyek sengketa bidang B tidak pernah dilarang atau tidak ada pihak-pihak yang keberatan termasuk Para Penggugat.

*Halaman 28 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Pertanyaannya mengapa Ketika Bapak HERMAN YOSEP LODO DJAWA (Alm) mendirikan bangunan permanen dan kios, Para Penggugat tidak mengajukan keberatan?

15. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 32 (tiga puluh dua) dan 33 (tiga puluh tiga) dapat ditanggapi sebagai berikut:

15.1. Bahwa ternyata keturunan dari Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) pun menyimpan surat pernyataan tanggal 14 November 1984. Hal ini membuktikan eksistensi dari surat pernyataan tersebut sejak tahun 1984 sampai dengan saat ini. Bahkan Para Penggugat pun mengakui surat pernyataan tersebut ditandatangani oleh lurah Trikora pada saat itu atas nama Bapak NICODEMUS DHUKA yang mana hal ini membuktikan keabsahan dari surat pernyataan tersebut;

15.2. Bahwa dalil Para Penggugat seakan-akan surat pernyataan tersebut dibuat oleh Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm) secara rahasia. Apa dasar Para Penggugat menyatakan surat tersebut dibuat secara rahasia? Para Penggugat telah menuduhkan suatu hal yang keji kepada keempat orang tersebut yang notabene adalah orang tua Para Penggugat dan Para Tergugat. Jika surat pernyataan tersebut rahasia sangat tidak mungkin ditandatangani oleh pemerintah setempat. Tanah yang dibagikan tersebut adalah tanah warisan dari orang tua mereka yaitu Kakek STANISLAUS SAWU yang diperoleh dari Nenek MEO RIPO, sehingga kesepakatan yang dibuat oleh keempat orang tersebut untuk membagi-bagikan tanah warisan dari orang tuanya adalah tidak melawan hukum dan dibenarkan oleh ketentuan undang-undang;

15.3. Bahwa seharusnya Para Penggugat tidak memperlakukan pembagian yang telah dilakukan oleh Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm). Keempat orang tersebut adalah ahli waris sah dari Kakek STANISLAUS SAWU dan obyek warisan itu adalah warisan dari orang tua Kakek STANISLAUS SAWU (Nenek MEO RIPO). Merujuk pada Pasal 830 KUH Perdata yang menyatakan "pewarisan hanya terjadi karena kematian", maka berdasarkan fakta yaitu pada saat pembagian bidang tanah tersebut tanggal 14 November 1984 Kakek SIMON DJAWA (Alm) dan Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm)

*Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



masih hidup, sehingga pada saat itu kedudukan Para Penggugat selaku anak-anak dari Kakek SIMON DJAWA (Alm) dan Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm) adalah sebagai calon ahli waris, bukan sebagai ahli waris. Pertanyaannya apa dasar Para Penggugat menganulir pembagian bidang tanah yang telah dilakukan dengan bijaksana oleh para pewaris tersebut?;

15.4. Bahwa dalam surat pernyataan tanggal 14 November 1984 tidak ada kalimat yang menyatakan tanah yang dibagi-bagikan tersebut adalah tanah milik sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Sebaliknya dalam Pasal 1 surat pernyataan tanggal 14 November 1984 tegas menyatakan "BAHWA TANAH YANG TERLETAK DI WILAYAH SK.PADHAWOLI- KELURAHAN TRIKORA- KOPETA BAJAWA, YANG KINI DIDIAMI OLEH MASING-MASING PENANDATANGAN SEMULA DISEBUT DAN/ATAU DIKENAL DENGAN NAMA 'UMA DJAWA NGEI' ADALAH TANAH MILIK ORANG TUA PENANDATANGAN ATAS NAMA STANISLAUS SAWU DAN WILHEMINA FONO";

15.5. Bahwa pertanyaan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam dalil posita poin 32 (tiga puluh dua) sangat tidak tepat ditujukan kepada Para Tergugat, sehingga tidak perlu ditanggapi;

16. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 34 (tiga puluh empat) sampai 36 (tiga puluh enam) dapat ditanggapi sebagai berikut:

16.1. Bahwa pada prinsipnya Para Penggugat pun mengakui eksistensi dari surat pernyataan tanggal 14 November 1984 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kakek SIMON DJAWA (Alm), Kakek EDMUNDUS JOSEPH KILLA (Alm), Kakek VIKTOR WATU (Alm) dan Kakek BENEDIKTUS WATO (Alm);

16.2. Bahwa filosofi larangan untuk menjual yang tercantum di Pasal 7 surat pernyataan tanggal 14 November 1984 adalah pembagian dilakukan oleh keempat saudara kandung tersebut untuk diwariskan kepada keturunannya masing-masing hingga saat ini agar keturunan dari keempat orang tersebut dapat saling berdampingan dan selalu bersama-sama dengan tujuan agar keturunan dari keempat orang tersebut dapat saling memperhatikan satu sama lain;

16.3. Bahwa surat pernyataan tanggal 14 November 1984 tidak pernah disalahgunakan oleh Para Tergugat maupun oleh Bapak HERMAN YOSEP LODO DJAWA (Alm) dan Bapak PHILIPUS RAGA (Alm). Dasar dilakukan proses penerbitan sertifikat hak milik adalah

*Halaman 30 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 surat pernyataan tanggal 14 November 1984 sebagaimana uraian jawaban Para Tergugat poin 6 (enam) huruf b dan c tersebut;

16.4. Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah warisan yang diperoleh dari orang tua yang merupakan hasil jual beli oleh leluhur. Tergugat I dan II adalah ahli waris dari Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) sedangkan Tergugat III, IV dan V adalah ahli waris dari Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm) yang mana kedua orang tersebut memperoleh tanah obyek sengketa dari orang tua mereka bernama Kakek SIMON DJAWA (Alm). Secara yuridis dan faktual tanah obyek sengketa bidang A adalah milik Bapak PHILIPUS RAGA (Alm) dan tanah obyek sengketa bidang B adalah milik Bapak HERMAN JOSEP LODO DJAWA (Alm) yang saat ini telah diwariskan kepada ahli warisnya masing-masing sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

17. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat poin 37 (tiga puluh tujuh) sampai 39 (tiga puluh sembilan) dapat ditanggapi sebagai berikut:

17.1. Bahwa berdasarkan uraian Para Tergugat di atas, maka tidak ada suatu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menimbulkan kewajiban bagi Para Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Para Penggugat;

17.2. Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian oleh Para Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar:

**DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

**SUBSIDAIR :**

*Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, Ex aequo et bono.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I pada tanggal 7 Maret 2023 memberikan jawaban sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Para Penggugat Kekurangan Pihak Yang Seharusnya Ada (Plurium Litis Consortium).

1. Bahwa Gugatan yang Para Penggugat ajukan kekurangan pihak yang penting dan seharusnya dimasukkan / disertakan menjadi pihak yang berperkara, antara lain sebagai berikut;

Bahwa masih ada pihak yang harus Para Penggugat ditarik sebagai pihak yang berperkara yaitu :

Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan, yang mana dokumen Objek yang Turut Tergugat sewa, yaitu Sertifikat Hak Milik, yang mana Tergugat I telah melakukan simpan pinjam dengan Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan, dan Sertifikat Hak Milik dijadikan Agunan oleh Tergugat I.

Bahwa pada saat Tergugat I dengan Turut Tergugat I melakukan Sewa Menyewa, Tergugat I tidak dapat menunjukkan Sertifikat Hak Milik yang asli kepada Turut Tergugat, dan Tergugat I memberikan Surat Persetujuan Menyewakan Tanah Agunan Pinjaman dari Kopdit Setiawan Nomor 10M/M/KSP-Kopdit/STW/V-2022 pada tanggal 30 Mei 2022 (vide bukti)

2. Bahwa berdasarkan Hukum Acara Perdata, Gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang Pihak serta karena kurang lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak serta dapat dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut :

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 938 K/Sip/1972 tanggal 30 September ..... yang menyatakan: "Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan hubungan hukum antara Tergugat dengan pihak ketiga harus dibatalkan, karena untuk itu pihak Ketiga harus diikutsertakan sebagai Tergugat."

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, yang menyatakan

*Halaman 32 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 1421 K/Sip/1972 tanggal 8 Juni 1976, “bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”

3. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah jelas bahwa Para Penggugat kurang Pihak dalam Gugatannya dan Mengakibatkan tidak memenuhinya syarat formil dalam mengajukan gugatan. Maka sudah seharusnya Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankeljik Verklaard) oleh yang mulia Majelis Hakim.

B. Error In Persona (exception in persona)

Para Penggugat keliru dalam menarik Turut Tegugat sebagai pihak pada Gugatan a quo

1. Bahwa memperhatikan keseluruhan uraian Gugatan, nampak jelas yang menjadi satu satunya landasan Gugatan adalah Perjanjian Sewa Menyewa yang tertuang didalam Akta Notaris San Lucia Yosepha Boku, SH, Mkn, Notaris di Kabupaten Ngada, Tanggal 31 Mei 2022 (“Perjanjian Sewa Menyewa”);

2. Bahwa terhadap Perjanjian Sewa Menyewa tersebut sebagai suatu perikatan tentu berlaku ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan, “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Dan atas hal tersebut sudah sangat jelas diakui dan ditegaskan oleh Penggugat didalam Gugatannya didalam posita pada butir ke 8, dan 9 yang mana Perjanjian Sewa Menyewa merupakan perikatan yang dibuat antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I;

3. Bahwa berdasarkan posita Gugatan, Turut Tergugat I menegaskan perihal obyek sewa menyewa atas sebidang Rumah Tinggal, seluas 572 m2 (Lima Ratus Tujuh Puluh Dua Meter Persegi) yang merupakan sebidang Rumah Tinggal, terletak di Jalan D.I Panjaitan RT/RW 03/03 Desa Trikora, Kecamatan, Bajawa Kabupaten Ngada (“Obyek Sewa”) dan atas hal tersebut sewa menyewa antara Tergugat I dan Turut Tergugat I telah sesuai dan dituangkan di dalam Perjanjian Sewa;

Berdasarkan fakta-fakta yang diungkapkan dan diakui sendiri oleh Para Penggugat, maka terbukti dengan sempurna bahwa Para

*Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat (error in persona), dan oleh karenanya dimohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak dalam perkara ini dan menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

**C. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum (Rechtsverhouding) Dengan Turut Tergugat I, Dan Oleh Karenanya Tidak Memiliki Kapasitas (Persona Standi in Judicio) Dalam Mengajukan Gugatan Terhadapnya.**

1. Bahwa sebagaimana diakui dalam praktik hukum, suatu Gugatan harus didasarkan pada adanya hubungan hukum (rechtsverhouding) yang jelas antara pihak Para Penggugat dengan Turut Tergugat I;

2. Bahwa sebagaimana telah diungkapkan oleh dalil-dalil di atas, pokok Gugatan dalam perkara a quo adalah permasalahan terkait dengan sengketa Hak Waris antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yang mana seperti yang telah dinyatakan dan di dalilkan oleh Para Penggugat di dalam Gugatan a quo yang mana dalam hal ini Turut Tergugat I tidak mengerti dan tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat I;

3. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah mendalilkan dan telah mengakui permasalahan yang menjadi sebab utama diajukannya Gugatan a quo, sebagaimana diuraikan diatas adalah tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I, maka jelas terbukti **TIDAK ADA PERIKATAN YANG MENIMBULKAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT, DAN TURUT TERGUGAT I;**

4. Bahwa mengacu pada fakta tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka demi mempertahankan tata hukum perdata (burgerlijke rechtsorde), mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengeluarkan akta / Putusan, yaitu Para Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan Gugatan a quo terhadap Turut Tergugat I karena tidak memiliki hubungan hukum;

5. Bahwa terhadap keadaan tidak berkapasitasnya Penggugat, Ahli Hukum, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian,

*Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 111 menyatakan, “Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.”

Berdasarkan fakta-fakta yang diungkapkan dan diakui sendiri oleh Para Penggugat, maka terbukti dengan sempurna bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (rechtsverhouding) dengan Turut Tergugat I, dan oleh karenanya dimohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak dalam perkara ini dan menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

D. Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Pihak Tergugat / Exceptio In Persona;

1. Bahwa memperhatikan keseluruhan uraian Gugatan a quo, nampak jelas yang menjadi satu satunya landasan Gugatan adalah Perjanjian, yang tertuang didalam Perjanjian Sewa Menyewa.

2. Bahwa sesuai dengan konteks kerja sama berdasarkan Akta Perjanjian, Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum yang merupakan hubungan kerjasama Tergugat I.

“suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Dan atas hal tersebut sudah sangat jelas yang mana Akta Sewa Menyewa merupakan perikatan yang dibuat antara Tergugat I dan Turut Tergugat I;

3. Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa tersebut telah sah secara hukum dan telah disepakati serta dijalankan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I dan karenanya Akta Sewa Menyewa a quo telah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPperdata”) serta mengikat kedua belah pihak; Pasal 1320 KUHPperdata, yang berbunyi :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang

*Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjuw*



Pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat a quo telah terbukti secara jelas Para Penggugat Kekurangan Pihak Yang Seharusnya dijadikan pihak berperkara, Para Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai Pihak yang berperkara sehingga adalah layak dan adil sesuai dengan ketentuan hukum acara jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan, mengeluarkan Turut Tergugat I dalam perkara a quo dan menyatakan bahwa Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai Pihak dalam perkara a quo.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan ini mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis haruslah telah dianggap termuat ulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil Para Pengugat dalam Gugatannya sepanjang yang berkenaan dengan Turut Tergugat I, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya oleh Turut Tergugat I;

### A. Turut Tergugat I Merupakan Penyewa Dengan Itikad Baik.

1. Bahwa berdasarkan pada Petitum Gugatan butir 26 s.d butir 27 maka dapat disimpulkan dan dipahami keterlibatan dan/atau hubungan hukum Turut Tergugat I hanya dikarenakan hubungan sewa menyewa yang diadakannya dengan Tergugat I, selaku pemilik obyek sewa. (vide bukti);
2. Bahwa sebelum dilakukan suatu perikatan sewa dimaksud, Turut Tergugat I telah melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan guna memperoleh ikatan sewa yang berdasarkan hukum, yaitu melakukan pengecekan Surat-surat kepemilikan Hak atas obyek sewa yang dinyatakan atas nama Ahli Waris dan Para Tergugat dan/atau dokumen-dokumen lainnya sebagai dasar pelaksanaan

*Halaman 36 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



Perjanjian Sewa Menyewa, seperti Surat-surat perijinan-perijinan dan surat pernyataan Tidak sengketa, serta surat-surat keterangan lainnya, yang kesemuanya dilakukan sebagai upaya preventif sebagai pihak penyewa dan selanjutnya perikatan sewa ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa;

3. Bahwa dengan demikian tidak ada keraguan bagi Turut Tergugat I perihal Ahli Waris dan Tergugat I merupakan pemilik yang sah untuk menyewakan obyek sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa;

4. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan kewajiban-kewajiban selaku penyewa berdasarkan Akta Sewa Menyewa yang diadakannya dengan Tergugat I, termasuk atas pembayaran biaya sewa dan perpajakannya, serta penggunaan obyek sewa berdasarkan tujuannya, yaitu usaha minimarket;

5. Bahwa berdasarkan tindakan-tindakan Turut Tergugat I sebagaimana terurai diatas, maka tidak terbantahkan Turut Tergugat I merupakan penyewa yang beritikad baik dan atasnya harus dilindungi oleh hukum.

B. Turut Tergugat I selaku Penyewa yang beritikad baik dijamin dan dilindungi haknya secara hukum dan secara kontraktual.

1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat I selaku penyewa yang beritikad baik adalah dilindungi secara hukum untuk dapat menikmati apa yang telah disewanya tersebut (in casu Toko Alfamart D.I.Panjaitan). Selain itu secara kontraktual antara Para Penggugat menjamin hak Turut Tergugat I selaku penyewa untuk menikmati apa yang telah disewanya (in casu Toko Alfamart D.I.Panjaitan) sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 11 ayat 1, yang menyatakan :

“Yang menyatakan adalah benar pemilik atau pihak yang berhak atas obyek sewa, dan obyek sewa belum pernah dijual atau dialihkan, tidak dalam Sengketa, tidak dalam Persewaan dengan pihak lain, objek sewa sedang dalam Anggunan di Koperasi Simppan Pinjam Kopdit Setiawan dan mendapat Surat Persetujuan Menyewakan Tanah Angunan Pinjaman Nomor 10/m/ksp-Lopdit/STW/V-2022 Tanggal 30 Mei 2022”

Catatan :



- a. Pihak Pertama dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Pemegang Hak atas Objek Sewa; dan
- b. Pihak Kedua dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah Turut Tergugat I

Hal mana menunjukkan fakta hukum bahwasanya penguasaan Turut Tergugat I atas Toko Alfamart D.I. Panjaitan, sepenuhnya Milik dari Turut Tergugat I selaku pihak yang menyewakan.

C. Turut Tergugat I selaku Penyewa atas Toko Alfamart D.I. Panjaitan memiliki hak untuk dikeluarkan dari perkara a quo

Bahwa di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya sebagaimana diatur di dalam Pasal 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak Turut Tergugat I selaku penyewa adalah dilindungi. Bahkan di dalam Paragraf 2 Pasal 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas dinyatakan bahwasanya Turut Tergugat I selaku penyewa diberikan hak untuk dikeluarkan dari perkara a quo;

Dimana Pasal 1558 KUHPer berbunyi sebagai berikut :

“Jika orang-orang yang telah melakukan peristiwa-peristiwa, memajukan bahwa mereka mempunyai sesuatu hak atas barang yang disewakan, atau jika si penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barangnya yang disewa, atau untuk menerima pelaksanaan sementara pengabdian pekarangan, maka ia diwajibkan memberitahukan tentang itu kepada pihak yang menyewakan, dan ia dapat memanggil pihak tersebut untuk penanggungan, Bahkan bolehlah ia menuntut supaya ia dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara asal ia menunjuk orangnya untuk siapa ia menguasai barangnya”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau;

*Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjuw*



Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat I mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II pada tanggal 7 Maret 2023 memberikan jawaban sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah Turut Tegugat II membaca, mencermati dan mempelajari secara seksama gugatan penggugat, maka dengan tegas Turut Tegugat II menolak dalil-dalil penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;

2. Bahwa perihal gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum, Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.". Secara umum, unsure perbuatan melawan hukum sebagaimana diungkap oleh Dr. Munir Fuady, SH., MH., L.LM. dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* (PT. Citra Adi Bakti, 2005. Hal: 10-14) adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Dari unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka hal apa sajakah yang telah dilakukan Turut Tergugat II yang masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Hal apa yang mendasari Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum? Tidak satupun unsur-unsur tersebut terurai dalam surat gugatan Penggugat. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuur libel*);

3. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (*Daluarsa/Verjaring*)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara aquo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00182/ Kel.Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00184/ Kel.Trikora atas nama Philipus Raga yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 18 maret 1985, maka sertipikat hak milik tersebut sudah berjalan lebih kurang 38 (tiga puluh delapan) tahun, terhitung dari tanggal diterbitkannya. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah "pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Bahwa berdasarkan lembaga daluwarsa pertanahan (rechtsverwerking) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1963 KUHPdata sebagai berikut: "Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun."

Bahwa selanjutnya Pasal 1967 KUHPdata mengatur sebagai berikut: "Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun..."

Bahwa berkaitan dengan ketentuan tersebut, Putusan Pengadilan Negeri Sekayu Nomor 26/PDT.G/2013/PN.SKY. tanggal 11 Juni 2014 yang telah berkekuatan tetap, dimana Majelis Hakim pada putusan tersebut menolak gugatan dengan dasar telah hapus hak menuntut dari Penggugat atas kepemilikan objek sengketa berdasarkan Pasal 1967 KUHPdata, dimana pokok pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut: "... Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai sejak tahun 1981 hingga tahun 2013 sejak didaftarkannya gugatan a quo, Penggugat tidak dapat membuktikan adanya penguasaan terut-menerus dari sdr. ALWI ataupun Penggugat, sehingga dari tahun 1981 hingga 2013 yang adalah 32 tahun lamanya, hak atas tanah sengketa hapus karena kedaluarsa

*Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*

### 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)



yaitu melebihi 30 tahun sesuai dengan ketentuan pasal 1967 KUHPerdata...”

Bahwa dikarenakan gugatan penggugat terhadap objek perkara aquo dilakukan telah lewat waktu (verjaring) maka gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

#### 4. Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium).

Bahwa sebagaimana posita gugatan para Penggugat poin 28 yang mendalilkan pada objek sengketa bidang B yang telah bersertipikat hak milik nomor 182 atas nama Herman Joseph Lodo Djawa telah dijadikan jaminan kredit di BRI. Jikalau yang penggugat dalilkan tersebut benar, maka tentunya PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk selaku pemegang hak tanggungan seharusnya dijadikan pihak tergugat dalam perkara aquo, apabila PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo maka tentunya perkara aquo harus dinyatakan bahwa Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium). Bahwa dikarenakan gugatan penggugat terhadap objek perkara aquo kurang pihak maka gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

#### 5. Gugatan Penggugat mengandung ketidak-jelasan (obscuur libel)

Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat mendalilkan 2 objek sengketa yang masing-masing sebagai berikut :

Bidang A : seluas 572 m2 yang terletak disebelah utara pertigaan Jalan DI Panjaitan dan Jalan Diponegoro, RT. 006 Lingkungan 2 Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selatan : dengan jalan raya;
- Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e  
a.n. Simon Djawa (almarhum);
- Timur : dengan jalan raya;

Bidang B : seluas 490 m2 yang terletak disebelah Jalan Diponegoro, RT. 006 Lingkungan 2 Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah milik Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selatan : dengan jalan raya;
- Barat : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e  
a.n. Viktor Watu (almarhum);
- Timur : dengan tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e



a.n. Simon Djawa (almarhum);

Bahwa dalil-dalil penggugat secara nyata mengandung ketidak jelasan mengenai tanah objek perkara yang dipermasalahkan, hal ini menjadi tidak jelas dan kontradiktif dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00182/ Kel.Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00184/ Kel.Trikora atas nama Philipus Raga.

a. Bahwa sesuai dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 182/ Kelurahan Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa dan Surat Ukur Nomor : 1068/1985, luas 490 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan Nikolaus Aloysisu Nua Ria
- Selata : dengan jalan raya;
- n
- Barat : dengan Simon Djawa
- Timur : dengan Viktor Watu

b. Bahwa sesuai dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor 184/ Kelurahan Trikora atas nama Philipus Raga dan Surat Ukur Nomor : 1069/1985, luas 635 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan Nikolaus Aloysisu Nua Ria
- Selata : dengan Jalan raya
- n
- Barat : dengan Jalan raya
- Timur : dengan Simon Djawa

Jika Penggugat mendalihkan bidang A seluas 572 m2 tentu hal ini berbeda luas dengan objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 184/ Kelurahan Trikora atas nama Philipus. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (obscuur libel) objek untuk itu menjadi wajar dan pantas jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tertuang di dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan kedudukan Turut Tergugat II;
4. Bahwa dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap objek perkara aquo berdasar pada Peraturan Pemerintah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, adapun tahapannya secara umum sebagai berikut:

- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu
    - Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.
  - b. penetapan batas-batasnya
    - Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai. Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim.
  - c. Pengukuran dengan hasil peta pendaftaran
    - Semua peta dan daftar isian hasil dari pengukuran ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.
    - Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.
    - Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.
5. Bahwa dalam hal objek perkara aquo proses pendaftaran hak atas tanah pertama kali sudah dilakukan berdasarkan tahapan-tahapan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, dan didalam proses permohonan hak atas tanah diberikan waktu selamat tiga bulan kepada siapapun yang merasa

*Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*

**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)



keberatan dengan penerbitan sertipikat diatas bidang tanah objek sengketa, namun dalam kurung waktu tersebut tidak ada satupun yang melakukan sanggahan atau keberatan atas penerbitan sertipikat diatas objek sengketa. Bahwa segala tahapan dan proses dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 00182/ Kel.Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00184/ Kel.Trikora atas nama Philipus Raga telah dilakukan sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku saat itu yakni sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah;

6. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 00182/ Kel.Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00184/ Kel.Trikora atas nama Philipus Raga, sejak penerbitannya pada 18 Maret 1985 belum ada catatan peralihan hak atas tanah kepada siapapun;

7. Bahwa terhadap posita gugatan penggugat poin 28 yang mendalilkan pada objek sengketa bidang B yang telah bersertipikat hak milik nomor 182 atas nama Herman Joseph Lodo Djawa telah dijadikan jaminan kredit di BRI adalah tidak benar. Dalam catatan di Buku Tanah Hak Milik Nomor 182/ Kelurahan Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa tercatat adanya pembebanan Hak Tanggungan Nomor 00019/2020 sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 06/2020 tanggal 13/01/2020 dibuat oleh San Lucia Yosepha Boku, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Kabupaten Ngada dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan adalah PT. Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur;

8. Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II harus ditolak secara keseluruhan karena tidak ada kesalahan administrative ataupun kesalahan lainnya yang telah dilakukan Turut Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 38/Pdt.G/2022/PN.BJW agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II;



2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 14 Maret 2023 dan Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik pada tanggal 21 Maret 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 14 November 1984 oleh Simon Djawa, dkk, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Lurah Trikora periode 1981-2002 tanggal 11 September 2022, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 1/Pdt.Plw/2002/PN.Bjw tanggal 23 April 2002, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Formulir Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota/Advice Planning Bangunan Gedung tanggal 3 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Nikah nomor : 132 tanggal 1 Desember 2022 antara Pelipus Raga dan Lusia Meo Dhone, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Nikah nomor : 176 tanggal 25 Agustus 2022 antara Herman Josep Lodo Djawa dan Agnes Ene, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama Simon Djawa, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Hasil cetak foto *Loka Lanu* atau *Watu Loka Lanu* yaitu tempat pelaksanaan ritual adat *Buy Loka* pada pembukaan pesta adat Reba oleh para ahli waris *Sa'o Watu Ne'e Ngoe* dan keluarga besar *Ngadhu Watu Woe* (suku) Jawa, selanjutnya diberi tanda P-8;



9. Fotokopi Surat Silsilah Keturunan Ahli Waris Sa'o Watu Ne'e Ngoe *Ngadhu Watu Woe* (suku) Jawa di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, yang selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik nomor 183 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Simon Djawa, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kesepakatan bersama para ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e Suku Djawa, di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa tentang tanah bersertifikat hak milik nomor 183 atas nama Simon Djawa tanggal 18 Maret 1985 yang berlokasi di Jalan Diponegoro, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik nomor 185 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Edmundus J.Killa, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik nomor 73 tanggal 5 Februari 1985 atas nama Nikolaus Aloysius Nua Ria, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi peta situasi luas obyek sengketa versi Para Penggugat tanggal 18 April 2023 selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Hasil cetak foto Penggugat V sedang memberikan sesajen nasi,hati ayam dan tuak kepada nenek moyang Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Hasil cetak foto saat Penggugat IV, Penggugat IX dan Penggugat XI bersama Bapak Petrus Wea dan keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa menghadiri ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Hasil cetak foto Bapak Muhammad Sujadi dan istri beserta anak-anaknya sebagai penyewa tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, yang berlokasi di sebelah barat tanah obyek sengketa bidang A ketika mengantar tuak dan ayam (Wae tua ana manu) pada saat dimulainya *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Hasil cetak foto saat Penggugat II dan Penggugat V bersama Bapak Petrus Wea dan keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa ketika sedang makan bersama usai memberikan sesajen pada ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Hasil cetak foto saat Penggugat II, Penggugat IV dan Penggugat XI bersama keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa ketika sedang mendiskusikan

Halaman 46 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



rencana-rencana yang akan dilaksanakan usai ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e, selanjutnya diberi tanda P-19;

20. Hasil cetak foto saat Penggugat II, dan Penggugat IX bersama keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa ketika sedang mendengarkan pesan-pesan orangtua Sa'o Watu Ne'e Ngo'e usai ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e, selanjutnya diberi tanda P-20;

21. Hasil cetak foto saat Penggugat II sedang memegang *Su'a* (lambang hak atas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e) bersama Bapak Petrus Wea dan keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa usai ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, selanjutnya diberi tanda P-21;

22. Hasil cetak foto saat Penggugat II dan Penggugat IX bersama Bapak Petrus Wea dan keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa ketika hendak pulang usai ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, selanjutnya diberi tanda P-22;

23. Hasil cetak foto saat Penggugat IX bersama keluarga besar *Ngadhu Wato*, Suku Jawa ketika hendak pulang usai ritual adat *Buy Loka* di *Loka Lanu* atau *Watu Lanu Loka* yang berlokasi diatas tanah warisan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, selanjutnya diberi tanda P-23;

24. Fotokopi Peta Situasi Luas Obyek Sengketa versi Para Tergugat tanggal 18 April 2023, selanjutnya diberi tanda P-24;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tanda P-1 sampai dengan tanda P-24 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah ditunjukkan dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti tanda P-1, bukti tanda P-4 bukti tanda P-12 dan bukti tanda P-13 merupakan fotokopi dari fotokopi serta bukti tanda P-8, bukti tanda P-15 sampai dengan bukti tanda P-23 berupa hasil cetak dari foto;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan asli tersebut sebagaimana Pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek*, menentukan apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan berikut: salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat bukti tanda P-1, bukti tanda P-4, bukti tanda P-12 dan bukti tanda P-13 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang



sah sedangkan terhadap bukti tanda P-8, bukti tanda P-15 sampai dengan bukti tanda P-23 merupakan hasil cetak dari foto yang mana fotonya merupakan dokumen asli sehingga terhadap bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai salinan asli dari dan dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ANTONIUS AWA di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait masalah sengketa tanah yang terletak di antara Jalan DI Panjaitan dan Jalan Diponegoro, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada antara Para Penggugat, Para Tergugat serta Para Turut Tergugat;
- Bahwa tanah Saksi berbatasan langsung dengan dengan obyek sengketa sampai dengan adanya SMAN 1 Bajawa, tahunnya Saksi lupa;
- Bahwa tanah Saksi terletak di bagian depan SMAN 1 Bajawa sekarang dan berbatasan langsung dengan obyek sengketa, yang sekarang adalah jalan DI Panjaitan yang mana SMAN 1 Bajawa yang lebih dulu ada daripada jalan D.I. Panjaitan;
- Bahwa Saksi terakhir kali ke tanah Saksi pada saat SMAN 1 Bajawa pasang atap karena Saksi ikut bekerja memasang atap, setelah itu Saksi tidak pernah lagi ke tanah Saksi sampai sekarang;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa dulunya merupakan satu hamparan sebelum adanya Jalan DI Panjaitan dan Jalan Diponegoro yang ditempati oleh Phelipus Raga, Simon Jawa dan Emanuel Lobo, yang mana Saksi lupa batas-batas obyek sengketa yang dulunya masih satu hamparan;
- Bahwa obyek sengketa dulu adalah tempat rumah Phelipus Raga dan sekarang sudah ada toko atau kios yang Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa tanah Saksi dahulu (sekarang jalan DI Panjaitan) yang merupakan kebun Saksi berbatasan langsung dengan tanah Simon Jawa sebelum ada rumah Phelipus Raga di lokasi tersebut;
- Bahwa obyek sengketa dikerjakan oleh Stanis Lau Sawu pada tahun 1960-an, yang mana Stanis Lau Sawu adalah Kakek Para Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa adalah milik dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di Kampung Boripo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu sejarah perolehan tanah tersebut, Saksi hanya tahu tanah tersebut berasal dari *Ngora Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* atau harta dari *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e*;
- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa adalah milik dari *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* di Kampung Boripo karena setiap kali pelaksanaan ritual adat *Buy Loka* selalu disampaikan tentang pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mendengar penyampaian tersebut dari Stanis Lau Sawu lalu dilanjutkan oleh Simon Jawa saat melaksanakan *Buy Loka*;
- Bahwa setahu Saksi, kedua obyek sengketa tersebut merupakan satu hamparan milik *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* di Kampung Boripo sebelum adanya rumah-rumah dan jalan-jalan seperti sekarang sehingga *Sua* tersebut sebagai bukti kepemilikan atas satu hamparan tanah;
- Bahwa setahu Saksi dulu belum ada rumah di obyek sengketa dan jalan yang adapun hanya jalan lorong yang biasa dilewati Saksi saat pergi ke kebun;
- Bahwa Saksi tahu tentang perkara perlawanan tahun 2002 karena dalam perkara tersebut Saksi memberikan keterangan dalam persidangan sebagai Saksi juga;
- Bahwa perkara Perlawanan tahun 2002 antara Simon Jawa dan Victor Watu sebagai Pelawan dan Benediktus Watu sebagai Terlawan;
- Bahwa isi putusan perkara adalah pengembalian uang sehingga tanah tersebut tidak dilakukan penyitaan;
- Bahwa Saksi diminta sebagai Saksi tanah milik Benediktus Watu dalam perkara sebelumnya;
- Bahwa tanah Benediktus Watu dalam perkara sebelumnya berbeda dengan obyek sengketa yang sekarang;
- Bahwa tanah tersebut termasuk satu hamparan, namun sekarang sudah ada banyak rumah dan jalan sehingga Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut terletak di sebelah obyek sengketa sekarang;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa yang dulunya masih satu hamparan sudah bersertifikat per kapling atas nama Benediktus Watu sehingga dibatalkan oleh Simon Jawa dan Victor Watu;
- Bahwa Benediktus Watu adalah Paman Para Penggugat karena Para Penggugat adalah anak-anak dari Saudara perempuan Benediktus Watu;

Halaman 49 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**

#### 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

- Bahwa pemilik *Loka Lanu* yang ada di dekat obyek sengketa tersebut adalah Stanis Lau Sawu dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang ada di Kampung Boripo;
- Bahwa letak *Loka Lanu* sekarang belakang rumah Edmundus Yosef Killa;
- Bahwa letak *Loka Lanu* pada tahun 1970-an di belakang rumah Benediktus Watu yang sekarang dipindahkan ke belakang rumah Edmundus Yosef Killa;
- Bahwa Simon Jawa yang melakukan ritual adat *Buy Loka* di obyek sengketa karena ada *Watu Lanu* yang mana pelaksanaan *Buy Loka* pada saat *Reba* atau tahun baru adat setiap tahun biasanya dilaksanakan pada tanggal 7-8 Februari;
- Bahwa semua *Saka Lobo Woe Jawa* wajib hadir saat pelaksanaan *Buy loka*;
- Bahwa Stanis Lau Sawu dan Simon Jawa saat pelaksanaan ritual adat *Buy loka* sesuai aturan selalu membawa *Sua* atau lambang kepemilikan atas tanah tersebut;
- Bahwa pemilik *Sua* adalah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di Kampung Boripo;
- Bahwa Saksi tahu *Sua* adalah lambang hak atas kepemilikan tanah secara adat karena orang tua sering menjelaskan hal tersebut kepada anak-anak secara turun temurun;
- Bahwa *Buy Loka* di tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e sesuai kesepakatan bersama sejak dulu;
- Bahwa status Sa'o Watu Ne'e Ngo'e adalah *Saka Lobo* dari *Woe Jawa*;
- Bahwa Saksi mendengar Simon Jawa dan Victor Watu mengatakan obyek sengketa bukan tanah milik pribadi, saat itu Simon Jawa dan Victor Watu mencegat pihak yang menggadaikan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa sampai sekarang belum dibagi, yang mana alasan Saksi mengatakan obyek sengketa belum dibagi berdasarkan penyampaian dari Simon Jawa dan Victor Watu bahwa obyek sengketa adalah tanah milik Sa'o sehingga tidak boleh dijual atau digadaikan;
- Bahwa Saksi mendengar penyampaian bahwa tanah tersebut tidak boleh dijual, digadaikan dan lainnya;
- Bahwa Simon Jawa dan Victor Watu mengatakan rumah tempat tinggal Benediktus Watu (orang tua Para Tergugat) adalah rumah tinggal sementara bukan untuk seterusnya;

Halaman 50 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjuw



- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut dulu satu hamparan jadi Saksi tidak tahu *Watu Lulu* pernah diletakkan di tanah Mundus Lawa;
- Bahwa setahu Saksi, obyek sengketa terletak di Jalan Diponegoro bersebelahan dengan rumah Phelipus Raga yang sekarang ada toko;
- Bahwa posisi tempat rumah Phelipus Raga dan Emanuel Lobo berdekatan;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tempat rumah Phelipus Raga dan Emanuel Lobo ada masing-masing, namun dulu termasuk dalam satu hamparan;
- Bahwa Phelipus Raga dan Emanuel Lobo membuat rumah di atas tanah hamparan tersebut karena merupakan anak dari Simon Jawa yang merupakan pemilik awal tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Emanuel Lobo dan Phelipus Raga, Bapak dari Simon Jawa sama dengan Para Penggugat. Para Penggugat dan Para Tergugat adalah Kakak Adik;
- Bahwa harta Sa'o bisa dibagi-bagi kepada ahli waris Sa'o berdasarkan kesepakatan bersama anggota Sa'o tetapi hanya untuk pengawasan saja karena pada dasarnya tanah tetap milik Sa'o;
- Bahwa tanah Sa'o bisa disertifikatkan sesuai kesepakatan bersama anggota Sa'o;
- Bahwa setahu Saksi, Para Penggugat dan Para Tergugat ada sengketa, namun Saksi tidak tahu sengketa tentang apa;
- Bahwa isteri Edmundus Yosef Killa yang sudah dibelis bernama Martina Bewu (Penggugat I);

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi PETRUS WEA BENGU di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait masalah sengketa tanah yang terletak di RT 06, Lingkungan 3, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada antara Para Penggugat, Para Tergugat serta Para Turut Tergugat;
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yang mana di tanah bidang A dulu ada rumah pribadi milik Phelipus Raga sekarang ada Alfamart sedangkan di tanah bidang B, dahulu



ada rumah Herman Yosep Lodo Jawa sekarang ada rumah permanen dan kios Erlan Jawa, anak kandung Herman Yosep Lodo Jawa;

- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa bidang A sebagai berikut sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nikolaus Nua Ria, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan D.I. Panjaitan dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e atas nama Simon Jawa;

- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa bidang B sebagai berikut sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nikolaus Nua Ria, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro, sebelah Timur berbatasan dengan tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e atas nama Simon Jawa dan sebelah Barat berbatasan dengan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e atas nama Victor Watu;

- Bahwa Saksi tahu batas sebelah Barat obyek sengketa A dengan tanah Simon Jawa karena Simon Jawa adalah darah lurus dari nenek moyang yang pada batas sebelah Barat obyek sengketa A dikapling atas nama Simon Jawa sebagai ahli waris langsung;

- Bahwa batas Barat obyek sengketa B secara adat adalah Sa'o Seremolo;

- Bahwa kedua obyek sengketa adalah tanah hak milik adat Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang berada di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada dan bukan hak milik pribadi;

- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut dulunya satu hamparan milik Sa'o tetapi Saksi tidak tahu sejarah perolehan tanah tersebut, Saksi tahu tanah tersebut berasal dari nenek moyang Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

- Bahwa Saksi tahu karena sekitar tahun 1967 sampai tahun 1968, saat Saksi berumur sekitar 15 tahun – 16 tahun karena diceritakan oleh Stanis Lau Sawu;

- Bahwa pada saat itu Saksi membawa kuda untuk diikat dekat kebun milik Stanis Lau Sawu, karena Saksi haus lalu Saksi meminta tebu pada Stanis Lau Sawu untuk diminum, yang mana saat itu banyak tanaman tebu dan jambu di kebun milik Stanis Lau Sawu, saat itu Saksi melihat ada batu atau *Watu Loka Lanu*, lalu Saksi bertanya kepada Stanis Lau Sawu, "Batu ini siapa punya?", Stanis Lau Sawu jawab, "Ini *Watu Loka Lanu* untuk ritual adat *Buy Loka* setiap *Reba* yang dilaksanakan di tempat tersebut (sekarang obyek sengketa) milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di Kampung Boripo, Kelurahan Jawameze, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;

Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 1967-1968 belum ada Jalan Diponegoro dekat obyek sengketa yang masih satu hamparan hanya hutan kopi dan banyak pohon dadap serta banyak tanaman tebu dan jambu, yang mana belum ada rumah-rumah saat itu dan belum ada kapling-kapling tanah;
- Bahwa ada simbol atau lambang adat atas tanah tersebut berupa *Sua* yang ada di *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* di Kampung Boripo bahwa tanah tersebut adalah hak waris adat dari *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* termasuk obyek sengketa A dan obyek sengketa B;
- Bahwa Saksi tahu, *Sua* adalah lambang hak atas kepemilikan tanah secara adat atas kedua obyek sengketa karena *Sua* tersebut selalu dibawa ke *Watu Loka Lanu* dekat obyek sengketa saat pelaksanaan ritual adat *Buy Loka* setiap tanggal 8 Februari setiap tahun pada saat *Reba*;
- Bahwa jarak antara obyek sengketa dengan letak *Watu Loka Lanu* sekitar 20-30 meter;
- Bahwa *Watu Loka Lanu* tidak bisa ditaruh di atas tanah milik pribadi, harus di atas tanah milik adat atau tanah *Sa'o*;
- Bahwa *Watu Loka Lanu* terletak di luar obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait adanya tanah *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* dengan *Sua* atau simbol adat. Saksi tahu hanya obyek sengketa saja;
- Bahwa Saksi tahu ada rumah milik Mundus Killa dan Vera Killa di atas tanah yang ada *Watu Loka Lanu*, mereka membangun rumah dekat obyek sengketa tapi tetap mengakui tanah tersebut milik *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e*;
- Bahwa Saksi selalu mendengar penyampaian tentang *Sua* sebagai lambang hak waris adat dalam pelaksanaan ritual adat *Reba* baik yang dilakukan oleh Stanis Lau Sawu, kemudian oleh Simon Jawa (anak kandung Stanis Lau Sawu);
- Bahwa penyampaian Simon Jawa sama dengan Stanis Lau Sawu yang disampaikan di *Watu Loka Lanu Sa'o Watu Ne'e Ngo'e*, biasanya dilakukan pada saat *Kobe Dheke Lega* (malam pembukaan ritual adat *Reba*);
- Bahwa Saksi dan semua anggota suku selalu hadir saat pelaksanaan ritual adat *Buy Loka* setiap tahun;
- Bahwa Saksi mengikuti pelaksanaan ritual adat *Buy Loka* tersebut sejak Saksi menikah pada tahun 1975 sampai sekarang karena masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa silsilah *Sa'o Watu Ne'e Ngo'e* dimulai dari leluhurnya yaitu 2 (dua) bersaudara yaitu Meo Ripo dan Dhone Ripo yang mana Meo Ripo menikah dengan Ria Wea (tidak belis) memiliki 1 (satu) orang anak yaitu

Halaman 53 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



Stanis Lau Sawu sedangkan Dhone Ripo menikah dengan Killa Sere (tidak belis) tidak memiliki keturunan;

- Bahwa Stanis Lau Sawu menikah dengan Wilhelmina Fono (belis ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e) memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Simon Jawa, Edmundus Yosep Killa, Victor Watu dan Benediktus Wato;

- Bahwa Simon Jawa menikah dengan Margaretha Ka'e Wua (belis) memiliki 7 (tujuh) orang anak : Herman Josep Lodo Djawa menikah dengan Tergugat III (tidak belis), Penggugat II menikah dengan Penggugat III (belis), Phelipus Raga menikah dengan Tergugat I (tidak belis), Penggugat IV menikah dengan Ferdinandus Killa (tidak belis), Penggugat V menikah dengan Penggugat VIII (belis), Penggugat VI menikah dengan Ubertus Dumar (tidak belis) dan Penggugat VII menikah dengan Benediktus Tanga (tidak belis) serta

- Bahwa Edmundus Yosep Killa menikah 2 (dua) kali dengan Maria Dolorosa Mole (tidak belis) tidak memiliki anak dan Penggugat I (belis) memiliki 4 (empat) orang anak : Penggugat IX, Penggugat X, Penggugat XI menikah dengan Adrianus Dede (tidak belis) dan Penggugat XII menikah dengan Rita Amelia Adriani (tidak belis) serta

- Bahwa Victor Watu menikah dengan Maria Ngadhi (tidak belis) sehingga anak-anaknya bukan ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e,

- Bahwa Benediktus Wato menikah dengan Theresia Langa (tidak belis) sehingga anak-anaknya bukan ahli waris Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

- Bahwa pada dasarnya silsilah tersebut sudah ada sejak dulu, namun baru dibuat, apakah silsilah tersebut sudah dibuat sebelum semua anggota Sa'o Watu Ne'e Ngo'e hadir, Saksi tidak tahu. Saksi hanya diminta menandatangani silsilah tersebut sebagai Saksi;

- Bahwa Saksi tidak menyusun silsilah tersebut, Saksi hanya diminta sebagai Saksi karena masih ada hubungan keluarga dan Saksi termasuk anggota Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;

- Bahwa tidak semua anggota Sa'o Watu Ne'e Ngo'e hadir saat pembuatan silsilah tersebut;

- Bahwa Saksi masih ada hubungan dengan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e, karena Saksi menikah dengan isteri Saksi yang berasal dari Sa'o We'e Te'a pada bulan Juni 1975 tanpa belis (kawin masuk), yang mana Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan Sa'o We'e Te'a masih ada hubungan keluarga;

- Bahwa hubungan antara Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan Sa'o We'e Te'a adalah nenek moyang kakak adik (bersaudara) dan 1 (satu) suku;



- Bahwa Saksi tahu tanah sudah dikapling-kapling karena melihat keadaan tanah tersebut sekarang, namun Saksi tidak mencari tahu yang mana tanah yang sudah dikapling-kapling tersebut dikuasai oleh ahli waris dari 4 (empat) bersaudara tersebut, kecuali yang isterinya tidak dibelis;
- Bahwa ada kapling-kapling tanah untuk Simon Jawa, Victor Watu, Edmundus Yosep Killa dan Benediktus Wato yang merupakan anak-anak dari Stanis Lau Sawu dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;
- Bahwa kapling tanah bukan hak milik pribadi tetapi masih hak bersama yang mana tanah kapling adalah hak bersama dari 4 (empat) bersaudara, anak dari Stanis Lau Sawu dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;
- Bahwa Saksi tahu dari Simon Jawa bahwa rumah-rumah tersebut hanya untuk menyelamatkan dan menjaga aset Sa'o dan bukan milik pribadi;
- Bahwa Setahu Saksi, sejak dulu ada kesepakatan tanah tersebut tidak boleh digadaikan atau dijual;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada larangan untuk menjual tanah milik pribadi, larangan tidak menjual tanah obyek sengketa karena merupakan tanah milik adat;
- Bahwa Saksi tahu dari 4 (empat) orang bersaudara bahwa penerbitan sertifikat bertujuan untuk mengamankan aset;
- Bahwa ada ancaman tanah Sa'o tersebut diambil orang sedikit demi sedikit sehingga dilakukan penerbitan sertifikat untuk mengamankan aset Sa'o;
- Bahwa ada tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e di sebelah Selatan yang diberikan untuk pembangunan Stadion Lebijaga;
- Bahwa tanah Sa'o dibagi-bagi dan diterbitkan sertifikat untuk mengamankan aset merupakan hasil kesepakatan bersama;
- Bahwa kesepakatan bersama tersebut tidak tertulis namun biasa diucapkan saat pelaksanaan ritual adat *Reba* setiap tahun;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang diamankan dengan sertifikat berdasarkan kesepakatan bersama adalah tanah Victor Watu dan Simon Jawa, bukan obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tahu karena Simon Jawa pernah menunjukkan sertifikat tanah tersebut kepada Saksi;
- Bahwa Stanis Lau Sawu atau Simon Jawa tidak pernah menceritakan tentang tanah Sa'o lainnya atau tanah kapling yang sudah sertifikat hanya sering memberi nasehat kepada semua anggota Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;



Bahwa ada bagian milik Victor Watu dalam satu hamparan tanah tersebut walaupun isterinya tidak dibelis atas dasar kesepakatan bersama 4 (empat) bersaudara karena pada dasarnya tidak adanya Saudara perempuan;

- Bahwa Saksi tidak tahu ada yang melarang. Setahu Saksi, Phelipus Raga membangun rumah karena Phelipus Raga adalah anak kandung Simon Jawa yang mana Phelipus Raga membangun rumah sebelum menikah dengan Tergugat I yang mana Phelipus Raga menikah tahun 1986;
- Bahwa ada Vera Killa, anak kandung dari Isteri pertama Mundus Killa bersama anaknya Martina, yang mana anak dari Isteri pertama Mundus Killa tinggal di rumah tersebut walaupun tidak belis atas dasar kesepakatan bersama;
- Bahwa Vera Killa tinggal di obyek sengketa hanya untuk sementara, rumah permanen tersebut dibangun oleh Edmundus Yosep Killa;
- Bahwa Vera Killa tetap tinggal di obyek sengketa sampai sekarang karena Vera Killa mengakui tanah tersebut adalah tanah milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e pada saat *Reba*;
- Bahwa Herman Yosep Lodo Jawa dan Phelipus Raga adalah anak-anak Simon Jawa dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;
- Bahwa rumah tersebut milik Herman Yosep Lodo Jawa namun bukan tanah, hanya bangunan saja tanah tetap milik Sa'o;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi ANTONIUS NAWA KAE di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait masalah sengketa tanah yang terletak di Jalan D.I. Panjaitan dan jalan Diponegoro, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada antara Para Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa bidang A sebagai berikut sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nikolaus Nua Ria, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan D.I. Panjaitan dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e atas nama Simon Jawa;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa bidang B sebagai berikut sebelah Utara berbatasan dengan tanah Nikolaus Nua Ria, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Diponegoro, sebelah Timur

*Halaman 56 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



berbatasan dengan tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e atas nama Simon Jawa dan sebelah Barat berbatasan dengan Sa'o Watu Ne'e Ngo'e atas nama Victor Watu;

- Bahwa di atas tanah bidang A ada bangunan rumah milik Phelipus Raga Djawa yang mana dibangun sebelum Phelipus Raga menikah dengan Tergugat I pada tahun 1986 sedangkan di atas tanah bidang B ada bangunan rumah milik Herman Josep Lodo Djawa yang mana dibangun sebelum Herman Josep Lodo Djawa menikah dengan Tergugat III pada tahun 1986;

- Bahwa Saksi tahu masalah perkara perlawanan antara Simon Djawa dengan Viktor Watu melawan Benediktus Wato dan Yuliana Bhoki Longa pada tahun 2002;

- Bahwa perkara perlawanan tersebut mengenai tanah sengketa tanah sa'o Watu Ne'e Ngo'e saat itu karena mau lelang sehingga Viktor Watu dan Simon Djawa melakukan perlawanan sehingga tidak jadi lelang tanah yang ditempati oleh Benediktus Wato saat itu;

- Bahwa Saksi tidak tahu terkait Putusan tetapi yang Saksi tahu saat itu keempat bersaudara dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e membayar sehingga tidak jadi dilelang tanah tersebut;

- Bahwa obyek perkara pada tahun 2002 tidak sama dengan obyek sengketa saat ini tetapi merupakan satu kesatuan hanya dibatasi dengan jalan;

- Bahwa tanah yang diperkarakan pada tahun 2002 sekarang ada rumah dari istri dan anak dari Benediktus Wato;

- Bahwa Saksi membangun bengkel pada tahun 1970an;

- Bahwa Saksi membangun bengkel saat itu di belakang rumah Benediktus Wato juga *Watu Lanu* masih ada saat itu akan tetapi sekarang sudah pindah ke rumah Edmundus Joseph Killa alasannya karena Benediktus Wato tidak membelis istrinya sedangkan Edmundus Joseph Killa membelis istrinya;

- Bahwa Saksi meminta ijin ke empat bersaudara dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yaitu Simon Djawa, Edmundus Joseph Killa, Viktor Watu dan Benediktus Wato. Saat itu juga saksi mengerjakan kusen jendela dari rumah Edmundus Joseph Killa, Viktor Watu dan Benediktus Wato. Dan bengkel saksi tersebut sifatnya sementara. Saksi membuka bengkel sekitar 1 (satu) tahun diatas tanah tersebut;

- Bahwa saat saksi membuka bengkel tersebut, jalan Diponegoro sudah ada akan tetapi masih jalan tanah, sebelumnya ada lorong keluarga, saksi

*Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



tahu karena sering melewati jalan tersebut dan sering minum moka dengan Stanislaus Sawu saat itu rumah di sekitar situ hanya Rumah Milik Viktor Watu dan Benediktus Watu;

- Bahwa Jalan Diponegoro merupakan jalan yang mau menuju ke Rumah Sakit Umum Bajawa;
- Bahwa Jalan Diponegoro dibangun minta ijin ke empat bersaudara dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yaitu Simon Djawa, Edmundus Joseph Killa, Viktor Watu dan Benediktus Watu. Saat itu pemerintah Daerah datang minta ijin ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;
- Bahwa bengkel Saksi dulu dibangun di belakang rumah Benediktus Watu yang merupakan satu kesatuan dengan obyek sengketa;
- Bahwa pada saat Pemerintah Daerah datang meminta ijin untuk membuka jalan saksi belum membuka bengkel diatas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa pada saat Pemerintah Daerah datang meminta ijin untuk membuka jalan di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e Saksi juga hadir. Saat itu yang datang meminta ijin adalah Kepala Dinas PU yang bernama Domi Hurin;
- Bahwa pembangunan jalan yang diminta oleh Domi Hurin sebelum tahun 2002 saat itu Saksi hadir di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang mana saat itu tanah obyek sengketa belum ada sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah menghadiri pertemuan-pertemuan yang dilakukan oleh Simon Djawa, Edmundus Josef Killa dan Viktor Watu di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e pada tahun 2002;
- Bahwa saat itu Margaretha Kae Wua dan Martina Bewu juga hadir pada saat pertemuan tersebut;
- Bahwa yang dibicarakan oleh Simon Djawa, Edmundus Josef Killa dan Viktor Watu saat pertemuan tersebut adalah bahwa semua tanah milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e termasuk tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini adalah tanah yang tidak dapat diperjualbelikan, digadaikan dan dipindah tangankan atau di lelang karena tanah tersebut milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Saat itu tanah milik Benediktus Watu merupakan satu kesatuan dengan obyek sengketa saat ini;
- Bahwa kapasitas Saksi sehingga Saksi hadir dalam pertemuan-pertemuan empat bersaudara di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e karena rumah Saksi berdekatan dan sekampung dengan empat bersaudara. Saksi tidak punya kepentingan dalam perkara perlawanan tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa sekarang milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e yang merupakan satu kesatuan hanya dibatasi dengan jalan raya yang mana setahu Saksi, tanah tersebut diperoleh dari leluhur dahulu;
- Bahwa Saksi tiap hari melewati obyek sengketa tersebut kalau mau ke Rumah Sakit;
- Bahwa ada sertifikat adat terhadap tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e namanya *Su'a* yang mana *Su'a* tersebut ada di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e; dan pilar adat namanya *Watu Lanu Loka*;
- Bahwa yang diperkarakan sekarang di atas tanahnya kalau bidang A ada toko kalau bidang B ada warung dan kost-kostan;
- Bahwa pemilik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e adalah keempat bersaudara dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dan anak-anaknya. Ada yang istrinya dibelis dan ada yang istrinya tidak dibelis. Pemilik sah Sa'o tersebut adalah Nobertus Lobo, Maria Dolorosa Fono dan adik-adiknya dan Martina Bewu dan anak-anaknya;
- Bahwa berdasarkan kesepakatan tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e dibagi ke Edmundus Joseph Killa, Simon Djawa, Benediktus Wato dan Viktor Watu tetapi Saksi sudah lupa kapan tanah tersebut dibagi;
- Bahwa pembagian *Padhi Hae Duri Tewu* artinya pembagian untuk sementara tetapi tetap satu kesatuan. Biasanya di atas tanah tersebut ditanami tebu saat pembagian melalui jalur tebu. Pembagian sementara itu maksudnya semata-mata pembagian untuk dilakukan mengamankan aset Sa'o tersebut statusnya sebagai penggarap sementara;
- Bahwa Saksi tidak tahu diantara tanah yang sudah dibagi tersebut, ada yang sudah dijual ke pihak ketiga;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dibagi Benediktus Wato ada yang sudah dijual ke pihak ketiga;
- Bahwa di atas tanah yang ditempati oleh Phelipus Raga, dulu ada rumah permanen milik Phelipus Raga akan tetapi sekarang sudah digusur dan dibangun toko;
- Bahwa di atas tanah yang ditempati oleh Herman Josep Lodo, dulu ada rumah permanen akan tetapi sekarang sudah dibangun kost-kostan dan kios;
- Bahwa di atas tanah Sa'o Watu Ne'e Ngo'e ada rumah dari Vera Killa yang dibangun berdasarkan kesepakatan antara empat bersaudara dari Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;
- Bahwa rumah dari Edmundus Joseph Killa sekitar enam atau tujuh meter dari tanah sengketa dipisahkan oleh Jalan Diponegoro;

Halaman 59 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bju

#### 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

- Bahwa selain bangunan ada tiang listrik di atas obyek sengketa sehingga lampu bisa menyala;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah yang dibangun diatas tanah tersebut sifatnya sementara saja karena milik Sa'o Watu Ne'e Ngo'e jadi tidak bisa dimiliki hak perorangan hanya untuk menjaga dan mengawasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat Phelipus Raga membangun rumah apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa saat Phelipus Raga membangun rumah tidak ada pihak yang melarang Phelipus Raga membangun rumah tersebut karena Phelipus Raga merupakan anggota Sa'o Watu Ne'e Ngo'e;
- Bahwa pemilik rumah-rumah di sekitar obyek sengketa ketika *Reba* harus membawa *Wae Tua Ana Manu* ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e. Ketika ada hajatan wajib datang ke Sa'o Watu Ne'e Ngo'e untuk bantu membantu. Mereka datang membawa moke dan ayam;
- Bahwa ketika ada perbaikan rumah adat atau *Ngadhu* dan *Bhaga* di Boripo yang punya rumah di sekitar obyek sengketa harus datang membawa babi, ayam, moke, beras. Akan tetapi ada juga yang tidak hadir yaitu penghuni di bidang A bahkan kematian pun tidak hadir saat Edmundus Joseph Killa meninggal dengan rumah yang jaraknya 7 (tujuh) meter juga tidak hadir. Saat Margaretha Ka'e Wua meninggal mereka tidak hadir;
- Bahwa Agnes Ene kadang hadir kadang tidak hadir di acara *Reba* atau acara lainnya di Boripo sedangkan istri dan anak dari Viktor Watu, istri dan anak dari Benediktus Watu selalu hadir di setiap hajatan atau *Reba* di Kampung Boripo;
- Bahwa kehadiran mereka di Sa'o Watu Ne'e Ngo'e merupakan pengakuan bahwa tanah tersebut adalah tanah Sa'o;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat karena saat bersamaan di kampung Saksi juga ada membuat acara *Buy Loka*;
- Bahwa Saksi mempunyai rumah adat di Boripo dan Saksi pernah melihat orangtua dari Penggugat melakukan acara penerimaan pulang dari *Loka Lanu*
- Bahwa nama Istri dari Edmundus Joseph Killa adalah Martina Bewu (Penggugat I);
- Bahwa Edmundus Joseph Killa mempunyai 2 (dua) istri, istri pertama tidak dibelis sedangkan istri kedua dibelis;

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Vera Killa, Vera Killa adalah anak dari istri pertama Edmundus Joseph Killa;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 14 November 1984 oleh Simon Djawa, dkk, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Herman Josep Lodo Djawa, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 184 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Phelipus Raga, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 11 tanggal 6 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : B.315-BO.XI/COP/03/2023 perihal : Keterangan SHM sedang dijaminan tanggal 3 Maret 2023 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Bajawa, selanjutnya diberi tanda T-5;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tanda T-1 sampai dengan tanda T-5 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta telah ditunjukkan dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti tanda T-1 dan bukti tanda T-3 merupakan fotokopi dari fotokopi serta bukti tanda T-2 dan bukti tanda T-4 berupa fotokopi dari hasil pemindaian;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan asli tersebut sebagaimana Pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek*, menentukan apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan berikut: salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat bukti tanda T-1 dan bukti tanda T-3 tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah sedangkan terhadap bukti tanda T-2 dan bukti tanda T-4 merupakan fotokopi hasil dari pemindaian yang mana hasil pemindaian merupakan salinan dari dokumen asli sehingga terhadap bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai salinan dari dokumen asli dan dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat dan Turut Tergugat III telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi THOMAS DAMIAN WALI di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sudah 10 (sepuluh) tahun bekerja di BRI, yang mana Saksi bekerja sebagai petugas administrasi kredit;
- Bahwa tupoksi Saksi di bagian administrasi kredit adalah mengurus berkas-berkas kredit;
- Bahwa Tergugat IV yaitu Emilianus Djawa Lodo dan Turut Tergugat III yaitu Maria Yustina Wilhelmina Lawe pernah mengajukan kredit di BRI dengan jaminan berupa sertifikat hak milik nomor: 182 atas nama Herman Josep Lodo Djawa;
- Bahwa yang mengajukan sertifikat hak milik nomor 182 ke BRI adalah Maria Yustina Wilhelmina Lawe;
- Bahwa nama yang tertera di dalam sertifikat yang dijadikan agunan tersebut adalah Herman Josep Lodo;
- Bahwa Herman Josep Lodo merupakan bapak mantu dari Maria Yustina Wilhelmina Lawe. Dan saat itu pihak BRI mengkonfirmasi kepada Herman Josep Lodo terkait penggunaan sertifikat ini;
- Bahwa Saksi tahu hubungan antara Tergugat IV dan Turut Tergugat III adalah pasangan suami istri yang mana keduanya belum menikah;
- Bahwa Saksi tahu Maria Yustina Wilhelmina Lawe adalah anak mantu dari Agnes Ene karena Saksi berteman dengan Maria Yustina Wilhelmina Lawe dan Emilianus Djawa Lodo;
- Bahwa Sertifikat hak milik nomor 182 dijadikan jaminan kredit di BRI sejak bulan Desember 2021 dengan jangka waktu kredit 4 (empat) tahun sampai 6 Desember 2025 yang mana Sertifikat hak milik nomor 182 masih berada di BRI;
- Bahwa pihak bank ketika mengetahui ketidaksamaan nama di sertifikat dengan pengaju kredit dapat menggabungkan diri dalam suatu perkara atau intervensi tergantung keputusan dari pimpinan. Dan selama ini tidak pernah terjadi persoalan seperti ini di BRI;
- Bahwa pihak bank memungkinkan, ketidaksamaan nama di sertifikat dengan pengaju kredit untuk dijadikan agunan tertera di aturan jaminan dan merupakan produk dari bank;

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat akan melakukan perjanjian dibuatkan Akta pembebanan hak tanggungan yang ditandatangani oleh Pemberi jaminan dan Pemilik tanah yang mana Akta perikatan dibuat di Notaris San Lucia;
- Bahwa ketika menerima pengajuan kredit, dipastikan siapa pemilik sertifikat hak milik tersebut atas nama Herman Josep Lodo;
- Bahwa dilakukan pengecekan ke BPN dan mengecek ke lokasi sesuai alamat yang tertera di sertifikat yang mana saat peninjauan lokasi, tidak ada penolakan dari orang di sekitar situ;
- Bahwa pihak BRI ada meninjau batas-batas tanah yang tertera di sertifikat akan tetapi bukan Saksi yang melakukan pengecekan tersebut, pengecekan dilakukan oleh bagian lapangan;
- Bahwa tanah yang sertifikatnya dijadikan jaminan di BRI di atas tanahnya ada kios dan kost-kostan;
- Bahwa rumah permanen miliknya Emiliaus Djawa Lodo, kiosnya Saksi tidak tau milik siapa;
- Bahwa yang melakukan pengecekan lokasi yang dijadikan agunan dilakukan oleh pihak BRI dari petugas lapangan BRI;
- Bahwa Saksi tahu bahwa diatas tanah yang diagunkan ada bangunan dari foto yang difoto oleh petugas lapangan BRI;
- Bahwa BRI tidak ditarik sebagai pihak yang berperkara dalam perkara ini sehingga Saksi tidak tahu BRI ada mengalami kerugian dengan adanya perkara ini karena BRI tidak dijadikan pihak dalam perkara ini;
- Bahwa dampak dari sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut apabila nama di dalam sertifikat tersebut tidak sama dengan pengaju kredit adalah ketika sertifikat ditarik, pihak bank akan dirugikan;
- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa sesuai alamat yang tertera di sertifikat hak milik nomor : 182 terletak di samping apotik Avila Farma, Kelurahan Trikora, Kecamatan Bajawa, Kabupaten Ngada;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah sengketa pada bulan lalu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lokasi sengketa bidang A dan bidang B yang mana;
- Bahwa Saksi tidak tahu alfamart dibangun diatas tanah milik siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu bangunan permanen sifatnya sementara ataukah selamanya;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

*Halaman 63 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*

#### 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)



2. Saksi YOSEP GASPAS BHALU di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah dimintai oleh Herman Josep Lodo Djawa untuk mengerjakan rumahnya melalui perantara orang lain pada tahun 1988 ke atas;
- Bahwa rumah yang Saksi kerjakan tersebut, lokasinya di sebelah bawah rumah sakit;
- Bahwa yang Saksi mengerjakan atap di bagian dapur dari rumah milik Herman Josep Lodo Djawa yang mana rumah yang Saksi bangun atapnya tersebut adalah rumah permanen;
- Bahwa pada saat Saksi mengerjakan atap, Saksi menerima upah dari Kepala tukang, dan kepala tukang menerima upah dari pemilik rumah;
- Bahwa saat Saksi mengerjakan rumah pada tahun 1988, Saksi belum tahu bahwa Penggugat II dengan Herman Josep Lodo Djawa bersaudara kandung. Saksi baru tahu bahwa Penggugat II dan Herman Josep Lodo Djawa bersaudara kandung pada 5 (lima) tahun lalu;
- Bahwa Saksi mengerjakan rumah dari Herman Josep Lodo Djawa bersama dengan Polus Nagi yang mana dikerjakan selama dua setengah minggu;
- Bahwa saat Saksi mengerjakan rumah tersebut, tidak ada orang yang melarang Saksi untuk bekerja;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada keberatan dari Para Penggugat terkait tanah atau rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah dari rumah yang Saksi kerjakan tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa ongkos biaya rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang Saksi kerjakan tahun 1988, saat ini masih ada atau tidak;
- Bahwa Saksi kenal Herman Josep Lodo Djawa yang mana hubungan keluarga Herman Josep Lodo Djawa dengan Penggugat II adalah kakak adik kandung;
- Bahwa Saksi tahu Herman Josep Lodo Djawa rumah adatnya dari Boripo akan tetapi nama rumah adatnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sejak tahun 1988 Saksi tidak pernah pergi ke obyek sengketa, Saksi hanya melewati saja tidak masuk ke dalam;
- Bahwa Saksi ada melihat alfamart dengan bangunan permanen akan tetapi Saksi tidak tahu Alfamart tersebut dibangun diatas tanah milik alfamart ataukah tanah milik orang lain;

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau bangunan permanen apakah bersifat sementara atau selamanya;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Susu jaraknya kurang lebih 2 (dua) kilometer dari obyek sengketa;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa, nomor 27 tanggal 31 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda TT I-1;
2. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik nomor 184 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Phelipus Raga, selanjutnya diberi tanda TT I-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris nomor 479.5/Pem/107/03/2022 tanggal 7 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda TT I-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian nomor 30/AKM/2003 tanggal 13 Desember 2003, selanjutnya diberi tanda TT I-4;
5. Fotokopi Surat Persetujuan Menyewakan Tanah Agunan Pinjaman nomor 10/M/KSP-Kopdit/STWV-2022 tanggal 30 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda TT I-5;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tanda TT I-1 sampai dengan tanda TT I-5 tersebut tidak dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai dikarenakan hanya diunggah di Sistem Informasi Pengadilan pada sidang tanggal 3 April 2023 dan asli surat dan fotokopi surat tidak diajukan di persidangan untuk dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan asli tersebut sebagaimana Pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek*, menentukan apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan berikut: salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat bukti tanda TT I-1 sampai dengan bukti tanda TT I-5 tersebut tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bju**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik nomor 00182 atas nama Herman Joseph Lado, selanjutnya diberi tanda TT II-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik nomor 00184 atas nama Philipus Raga, selanjutnya diberi tanda TT II-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor : 00019/2020 atas objek Hak Tanggungan Hak Milik Nomor : 00182/Trikora, selanjutnya diberi tanda TT II-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1069/1985 tanggal 18 Maret 1985, selanjutnya diberi tanda TT II-4;
5. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1068/1985 tanggal 18 Maret 1985, selanjutnya diberi tanda TT II-5;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tanda TT II-1 sampai dengan tanda TT II-5 tersebut tidak dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi materai secukupnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai dikarenakan hanya diunggah di Sistem Informasi Pengadilan pada sidang tanggal 3 April 2023 dan asli surat dan fotokopi surat tidak diajukan di persidangan untuk dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat fotokopi dari fotokopi tanpa ditunjukkan asli tersebut sebagaimana Pasal 1889 ayat (1) *Burgerlijk Wetboek*, menentukan apabila alas hak yang asli sudah tidak ada, maka salinan-salinannya memberikan bukti, dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan berikut: salinan-salinan pertama memberi pembuktian yang sama dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat bukti tanda TT II-1 sampai dengan bukti tanda TT II-5 tersebut tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 April 2023, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 13 Juni 2023;

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 EKSEPSI

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bju**

#### 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 yang dimaksud dengan eksepsi/keberatan adalah tangkisan/bantahan yang diajukan bukan terhadap materi pokok perkara akan tetapi ditujukan terhadap cacat formil surat gugatan;

Menimbang bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam surat jawabannya, disamping mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), *error in persona*, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I (*persona standi in judicio*), keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio in persona*), gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidak-jelasan (*obscuru libel*) dan gugatan penggugat lewat waktu (*verjaring*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara berurutan dengan pertimbangan sebagai berikut:

#### 1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Para Penggugat tidak menarik pihak PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa dan Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan sebagai Para Pihak dalam perkara ini yang mana PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dengan obyek sengketa bidang B yaitu sebagai kreditur dari Tergugat IV dan menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Herman Josep Lodo Djawa sebagai agunan sesuai dengan perjanjian kredit tersebut, sehingga secara yuridis penguasaan tanah obyek sengketa bidang B berada pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Bajawa dan oleh karenanya harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* sedangkan pihak Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan dimasukkan sebagai dalam perkara ini karena dokumen objek yang Turut Tergugat I sewa, yaitu Sertifikat Hak Milik, yang mana Tergugat I telah melakukan simpan pinjam dengan Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan dan Sertifikat Hak Milik dijadikan agunan oleh Tergugat I dan pada saat Tergugat I dengan Turut Tergugat I melakukan sewa menyewa, Tergugat I tidak dapat menunjukkan Sertifikat Hak Milik yang asli kepada Turut Tergugat dan Tergugat I memberikan Surat Persetujuan Menyewakan Tanah Agunan Pinjaman dari Kopdit Setiawan Nomor 10M/M/KSP-Kopdit/STW/V-2022 pada tanggal 30 Mei 2022;

Halaman 67 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bju**



Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Bank Rakyat Indonesia maupun Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan tidak menguasai tanah obyek sengketa baik secara fisik maupun secara yuridis sehingga tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan replik yang telah diajukan oleh Para Pihak tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah mencermati isi gugatan dari Pihak Penggugat dan memperhatikan isi eksepsi, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui pihak-pihak yang dimaksud perlu untuk ditarik atau tidak dalam perkara maka memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara yang mana akan diketahui keterkaitan pihak tersebut dengan perkara yang sedang dipermasalahkan sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim, materi eksepsi yang telah diajukan oleh Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara dan baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara;

## 2. *Error In Persona*

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, Turut Tergugat I dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa Para Penggugat keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak pada gugatan *a quo* karena Turut Tergugat I telah melakukan perjanjian sewa menyewa atas bidang tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I sedang menguasai tanah obyek sengketa Bidang A sehingga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena Eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan salah alamat harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan replik yang telah diajukan oleh Para Pihak tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk mengetahui mengenai pihak yang telah ditarik dalam suatu perkara telah tepat atau keliru maka hal tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut terkait dengan keterkaitan antara pihak tersebut dengan permasalahan yang sedang disengketakan dalam pokok perkara sehingga



dengan demikian menurut Majelis Hakim, materi eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara dan baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara;

### 3. Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dengan Turut Tergugat I (*Persona Standi In Judicio*)

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak dan *error in persona*, Turut Tergugat I dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan Turut Tergugat I (*persona standi in judicio*) dan oleh karenanya dimohon untuk mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak dalam perkara ini dan menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I sedang menguasai tanah obyek sengketa bidang A sehingga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan salah alamat harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan replik yang telah diajukan oleh Para Pihak tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk mengetahui Para Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* maka hal tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut terkait dengan keterkaitan antara Para Penggugat dan Turut Tergugat I pada permasalahan yang sedang disengketakan dalam pokok perkara sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim, materi eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara dan baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara;

### 4. Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (*Exceptio In Persona*)

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, *error in persona* dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I (*persona standi in judicio*), Turut Tergugat I dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio in persona*) karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat *a quo* telah terbukti secara jelas Para Penggugat kekurangan pihak yang seharusnya dijadikan pihak berperkara, Para Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak yang berperkara sehingga adalah layak dan adil sesuai dengan ketentuan hukum acara jika mengeluarkan Turut Tergugat I dalam

Halaman 69 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



perkara *a quo* dan menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I sedang menguasai tanah obyek sengketa bidang A sehingga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan salah alamat harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan replik yang telah diajukan oleh Para Pihak tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk mengetahui Para Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* membutuhkan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim, materi eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara dan baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara;

#### 5. Gugatan Penggugat Mengandung Ketidak-Jelasan (*Obscuur Libel*)

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, Turut Tergugat II dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat mengandung ketidakjelasan (*obscur libel*) karena dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bidang A seluas 572 (lima ratus tujuh puluh dua) meter persegi yang mana hal ini berbeda luas dengan objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 184/Kelurahan Trikora atas nama Philipus Raga, yang mana seluas 635 (enam ratus tiga puluh lima) meter persegi, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat secara nyata mengandung ketidakjelasan (*obscur libel*) objek untuk itu menjadi wajar dan pantas jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat tidak melakukan bantahan dalam repliknya oleh karenanya berdasarkan ketentuan bahwa suatu dalil yang tidak dibantah maka akan diterima sebagai kebenaran tetapi terkait materi eksepsi yang menyatakan adanya perbedaan luas pada obyek sengketa harus dapat dibuktikan sehingga dapat diterima sebagai suatu kebenaran secara hukum yang mana terkait pembuktian akan materi eksepsi

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim, materi eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara dan baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara;

## 6. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (*Verjaring*)

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak dan gugatan Para Penggugat mengandung ketidakjelasan (*obscuur libel*), Turut Tergugat II dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat lewat waktu (*verjaring*) karena pada tanah obyek sengketa telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh Turut Tergugat II pada tanggal 18 maret 1985, maka sertifikat hak milik tersebut sudah berjalan lebih kurang 38 (tiga puluh delapan) tahun, dihitung dari tanggal diterbitkannya sehingga dengan demikian maka gugatan Para Penggugat terhadap objek perkara *a quo* dilakukan telah lewat waktu (*verjaring*) maka gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa erhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bajawa Nomor 14/Pdt.G/2022/PN.BJW tanggal 22 Desember 2022, perlu pembuktian dalam persidangan bahwa gugatan Para Penggugat berkaitan dengan sengketa kepemilikan atas tanah ini memenuhi persyaratan untuk dinyatakan telah lewat waktu (*daluarsa*), karena pembuktian berkaitan dengan persidangan menyangkut pokok perkara, maka eksepsi Turut Tergugat II sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan replik yang telah diajukan oleh Para Pihak tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk mengetahui Para Penggugat telah lewat waktu dalam mengajukan terhadap obyek perkara *a quo* membutuhkan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim, materi eksepsi yang telah diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut termasuk dalam substansi pokok perkara dan baru dapat dipertimbangkan dan diputus pada saat pemeriksaan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan di atas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap termuat kembali dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam pertimbangan hukum pokok perkara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-25, dan 3 (tiga) orang Saksi;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Tergugat III untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-5, dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I -5 namun hanya diupload pada sistem informasi pengadilan (ecourt) tanpa pernah diajukan asli surat dan fotokopinya pada persidangan tanggal 3 April 2023, sehingga bukti surat Turut Tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah sebagai alat bukti di persidangan, dan Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II -5 namun hanya diupload pada sistem informasi pengadilan (ecourt) tanpa pernah diajukan asli surat dan fotokopinya pada persidangan tanggal 3 April 2023, sehingga bukti surat Turut Tergugat II tersebut dinyatakan tidak sah sebagai alat bukti di persidangan, dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi di persidangan;

Menimbang bahwa terkait materi-materi eksepsi yang sebelumnya dinyatakan untuk dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara maka sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai berikut:

Menimbang bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Para Penggugat tidak menarik pihak PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa dan Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan sebagai Para Pihak dalam perkara ini yang mana hal tersebut dibantah oleh Para Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Bank Rakyat Indonesia maupun Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah yang bertindak sebagai pihak Tergugat tidak lengkap atau yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap yang mana materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*pluris litis consortium*) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak yang mana kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim, wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan merupakan sepenuhnya hak dari Penggugat dengan memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan dengan dengan ketentuan bahwa pihak tersebut menguasai obyek sengketa maupun barang, atau pihak tersebut menerima manfaat atau kerugian dari Putusan perkara tersebut, atau pihak yang bertanggungjawab atas kerugian atau pihak yang harus melakukan prestasi;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dan replik Para Pihak tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan, tentunya kedudukan para pihak dan pihak-pihak yang diikutsertakan dalam gugatan adalah suatu keadaan yang sangat penting dalam sempurnanya suatu gugatan, jika gugatan terjadi kekurangan pihak sudah barang tentu, hal tersebut menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1218 K/Pdt/1983 yang menyatakan tidak diharuskan semua ahli waris ditarik sebagai Tergugat, cukup satu orang saja. Penerapan yang demikian tidak berakibat gugatan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 22 maret 1982 Nomor 2438/ K/ Sip/ 1980 pada pokoknya Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa gugatan tidak harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara. Sehingga putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak seharusnya semua ahli waris harus didudukkan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* dan penarikan pihak dalam suatu perkara secara yuridis bergantung kepada kepentingan Penggugat atau kewenangan untuk menentukan siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat adalah sepenuhnya ada pada Penggugat sesuai dengan asas dari Hukum Acara Perdata yaitu bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan tentang siapa-siapa yang akan digugatnya sebagai Tergugat di

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, seperti yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 dengan memperhatikan ketentuan yaitu pihak yang ditarik tersebut haruslah pihak yang menguasai objek sengketa atau barang, pihak yang menerima manfaat dari Putusan, pihak yang seharusnya bertanggungjawab atas kerugian dan pihak yang seharusnya melakukan suatu prestasi;

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Para Penggugat dan Jawaban Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ternyata 2 (dua) bidang tanah yang disengketakan tersebut telah disertifikasi yaitu pada bidang tanah A telah disertifikasi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 184/Kelurahan Trikora atas nama Philipus Raga dan pada bidang tanah B telah disertifikasi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 182/Kelurahan Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa yang mana terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 182/Kelurahan Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa tersebut telah dijadikan agunan oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat III pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dan membuktikan hal tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat yaitu bukti tanda T-4 dan bukti tanda T-5 yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 182/Kelurahan Trikora atas nama Herman Joseph Lado Djawa yang mana merupakan sertifikat tanah pada bidang B telah dijadikan agunan oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat III pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa hingga tanggal 6 Desember 2025;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dan membuktikan hal tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat III telah mengajukan pula Saksi Thomas Damian Wali yang pada pokoknya menerangkan bahwa sertifikat tanda bukti hak milik atas bidang B yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Herman Josep Lodo Djawa, telah dijadikan agunan pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa sejak bulan Desember 2021 dengan jangka waktu kredit selama 4 (empat) tahun yaitu sampai 6 Desember 2025 dan pihak PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa terkait hal tersebut tidak dibantah oleh Para Penggugat dengan mengajukan bukti surat maupun Saksi sehingga diketahui bahwa tanda bukti hak milik atas bidang tanah B yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 182 tanggal 18 Maret 1985 atas nama Herman Josep Lodo Djawa telah dijadikan sebagai agunan pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa merupakan suatu

*Halaman 74 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kondisi yang secara nyata terjadi dengan demikian PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa dapat dinyatakan secara yuridis menguasai tanah obyek sengketa khususnya pada tanah obyek sengketa bidang B yang mana dalam perkara *a quo* seharusnya PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa diikutkan atau ditarik sebagai pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut oleh karena PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa tidak ditarik menjadi pihak dalam perkara ini dan untuk menghindari tuntutan dari pihak yang menguasai tanah sengketa apabila dikemudian hari pihak tersebut merasa dirugikan dengan putusan dalam perkara *a quo*, maka PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa yang secara yuridis menguasai tanah obyek sengketa bidang B tersebut harus diikutkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam eksepsinya menyebutkan Para Penggugat seharusnya menarik Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, tetapi Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi untuk memperkuat dalilnya sehingga terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut, menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum sehingga sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka dalil eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Bajawa sebagai pihak dalam perkara *a quo* menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum maka eksepsi tersebut patut untuk diterima sedangkan eksepsi Turut Tergugat I mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik Koperasi Simpan Pinjam Kopdit Setiawan sebagai pihak dalam perkara *a quo* menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, Turut Tergugat I dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona*, Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan Turut Tergugat I (*persona standi in judicio*) dan keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio in persona*) yang mana hal tersebut dibantah oleh Para Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I sedang menguasai tanah obyek sengketa bidang A sehingga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Para Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat I telah diketahui bahwa pada tanah obyek sengketa bidang A telah didirikan suatu bangunan milik dari Turut Tergugat I yang mana dasar atau landasan Turut Tergugat I dalam mendirikan bangunan di tanah obyek sengketa bidang yaitu atas dasar perjanjian sewa-menyewa bidang tanah dengan Tergugat I dengan jangka waktu tertentu;

Menimbang bahwa untuk memperkuat dalil eksepsinya Turut Tergugat I hanya mengajukan surat akan tetapi surat tersebut oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima sebagai alat bukti karena Turut Tergugat I tidak dapat menunjukkan asli dari surat-surat yang diajukan tersebut sehingga dengan demikian maka terkait dalil eksepsi Turut Tergugat I tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Turut Tergugat I sedangkan Para Penggugat dalam memperkuat dalil bantahannya terhadap eksepsi tersebut telah mengajukan Saksi-Saksi yaitu Saksi Petrus Wea Bengu dan Saksi Antonius Nawa Kae yang pada pokoknya menerangkan bahwa di atas tanah sengketa bidang A telah berdiri bangunan Alfamart yang mana bangunan tersebut merupakan bangunan dari pihak Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat maupun dalil eksepsi Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 17 April 2023 yang mana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diketahui bahwa pada tanah obyek sengketa bidang A terdapat suatu bangunan yang mana bangunan tersebut milik dari Turut Tergugat I sehingga dengan demikian menjadi suatu hal yang wajar secara hukum untuk menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena adanya keterkaitan Turut Tergugat I dengan obyek sengketa dan Turut Tergugat I secara nyata menguasai tanah obyek sengketa khususnya pada tanah obyek sengketa bidang A;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka dalil eksepsi Turut Tergugat I mengenai gugatan Para Penggugat *error in persona*, Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan Turut Tergugat I (*persona standi in judicio*) dan keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio in persona*), menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa selain menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak, Turut Tergugat II dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat mengandung ketidakjelasan (*obscur libel*) dan lewat waktu (*verjaring*), yang mana hal tersebut dibantah oleh Para Penggugat dalam

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw



repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak lewat waktu;

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Para Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat II telah diketahui bahwa adanya perbedaan dalam menyebutkan luas tanah oleh Para Penggugat khususnya dalam bidang tanah A yang mana Para Penggugat menyebutkan tanah bidang A seluas 572 (lima ratus tujuh puluh dua) meter persegi sedangkan menurut Turut Tergugat II yang mendasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 184/Kelurahan Trikora atas nama Philipus Raga, luas dari tanah sengketa bidang A seluas 635 (enam ratus tiga puluh lima) meter persegi serta terhadap kedua bidang tanah tersebut telah disertifikasi dengan sertifikat hak milik pada tahun 1985 yang mana waktu dari diterbitkannya sertifikat hak milik tersebut hingga saat diajukannya gugatan perkara terhadap bidang-bidang tanah tersebut telah berjarak sekitar 37 (tiga puluh tujuh tahun);

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi terkait perbedaan luas tanah pada gugatan dengan yang tercatat secara yuridis tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam hal obyek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya sawah, tanah pekarangan dan sebagainya) maka harus dilaksanakan Pemeriksaan Setempat guna memastikan putusan apabila telah memiliki kekuatan hukum tetap agar seyogyanya dapat dilakukan eksekusi (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001). Dari penjelasan pasal 180 R.Bg, pemeriksaan Setempat berarti sidang pengadilan yang dilakukan di tempat obyek barang terperkara terletak, untuk melihat keadaan atau memeriksa secara langsung obyek tersebut. Artinya baik Pasal 180 R.Bg maupun SEMA RI Nomor 7 Tahun 2001 yang sejalan dengan Putusan MA Nomor 3537 K/Pdt/1984 yang menurut putusan tersebut, hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas obyek gugatan. Kemudian berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1497 K/Sip/1983, yang menyatakan, Hakim atau Pengadilan dapat menetapkan luas tanah terperkara berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, sedang mengenai batas-batas, tidak begitu relevan, sebab menurut pengalaman, sering terjadi perubahan perbatasan tanah sebagai akibat dari peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik baru;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa bidang A telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 April 2023 dengan hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut :



- Menurut Para Penggugat batas-batas tanah obyek sengketa dengan luas 635 (enam ratus tiga puluh lima) meter persegi adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selatan : berbatasan dengan jalan Diponegoro;
- Timur : berbatasan dengan jalan DI Panjaitan;
- Barat : berbatasan dengan tanah Simon Djawa;

- Menurut Para Tergugat Batas-batas tanah obyek sengketa dengan luas 635 (enam ratus tiga puluh lima) meter persegi adalah sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah Nikolaus Aloysius Nua Ria;
- Selatan : berbatasan dengan jalan Diponegoro;
- Timur : berbatasan dengan jalan DI Panjaitan;
- Barat : berbatasan dengan tanah Simon Djawa;

Selanjutnya berdasarkan hasil pengukuran oleh Badan Pertanahan Kabupaten Ngada sebagaimana gambar peta situasi yang terlampir dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat diketahui hasil pengukuran luas obyek sengketa bidang A yang ditunjukkan Para Penggugat adalah seluas 611 (enam ratus sebelas) meter persegi dan hasil pengukuran luas obyek sengketa bidang A yang ditunjukkan Para Tergugat dan Turut Tergugat III adalah seluas 661 m<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh satu) meter persegi, sehingga dengan berpedoman pada pertimbangan tersebut diatas dan ruang lingkup pemeriksaan setempat adalah berdasarkan obyek sengketa dalam gugatan Penggugat dan hasil pengukuran pemeriksaan setempat maka Majelis Hakim menilai gugatan Para Penggugat telah menjelaskan letas, luas, dan batas-batas obyek sengketa dengan jelas, dan berkaitan dengan perbedaan luas tersebut Majelis Hakim akan menggunakan luas hasil pemeriksaan setempat obyek sengketa bidang A yang ditunjukkan Para Penggugat adalah seluas 611 (enam ratus sebelas) meter persegi, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Turut Tergugat II berkaitan dengan perbedaan luas tanah pada gugatan dengan yang tercatat secara yuridis tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa untuk memperkuat dalil eksepsinya terkait lewat waktu Turut Tergugat II hanya mengajukan surat akan tetapi surat tersebut oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima sebagai alat bukti karena Turut Tergugat II tidak dapat menunjukkan asli dari surat-surat yang diajukan tersebut sehingga dengan demikian maka terkait dalil eksepsi Turut Tergugat II tentang gugatan Para Penggugat lewat waktu tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka dalil eksepsi Turut Tergugat II mengenai gugatan Para Penggugat mengandung ketidakjelasan (*obscuur libel*) dan eksepsi Turut Tergugat II

Halaman 78 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



mengenai gugatan lewat waktu (*verjaring*), menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan di atas terhadap eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) telah dinyatakan diterima dan terhadap eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang lain telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) telah dikabulkan, sehingga gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara tersendiri oleh karena tidak ada relevansinya dalam perkara pokok, maka alat bukti demikian tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dikabulkan sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi pokok perkara dalam gugatan ini, sehingga Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Para Penggugat dibebani untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 162 RBg dan Pasal 192 RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk sebagian;

### Dalam Pokok Perkara

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjuw**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.242.000,00 (tiga juta dua ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, pada hari Jumat, tanggal 23 Juni 2023, oleh kami, Yoseph Soa Seda, S.H. sebagai Hakim Ketua, Nyoman Gede Ngurah Bagus Artana, S.H. dan Teguh Ujang Firdaus Bureni, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, 4 Juli 2023, oleh kami, Yoseph Soa Seda, S.H. sebagai Hakim Ketua, Nyoman Gede Ngurah Bagus Artana, S.H. dan I Kadek Apdila Wirawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bajawa, nomor 38/Pdt.G/2022/PN Bjw, tanggal 3 Juli 2023, dengan dihadiri oleh Maria W.E.P. Kue, A.Md., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nyoman Gede Ngurah Bagus Artana, S.H.

Yoseph Soa Seda, S.H.

I Kadek Apdila Wirawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Maria W.E.P. Kue, A.Md.

Perincian biaya :

Halaman 80 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2022/PN Bjw**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran .....	:	
4.....A	:	Rp145.000,00;
TK .....	:	
5.....P	:	Rp90.000,00;
NBP .....	:	
6.....P	:	Rp2.000.000,00;
anggilan .....	:	
7.....P	:	Rp957.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
Jumlah	:	Rp3.242.000,00;

(tiga juta dua ratus empat puluh dua ribu rupiah)