



PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2015/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

JERMI TUNGGAL MANUAIN, 68 Tahun, Wiraswasta, Tinggal di RT. 010/ RW. 004, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao- Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARTHEN L. BESSIE,SH**, Advokat & Penasehat Hukum, beralamat kantor di Jalan Frans Seda No. 14A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Melawan

1. **Ny. ENNY PATOLA TANG**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 011/ RW. 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - I**;
2. **YULI ELIM PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 003/ RW. 02, Desa Oelunggu, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao- NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - II**;
3. **JOHNI PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 011/ RW. 004, Kelurahan Metina , Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao – NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - III**;
4. **BERTHA PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di RT. 01/ RW. 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - IV**;
5. **TONNY PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di RT. 01/ RW. 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao- NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - V**;
6. **JIANFRI ELIM**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pabean – Baa, Rt. 011/ RW. 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT - VI**;

Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **YOHANIS D. RIHI, SH** dan **YACOB A Y.S. SIUBELAN, SH**, Keduanya Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juli 2015 ;

Untuk selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI disebut sebagai

Para Tergugat ;

7. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional R.I. di Jakarta, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur di Kupang, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, berkedudukan di Ba'a, Kabupaten Rote Ndao, yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **AYUB TOSI, SH dan CAITANO SOARES**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2015, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – I**;
8. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA , Tbk**, berkedudukan di Jakarta, Cq. Kepala Kantor PT. **BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG**, beralamat di Jalan Soekarno Nomor 52- Kupang di Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANANG KURNIAWAN, Dkk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 12 Agustus 2015, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT - II**;
9. Kementerian Keuangan Republik Indonesia di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negera Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dahulu dikenal dengan KP3N, beralamat di Jalan Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, Jalan Frans Seda Kupang–NTT, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – III**;
10. **DRS. LASARUS YONAH PAH**, Pekerjaan PNS (mantan Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, bertempat tinggal di RT. 02/ RW. 02, Kelurahan Tuanatuk, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;
11. Pemerintah Republik Indonesia, di Jakarta, Cq. Menteri Dalam Negeri, di Jakarta, Cq. Gubernur Nusa Tenggara Timur , di Kupang, Cq. Bupati Rote Ndao di Ba'a, Cq. Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, di Namodale, Ba'a, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – V**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat ;**



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 27 Mei 2015 telah mengajukan gugatan terhadap para tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar tahun 1930-an telah hidup suami istri di Ba'a-Rote, yaitu **TJIA SIU EK** yang telah meninggal dunia pada tanggal **14 Desember 1955**, dan nyonya **NAOMI PATOLA** telah meninggal dunia pada tanggal **08 April 1968**;
2. Bahwa dari perkawinan yang sah yang dilangsungkan antara alm. **TJIA SIU EK** dengan nyonya **NAOMI PATOLA** (almh) telah dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu :
 - a. **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE** yaitu ibu kandung Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Maret 1997, semasa hidupnya menikah secara sah dengan **THUNG KIEM LEANG** yaitu ayah kandung dari Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 Pebruari 1978, yang dalam perkawinan telah dikarunia 7 (tujuh) orang anak, yakni masing-masing :
 - **DEBORA TUNGGAL MANUAIN**;
 - **VERONICA TUNGGAL MANUAIN**;
 - **JERMY TUNGGAL MANUAIN (PENGGUGAT)**;
 - **LENY TUNGGAL MANUAIN**;
 - **JUAN TUNGGAL MANUAIN**;
 - **JEFRY TUNGGAL MANUAIN**;
 - **ESTHER TUNGGAL MANUAIN**;Selanjutnya disebut sebagai Para Ahli Waris Pengganti dari almarhumah nyonya **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/TJIA SIU KIE** dan **THUNG KIEM LEANG**;
 - b. **ACI TENGA**, sejak kecil cacat jiwa /tidak waras dan telah meninggal dunia dan belum menikah;
 - c. **LIDIA S. PATOLA/ TJIA SIU LAN**, telah meninggal dunia pada tanggal 29 September 2002, semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki keturunan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. **EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN**, yang juga telah meninggal dunia, semasa hidupnya telah menikah sah dengan **TERGUGAT I** /nyonya **ENNY PATOLA TANG** yang dikuaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu :
- **YULI ELIM PATOLA (Tergugat II);**
 - **JOHNY PATOLA (Tergugat III);**
 - **BERTHA PATOLA (Tergugat IV);**
 - **TONY PATOLA (Tergugat V);**
3. Bahwa Penggugat yang mengajukan Gugatan ini secara sendiri, dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya (Yurisprudensi) , yaitu :
- a. Putusan MARI Nomor : 23 K/ Sip/ 1973 dalam perkara antara TJOA ENG LIONG melawan JUNUS KARTADINATA;
 - b. Putusan MARI Nomor: 64 K/ Sip/ 1974 dalam perkara antara FADELI melawan HJ. SAIDAH
 - c. Putusan MARI Nomor : 224 K/ Sip/ 1968, tanggal 5 Januari 1969,
 - Putusan MARI Nomor: 439 K/ Sip/ 1968 , tanggal 8 Januari 1969,;
 - Putusan MARI Nomor: 516 K/ Sip/ 1973, tanggal 25 Nopember 1975;
- Yang pada pokoknya memberi pertimbangan antara lain :
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh satu orang ahli waris saja dapat diterima;
 - Bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima;
4. Bahwa suami – istri alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, selain memiliki 4 (empat) orang anak tersebut, juga memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 290 M2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang diatasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah yang saling membelakangi, terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale-Baa, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
- U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean –Baa;
 - T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim,
 - S e l a t a n : Balu Talakua, sekarang dengan Saluran/ Got;
 - B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFFENDY JOSEANO;

Halaman 4 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa semasa hidupnya almh. Ny. NAOMI PATOLA tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 sebagian tanah tersebut yaitu bagian Selatan yang berukuran kurang lebih 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut berukuran 6 M2 X 9 M2 telah dijual kepada ayah Penggugat THUNG KIEM LEANG seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi .

Yang mana tanah/rumah ini menjadi obyek sengketa dalam perkara lain;

6. Bahwa oleh karena itu tanah dan bangunan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang tersisa setelah dikurangi dengan tanah yang telah dijual oleh almh. Ny. NAOMI PATOLA kepada alm. THUNG KIEM LEANG seluas kurang lebih 121 M2 pada tahun 1962, sehingga sisanya adalah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, dengan batas-batas :

- U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean-Baa;
- T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim
- S e l a t a n : tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat / THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 yang sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam perkara lain; sekrang dikuasai oleh Tergugat VI;
- B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFENDY JOSEANO

yang saat ini dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat VI (cucu dari Tergugat I) yang sampai saat ini belum dibagi waris kepada ahli waris / ahli waris pengganti dari alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA dan tanah/rumah inilah yang menjadi : **OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA INI.**

7. Bahwa karena alm. TJIA SIU EK dengan almh. Ny. NAOMI PATOLA mempunyai 4 (empat) orang anak, yang sekarang semuanya telah meninggal dunia, yaitu :
- a. ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, telah meninggal dunia pada tanggal 05 Maret 1997 yang dalam perkawinannya dengan THUNG KIEM LEANG telah melahirkan 7 (tujuh) orangt anak yang salah satunya adalah Penggugat /Jermy Tunggal manuain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. ACI TENGA, sejak kecil akit jiwa dan telah meninggal dunia (tidak pernah menikah dan tidak mempunyai anak);
 - c. LIDIA S.PATOLA / TJIA SIU LAN, telah meninggal dunia, tanggal 29 September 2002 (tidak pernah menikah dan tidak memiliki anak);
 - d. EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN , yang juga telah meninggal dunia, yang semasa hidupnya menikah dengan Tergugat I/ Ny. ENNY PATOLA TANG, memiliki 4 (empat) orang anak, yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V,
Sehingga dengan demikian yang berhak mendapat warisan harta peninggalan dari alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA , ialah ahli waris pengganti dari ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, dan ahli waris pengganti EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN ;
8. Bahwa ternyata secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE beserta anak-anaknya yang juga berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) tanah/rumah sengketa, Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun dengan Turut Tergugat I telah memproses Sertifikat atas keseluruhan tanah peninggalan alm. TJIA SIU EKL dan almh. Ny. NAOMI PATOLA , seluas kurang lebih 290 M2 (yaitu terdiri tanah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat /THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 dan tanah sengketa), sehingga pada tahun 1986 Turut Tergugat I ketika itu sebagai Kantor Agraria Kabupaten Kupang, sekarang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 atas nama EFENDI PATOLA dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, sehingga sertifikat hak milik dan surat ukur tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat;
9. Bahwa tanah beserta rumah sengketa semasa hidupnya Efendi Patola / Tjia Kean Tjun dan Lidia S. Patola/ Tjia Siu Lan telah dikuasai secara tanpa hak oleh Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun sekeluarga bersama –sama Lidia S. Patola/ Tjia Siu Lan dan sampai sekarang dilanjutkan oleh Tergugat I yaitu istri dari alm. Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun dan tergugat VI yaitu cucu dari Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun, pada hal Penggugat juga berhak atas sebagian dari tanah/rumah sengketa yang berdiri di atasnya, sehingga penguasaan atas tanah / rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 6 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat VI yang menguasai tanah/ rumah sengketa serta merobohkan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dan melakukan aktifitas membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum maka Tergugat I dan Tergugat VI berkewajiban membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang diperhitungkan sebagai berikut :
- Penguasaan tanah/ rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI diperhitungkan sejak Ny. NAOMI PATOLA meninggal dunia yaitu sejak tahun 1969 sampai dengan tahun 2015 atau 46 Tahun; yang jikalau disewakan seharga Rp. 10.000.000,- / per-tahun, maka secara keseluruhan kerugian 46 tahun X Rp. 10.000.000,- = Rp. 460.000.000,-
 - Nilai rumah yang dirobuhkan sebesar Rp. 400.000.000,-
- Sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat VI secara tanggung renteng kepada Penggugat adalah Rp. 460.000.000,- + Rp. 400.000.000,- X $\frac{1}{2}$ = Rp. 430.000.000,-
11. Bahwa oleh karena Penggugat selaku ahli waris dari ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE, juga berhak atas sebagian tanah/ rumah sengketa, maka Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya harus segera mengosongkan tanah dan rumah sengketa secara suka-rela dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);
12. Bahwa guna menjamin pelaksanaan pengosongan tanah/ rumah sengketa dan penyerahan sebahagian dari tanah dan rumah sengketa kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat VI dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat atas keterlambatan menyerahkan tanah/rumah sengketa yang diperhitungkan sebesar Rp. 500.000,- /per-hari, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan kepada Penggugat;
13. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka Penggugat mohonkan agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, dapat menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Bading, Kasasi, atau Verset;
14. Bahwa guna menghindari kerugian yang lebih besar maka sudilah kiranya agar Pengadilan Negeri Rote Ndao dapat menjatuhkan Putusan dalam Provisi yang memerintahkan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya segera menghentikan segala macam kegiatan membangun di atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa dan guna kepastian agar Putusan Provisi ini dapat dilaksanakan secara efektif maka sudilah kiranya dikenakan uang paksa kepada Tergugat VI sebesar Rp. 50.000.000,- apabila ternyata Tergugat VI tetap melaksanakan pembangunan di atas tanah sengketa;

15. Bahwa ternyata secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGA MANUAIN/ TJIA SIU KIE yang juga berhak atas tanah dan rumah sengketa, Efendi Patola / Tjia Kean Tjun bersama Turut Tergugat I telah memproses seluruh tanah/ rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA termasuk tanah sengketa yang sebagian milik ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGA MANUAIN/ TJIA SIU KIE, sehingga pada tahun 1986 Turut Tergugat I ketika itu Kantor Agraria Kabupaten Kupang, sekarang Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, sehingga Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut tidak sah, dan tidak mempunyai nilai kekuatan hukum berlaku dan tidak mengikat;
16. Bahwa ternyata juga secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai yang berhak atas sebagian tanah/ rumah sengketa, tanah seluas kurang lebih 290 M2 beserta 2 (dua) buah rumah yang berdiri di atasnya peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA termasuk tanah/ rumah sengketa yang belum dibagi waris kepada ahli waris / ahli waris pengganti telah dihibahkan dan diperjual-belikan oleh orang yang tidak berhak untuk menghibahkan dan tidak berhak untuk menjual, yaitu :
 - a. Hibah dari LIDIA S. PATOLA kepada Tergugat III dan Tergugat V sebagaimana tersebut dalam Surat Hibah Nomor: 595.3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
 - b. Jual Beli antara Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat III sebagai Pembeli, sebagaaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS .KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
 - c. Jual Beli antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat VI (cucu dari Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun) sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS / KCL/ 2010,

Halaman 8 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Lobalain;

Sehingga Surat Hibah dan Akta-akta Jual Beli tersebut di atas tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

17. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, beserta anak-anaknya yang juga berhak atas tanah/ rumah sengketa, Efendi Patola telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, yaitu Sertifikat tanah yang diatasnya berdiri 2 (dua) buah rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA , termasuk tanah / rumah sengketa milik almh. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, atas kredit / pinjaman yang diperolehnya diikuti dengan pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan yang melekat pada jaminan tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum.

Bahwa secara melawan hukum pula tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris dari ELZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE dan THUNG KIEM LEANG yang berhak atas tanah dan rumah sengketa , Tergugat VI telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola yang akhirnya atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, yaitu Sertifikat atas tanah seluas kurang lebih 290 M2 peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, termasuk tanah sengketa, atas kredit/ pinjaman yang diperoleh Tergugat VI diikuti dengan pengikat akta-akta Hak Tanggungan atas jaminan tersebut yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut adalah tidak sah , tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

18. Bahwa karena Efendi Patola tidak dapat melunasi pinjamannya, maka Turut Tergugat II memohon kepada Turut Tergugat III dilakukan pelelangan atas jaminan tersebut, sehingga pada tanggal 29 April 1996 Turut Tergugat III atas permintaan Turut Tergugat II telah melakukan lelang atas barang jaminan tersebut, pada hal tanah/ rumah tersebut dijaminkan secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan yang berhak, sehingga pelelangan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang jaminan yang dilakukan sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Turut Tergugat III Nomor : 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

19. Bahwa guna mengamankan obyek sengketa agar tidak dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun , maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa tersebut;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menerima/ mengabulkan Gugatan Provisi dari Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala macam aktifitas / kegiatan membangun di atas tanah sengketa ;
3. Menghukum Tergugat VI untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- apabila Tergugat VI melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale, Ba'a, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas :
 - U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean-Baa;
 - Timur : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim,
 - S e l a t a n : tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat / THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 yang sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam perkara lain; sekrang dikuasai oleh Tergugat VI;
 - B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFFENDY JOSEANO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah tanah dan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang merupakan tanah dan rumah sengketa yang belum dibagi waris kepada para ahli waris/ ahli waris pengganti;

3. Menyatakan bahwa :
 - **DEBORA TUNGGAL MANUAIN;**
 - **VERONICA TUNGGAL MANUAIN;**
 - **JERMY TUNGGAL MANUAIN (Penggugat);**
 - **LENY TUNGGAL MANUAIN;**
 - **JUAN TUNGGAL MANUAIN;**
 - **JEFRI TUNGGAL MANUAIN;**
 - **ESTHER TUNGGAL MANUAIN,**
 - **adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG dan almarhumah Ny. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE) yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut,;**
4. Menyatakan bahwa :
 - Tergugat I / Ny. ENNY PATOLA TANG;
 - YULI ELIM PATOLA;
 - JOHNY PATOLA;
 - 'BERTHA PATOLA;
 - TONY PATOLA;
 - **Adalah ahli waris pengganti dari alm. Efendi Patola / Tjia Kean Tjun yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut,;**
5. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan ½ bagian dari tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan pihak keamanan (Polisi);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / hari atas keterlambatan menyerahkan tanah / rumah sengketa kepada Pergugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakannya penyerahan tanah /rumah sengketa yang merupakan bagian dari Penggugat kepada Penggugat;

8. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa selanjutnya melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan tergugat VI untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 430.000.000,- secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI sebagaimana tersebut dalam amar point 5 dan point 8 di atas;
10. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
11. Menyatakan tindakan Efendi Patola yang menjaminkan tanah/ rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor: 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum , serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan sertifikat Hak Milik Nomor: 108, tanggal 07 Maret 1986 dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 03 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim beserta akta-akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
12. Menyatakan tindakan Tergugat VI yang menjaminkan tanah/rumah sengketa kepada Turut Tergugat II beserta akta-akta Hak Tanggungan atas tanah dan rumah sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;
13. Menyatakan Surat Hibah Nomor: 595. 3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor: 595/ 02/ PPATS/KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

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

14. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
15. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
16. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan rumah sengketa adalah sah dan berharga;
17. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Verset, msupun perlawanan dari pihak ketiga;
18. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan telah hadir pihak Penggugat yang diwakili kuasanya, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang juga diwakili kuasanya, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang diwakili kuasanya, serta Turut Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk Sisera S.N. Nenohayfeto, S.H. sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 12 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 20 Agustus 2015, ternyata Mediasi yang dilakukan telah gagal mencapai kesepakatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini tidak berhasil maka persidangan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Majelis Hakim menanyakan mengenai gugatannya kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya semula sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :



Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat VI:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa para Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, terkecuali ada pengakuan kebenaran dari para Tergugat;
2. Bahwa dalil dalam posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) Penggugat mendalilkan bahwa suami – istri, alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola, selain memiliki 4 (empat) orang anak juga memiliki tanah seluas kurang lebih 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang diatasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah ... dst. Bahwa tanah seluas kurang lebih 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang didalilkan Penggugat bukanlah tanah warisan dari alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola, tapi merupakan tanah milik alm. EFENDI PATOLA.
3. Bahwa tanah milik alm. Efendi Patola, sesuai dalil para Tergugat angka 2 (dua) diatas dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik Nomor : 108, dengan surat ukur Nomor : 226 tahun 1986, an. EFENDI PATOLA;
4. Bahwa tidak benar tanah objek sengketa dalam perkara ini merupakan warisan dari almh. Ny. Naomi Patola, karena tanah objek sengketa adalah milik EFENDI PATOLA sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor : 108 tahun 1986;
5. Bahwa tanah objek sengketa yang dirumuskan Penggugat dalam gugatannya posita angka 6 (enam), seluas $\pm 170 M^2$ dengan sebuah rumah berdiri diatasnya yang menurut Penggugat dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat VI secara melawan hukum adalah dalil yang tidak benar, sebab tanah seluas 170 M^2 merupakan bagian dari tanah seluas 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) dan tanah tersebut adalah tanah yang berasal dari Efendi Patola berdasarkan sertifikat hak milik Nomor : 108 tahun 1986;
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa almh. Ny. Naomi Patola telah menjual tanah seluas 121 M^2 kepada ayah Penggugat Thung Kiem Leang pada tahun 1962 adalah juga tidak benar karena surat tertanggal 30 Juli 1962 sudah pernah digunakan Penggugat pada perkara perdata nomor 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN. RND sebagai bukti P1 dan surat tersebut bukanlah surat jual beli tanah seluas 121 M^2 sebagaimana yang didalilkan Penggugat tetapi surat tersebut adalah surat jual beli rumah yang sekarang didiami oleh Penggugat;
7. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 8 yang menyatakan bahwa tanpa seijin Elisabeth Patola beserta anak-anaknya, Efendi Patola dan Turut Tergugat I telah memproses sertifikat atas keseluruhan tanah peninggalan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola seluas $\pm 290 \text{ M}^2$ adalah dalil yang tidak benar, karena tanah seluas 290 M^2 mulanya adalah milik alm. Efendi Patola sesuai sertifikat nomor : 108 tahun 1986 sehingga proses sertifikat tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum tetapi perbuatan menurut hukum;
8. Bahwa dalil Penggugat angka 9 yang menyatakan bahwa semasa hidup Efendi Patola dan Lidya S. Patola telah menguasai secara tanpa hak dan objek sengketa adalah dalil yang tidak benar karena tanah objek sengketa adalah tanah milik Efendi Patola sesuai dalil kami pada angka 7 (tujuh);
 9. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penguasaan objek sengketa dilanjutkan oleh Tergugat I yaitu istri dari alm. Efendi Patola dan Tergugat VI yaitu cucu dari Efendi Patola sebagaimana posita angka 9 adalah juga tidak benar karena objek sengketa merupakan milik Tergugat VI yang diperoleh dari proses jual beli dari Tergugat III;
 10. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang mendalilkan bahwa almh. Ny. Naomi Patola tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 telah menjual sebagian tanah yaitu seluas 121 M^2 beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya berukuran $6 \times 9 \text{ M}^2$ telah dijual kepada ayah Penggugat seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) adalah dalil yang tidak benar dan menunjukan bahwa Penggugat hanya mencari alasan sebab surat tertanggal 30 Juli 1962 sudah pernah dipergunakan oleh Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Rote Ndao nomor 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN. Rnd dengan alat bukti P1 dan alat bukti tersebut justru menegaskan bahwa tidak ada transaksi jual beli tanah. Yang ada hanyalah transaksi jual beli rumah dan tidak jelas rumah mana yang di perjual belikan sebab di objek sengketa sekarang tidak ada rumah seperti yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya. Yang ada hanyalah sebuah Ruko (rumah toko) milik Tergugat VI;
 11. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 6 yang menyatakan bahwa sisa tanah dari penjualan tanah sebelumnya dari almh. Ny. Naomi Patola kepada ayah Penggugat yaitu $\pm 170 \text{ M}^2$ adalah tanah warisan yang harus dibagi kepada ahli waris/ahli waris pengganti dari almh. Ny. Naomi Patola namun telah dikuasai secara melawan hukum Tergugat VI adalah dalil yang tidak beralasan, karena tanah itu sudah jelas diuraikan diatas bukan milik Naomi Patola namun sah milik Efendi Patola jadi tidak ada tanah warisan yang harus dibagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dalil Penggugat angka 10 yang mendalilkan seolah-olah Tergugat I dan Tergugat VI sedang menguasai tanah beserta rumah milik Penggugat adalah dalil yang tidak benar. Sebab Tergugat I tidak sedang menguasai tanah maupun rumah milik Penggugat. Tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tanah milik Tergugat VI yang dibeli dari Tergugat III berdasarkan akta jual beli Nomor : 593/02/PPATS/KCL/2010. Sedangkan rumah di atasnya juga merupakan milik Tergugat VI yang baru saja dibangun oleh Tergugat VI dan rumah tersebut bukanlah rumah seperti yang didalilkan Penggugat tapi merupakan bangunan bentuk RUKO (rumah toko);
13. Bahwa tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya asal mulanya adalah tanah milik alm. Efendi Patola berdasarkan sertifikat hak milik Nomor:108 tanggal 7 Maret 1986. Bahwa kemudian alm. Efendi Patola menjaminkan tanah tersebut ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang dan alm. Efendi Patola tidak mampu membayar kembali pinjaman tersebut maka tanah tersebut dilelang oleh Negara;
14. Bahwa berdasarkan Petikan Risalah Lelang Nomor : 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996 pelelangan terhadap tanah alm. Efendi Patola, dimenangkan oleh LIDIA SELVIA PATOLA dengan nilai Rp. 17.600.000,- (tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah). Bahwa dengan demikian maka tanah dengan sertifikat Nomor : 108, atas nama Efendi Patola tidak lagi melekat milik Efendi Patola seperti yang didalilkan Penggugat melainkan milik Lidia Selvia Patola yang di beli dari Negara lewat pelelangan oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan seolah-olah tanah dengan sertifikat Nomor : 108 adalah tanah warisan adalah tidak benar, tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat VI tidak bersumber dari Efendi Patola melainkan dari Lidia S. Patola yang dibeli dari hasil lelang Negara;
15. Bahwa kepemilikan tanah yang didalilkan Penggugat berdasarkan sertifikat Nomor : 108 oleh Tergugat VI mulanya dihibahkan oleh Lidia S. Patola kepada Tergugat III dan Tergugat V berdasarkan akta hibah nomor : 595.3/242/2002 tertanggal 7 Pebruari 2002;
16. Bahwa kemudian Tergugat V menjual bagiannya kepada Tergugat III dan berdasarkan akta jual beli tanah nomor : 593/02/PPATS/KEL/2010 tanggal 23 Oktober 2010, Tergugat III menjual tanah keseluruhan kepada Tergugat VI, dengan demikian kepemilikan atas tanah oleh Tergugat VI adalah sah karena dilakukan sesuai hukum yang berlaku;
17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat VI dalam memiliki dan menguasai objek sengketa adalah sah maka permohonan ganti kerugian yang didalilkan

Halaman 16 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat pada positanya angka 10 sangat tidak beralasan maka patutlah untuk ditolak;

18. Bahwa sudah jelas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat VI adalah bukan merupakan tanah warisan dan Tergugat VI pun mendapatkan haknya dengan tidak melawan hukum maka penguasaan objek sengketa oleh Tergugat VI adalah sah dan tidak melawan hukum maka dalil Penggugat mengenai uang paksa patutlah ditolak;
19. Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan hukum karena itu harus dikesampingkan;
20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diatas, mohon yang terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili perkara ini dapat memutus dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

1. Menolak gugatan provisi oleh Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Jawaban Para Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 108 adalah sah dan berharga;
4. Menolak permohonan Penggugat pada petitum angka 2 yang menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah warisan melainkan milik Tergugat VI;
5. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena itu permohonan ganti rugi sebagaimana posita gugatan angka 10 dan petitum gugatan angka 9 patutlah ditolak;
6. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
7. Menolak sita jaminan yang diajukan Penggugat;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;

ATAU, Bila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Turut Tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I dalam memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : M. 108, tanggal 07 – 03 – 1986, Surat Ukur Nomor : 225 / 1986, tanggal 07 – 03 – 1986, atas nama EFENDI PATOLLA oleh Turut Tergugat I kemudian dialihkan kepada Tergugat III “JIANFRY ELIM” dengan batas – batas dan luas : 290 m²

Utara : Tanah P. Giri

Selatan : Jalan Ba’a – Termanu

Timur : Jalan

Barat : Tanah PEMDA Ba’a

Kepada EFENDI PATOLLA telah sesuai dengan peraturan dengan perundangan yang berlaku, oleh karena tidak ada keberatan lisan atau tertulis pada saat pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kupang pada saat itu, dari pihak lain termasuk Penggugat sendiri.

Sertifikat dengan Nomor : 108 / 1986 oleh EFENDI PATOLLA digadaikan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang dan yang melanjutkan kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang, Ny. Lidia S. Patolla sementara Tergugat IV JIANFRY ELIM sebagai pemenang lelang dari Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Kupang.

3. Maka konsekuensi yuridis dalam obyek sengketa A quo merupakan kompetensi absolute Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan Peradilan Umum.

Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 620 K / PDT / 1999, tanggal 29 – 12 – 1999 menegaskan “Bila Yang Digugat Adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan Obyek Gugatan Menyangkut Perbuatan Yang Menjadi Wewenang Tersebut, Maka Yang Berwenang untuk Mengadili Perkara Tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri.”**

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengenai persengketaan dalam upaya untuk membuktikan Hak Milik Penggugat, sebagai tanah warisan yang berasal dari leluhurnya ELISABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE yang mana obyek tersebut telah dilekati dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108 / 1986 atas nama EFENDI PATOLLA dan JIANFRY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ELIM sebagai Pemenang lelang dari Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Kupang. Maka perkara ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian seyogyanya sengketa/perkara ini diselesaikan melalui Peradila Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, memutuskan dan bukan wewenang Peradilan Umum.

4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 9 point 8 dan 9 yang mengatakan Turut Tergugat I menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor M. 108 / 1986 kepada EFENDI PATOLLA adalah tidak sah dan sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 point 3 huruf a,b,c dan seterusnya mengutip putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mempertimbangkan bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat, tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima. Hal ini bertentangan dengan **yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 829 K / PDT / 1999, tanggal 10 – 12 – 1993, yang menyatakan bahwa “Apabila menyangkut harta warisan / peninggalan maka semua ahli waris harus diikutsertakan dalam gugatan dan apabila tidak diikutsertakan maka gugatan Penggugat asal tidak lengkap para pihak sehingga tidak dapat diterima”**.
6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada hakekatnya difokuskan dengan uraian kejadian atau peristiwa yang menyangkut Aspek Tata Usaha Negara sehingga pokok sengketa demikian masuk dalam lingkup kewenangan kompetensi absolute Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, menjadi jelas dan terbukti dengan sangat meyakinkan, bahwa obyek gugatan dalam perkara ini adalah merupakan kompetensi absolute Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut INCASU penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah sehingga gugatan gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I adalah sangat keliru atau salah alamat. Maka sangat beralasan hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi kompetensi absolute dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara A quo.
8. Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum tersebut diatas, maka Turut Tergugat I memohon agar pemeriksaan pokok perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena

Halaman 19 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap berlaku pula dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa mengenai dalil Penggugat dalam gugatan point 8 dan 9 secara tegas patut Turut Tergugat I menolak karena Penerbitan Sertifikat Hak Milik nomor : m. 108/1986 atas nama EFENDI PATOLLA telah sesuai prosedur yang tidak ada dasar bagi Penggugat menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertifikat haka milik tersebut dimaksud dan lagipula tanah termaksud adalah milik pemegang hak sehingga wajar tidak memerlukan ijin dari siapapun termasuk Penggugat untuk melakukan proses pengukuran hingga penerbitan sertifikat hak milik A quo.
4. Bahwa sertifikat Nomor : 108/1986 atas nama EFENDI PATOLLA telah diterbitkan sejak tahun 1986 berarti sudah 26 tahun yang lalu, sedangkan untuk itu Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan “ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntun pelaksanaan hak tersebut apaila dalam lima (5) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan Kantor Pertanahan”
Dengan demikian mengacu pada ketentuan tersebut diatas, maka kepemilikan pemegang hak dalam hal ini EFENDI PATOLLA atas tanah tersebut sesuai sertifikat nomor : 108/1986 adalah sah menurut hukum, sehingga kepada pemegang hak patut mendapat perlindungan hukum sebagai wujud dari kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki.
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 point 2 mendalilkan Penggugat bersama dengan enam (6) orang saudara – saudaranya adalah sebagai ahli waris pengganti yang sah dari alm. Thung Kiem Leang dan Ny. Elisabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie (almarhumah). **Fakta ini membuktikan bahwa Penggugat bersama-sama dengan enam orang bersaudara mewarisi harta warisan yang ditinggalkan oleh Peninggal warisan, mewarisi tidak langsung (dengan cara**



mengganti/plaatsvervuling, sedangkan dalam hal mewarisi langsung ialah orang itu mewarisi dalam kedudukan sebagai ahli waris langsung karena diri sendiri (uit eigen hoefed), Vide Efendi Perangin, SH, Hukum waris, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, 2005, Jakarta) sebagai contoh di bawah ini :

6. Bahwa oleh karena Penggugat meneguhkan diri sebagai ahli waris mewarisi tidak langsung dan / atau karena Penggantian yang telah meninggal lebih dahulu dari pewaris, oleh karena itu sangatlah plaatsvervuling, ialah mewarisi untuk orang yang sudah meninggal terlebih dahulu daripada sipewaris, maka Penggugat menggantikan ahli waris tidak beralasan hukum jika Penggugat mengesampingkan hak dari ahli waris Pengganti yang lain, maka bila dikonfirmasi/dikaitkan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 829 K / PDT / 1999 tanggal 10-12-1993, yang menyatakan bahwa “ apabila menyangkut harta warisan / peninggalan maka semua ahli waris harus diikutsertakan maka gugatan penggugat asal tidak lengkap pada pihak sehingga tidak dapat diterima”. Dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta – fakta hukum yang terungkap dalam eksepsi Turut Tergugat I sebagaimana termaksud diatas maka, Turut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Rote Ndao yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Turut Tergugat I seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Rote Ndao untuk memeriksa dan mengadilinya.
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat Hak Milik Nomor M. 108 / 1986 atas nama EFENDI PATOLLA adalah sah dan berharga.
4. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adlinya (ex aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat II :

A. JAWABAN DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

a. *Ne Bis In Idem*

1. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat melalui Kuasa yang sama sebelumnya telah mengajukan surat gugatan yang sama dengan gugatan yang diajukan saat ini. Gugatan Penggugat sebelumnya telah mendapat putusan dari Pengadilan Negeri Rote Ndao dengan nomor putusan 21/Pdt.G/2014/PN Rno, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 26 Maret 2015;
2. Bahwa amar putusan Pengadilan Rote Ndao *a quo* menyatakan dengan tegas bahwa eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI diterima dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Bahwa berdasarkan putusan *a quo* sudah jelas bahwa Penggugat telah dikalahkan dalam perkara sebelumnya;
4. Bahwa perlu Penggugat ketahui bahwa dalam hukum perdata terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua (2) kali. Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus Pengadilan, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan kembali ke pengadilan;
5. Bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPperdata, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap perkara yang sama tidak boleh diajukan kedua kalinya;
6. Bahwa pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini pun ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam Surat Edaran Tersebut Ketua Mahkamah Agung mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik;



7. Bahwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku gugatan yang memenuhi asas *ne bis in idem* harus ditolak atau setidaknya-dinyatakan tidak dapat diterima.
- b. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)**
 1. Bahwa setelah Turut Tergugat II pelajari, maka sesungguhnya pokok permasalahan/sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam posita gugatannya tertanggal 27 Mei 2015 pada dasarnya adalah bahwa Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum atas penguasaan kepemilikan tanah yang sekarang dikenal dengan SHM No. 108/Desa Namodale (Untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Perkara) oleh Para Tergugat;
 2. Bahwa pada Posita Penggugat angka 5 disebutkan bahwa objek Perkara *a quo* oleh Ny. Naomi Patola telah dijual kepada Ayah Penggugat Thung Kiem Lieng seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 30 Juli 1962 sesuai dengan **Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi**;
 3. Bahwa berdasarkan pernyataan dalil gugatan tersebut jual beli *a quo* tidak melalui akta jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku;
 4. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yang menyebutkan bahwa : “(1) **Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
 5. Bahwa oleh karena tidak ada Akta Jual beli yang menjadi dasar peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, **oleh karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan peralihan hak telah terjadi** karena tidak pernah terjadi jual beli, sehingga membuat gugatan dari Penggugat menjadi kabur/ilusioner (*Obscur Libel*).
 6. Bahwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan yurisprudensi tetap, suatu gugatan yang tidak jelas, kabur (*obscur libel*) harus ditolak atau setidaknya-dinyatakan tidak dapat diterima;
 7. **Bahwa hal ini sesuai dengan Putusan MARI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa dalam hal perkara**



yang dalam petitumnya mendalilkan hal yang tidak sesuai dengan posita gugatan maka harus ditolak;

c. Gugatan Kekurangan Pihak

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengatakan pada poin 2 bahwa perkawinan Tjia Siu Ek dengan Naomi Patola dikaruniai 4 orang anak termasuk ibu kandung Penggugat, dimana ke empat anak *a quo* merupakan ahli waris dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola;
2. Bahwa pada poin 3 dalil gugatannya Penggugat membenarkan melalui Yurisprudensi bahwa gugatan yang diajukan satu orang **ahli waris** saja dapat diterima;
3. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat sama sekali tidak mengikutkan ahli waris yang sah dari perkawinan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola sebagai pihak;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat seharusnya mengikut sertakan ahli waris yang berhak sebagai Pihak dalam perkara ini untuk menjamin kepastian hukum dari seluruh ahli waris yang berhak;
5. Bahwa gugatan yang kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

d. Gugatan Penggugat Salah Alamat

1. Bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat tertanggal 27 Mei 2015 maupun perubahannya, **tidak sekalipun Penggugat menyebutkan tindakan apa dari Turut Tergugat II yang merugikan kepentingan Penggugat**, namun demikian pada petitum Penggugat muncul tuntutan dari Penggugat untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa pada dasarnya seseorang mengajukan gugatan terhadap pihak lain apabila pihak lain tersebut merugikan kepentingan si penggugat. Namun demikian dalam hal ini, tidak ada hubungan hukum apapun antara Turut Tergugat II dengan Penggugat;
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada dirugikan oleh Turut Tergugat II dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan TURut Tergugat II oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Turut Tergugat II adalah salah alamat dan harus diitolak;
4. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, tanggal 7 Juli 1971 No:294 k/sip/1971 menyatakan **Gugatan hanya di ajukan terhadap mereka yang mempunyai hubungan Hukum**, oleh karena itu gugatan yang ditujukan kepada orang yang tidak memiliki hubungan



hukum dengan Penggugat maka agar **gugatannya ditolak maupun tidak dapat diterima.**

e. Gugatan Penggugat Daluarsa

1. Bahwa Obyek Perkara **disertipkatkan pada tahun 1986**, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pada tahun 2015, oleh karena sudah lebih dari 5 (lima) tahun, maka gugatan Penggugat adalah daluarsa, hal mana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

*"(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 diterbitkannya sertipikat itu 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.***

2. Bahwa gugatan yang daluarsa sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat II dengan ini mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Turut Tergugat II dengan Jianfri Elim (*in casu* Tergugat VI), Objek Perkara merupakan jaminan atas utang yang diterima oleh Tergugat VI dari Turut Tergugat II (akta perjanjian kredit akan dibuktikan kemudian);
5. Bahwa Objek Perkara tersebut telah diikat secara Hak Tanggungan secara sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



6. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, maka Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu, oleh karena itu jelas sudah bahwa Obyek Perkara SHM No. 108/namodale tetap sah dan mengikat Tergugat VI;
7. Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dikatakan suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:
 - a. Adanya perbuatan,
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum,
 - c. Adanya kesalahan,
 - d. Adanya kerugian,
 - e. Adanya sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian
8. Bahwa dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat, Turut Tergugat II tidak menemukan adanya unsur-unsur diatas dalam dalil-dalil Penggugat yang secara konkrit menyebutkan Perbuatan Turut Tergugat II yang seperti apakah yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Terlebih lagi yang menjadi pokok permasalahan bagi Penggugat adalah perihal Perbuatan Para Tergugat yang menggunakan/ mensertipikatkan/ menjual Obyek Perkara tanpa seizin Penggugat. Oleh karena itu tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh Turut Tergugat II;
 - a. Bahwa oleh karena tidak ada unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan tidak ada hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II. Maka sudah sepatutnya agar petitum yang berkaitan dengan Turut Tergugat II maupun kepentingan-kepentingan Turut Tergugat II agar ditolak dan Tergugat II dikeluarkan dari perkara ini beserta akibat-akibat hukum yang menyertainya.
9. Bahwa *Conservatoir beslag* hanya dapat dilakukan apabila ada persangkaan yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau sebelum putusan dilaksanakan berusaha untuk menghilangkan atau membawa barang bergerak atau barang tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari penagihan hutang (vide. Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 ayat (1) RBg);
 - a. Bahwa sebagaimana Penggugat dalilkan sendiri dalam positanya, Obyek Perkara dijadikan Jaminan oleh Tergugat VI kepada Turut



Tergugat II oleh karena itu berdasarkan yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 394/K/Pdt/194 tanggal 31 Mei 1985 yang menyatakan bahwa terhadap **barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang tidak dapat dikenakan sita jaminan;**

10. Bahwa selain itu, Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, oleh karena itu berdasarkan yurisprudensi tetap Putusan MA tanggal 5-4-1972 Nomor 1121 K/Sip/1971 penyitaan tidak dapat dilakukan. Sehingga agar petitum yang menuntut agar diletakkannya sita jaminan atas Obyek Perkara harus ditolak;

Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao yang menyidangkan perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

- a. **Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat II baik sebagian maupun seluruhnya;**
- b. **Menolak Gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II);**
- c. **Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).**

Jawaban Turut Tergugat IV:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil – dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat point 16 huruf a yang mengatakan Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Hibah Nomor : 595.3/242/2002 tanggal 7 Pebruari 2002 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain adalah tidak sah dan akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum, maka gugatan Penggugat adalah salah alamat. Dalam hubungan ini Penggugat telah menyebutkan, Turut Tergugat IV yang menerbitkan Surat Hibah Nomor : 595.3/242/2002 tanggal 7 Pebruari 2002 dimaksud. Tetapi yang digugat Penggugat adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tahun 2002, sementara pada tahun 2002 Turut Tergugat IV belum



menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;

Dengan telah salah dan kelirunya Penggugat dalam menentukan subjek Turut Tergugat IV maka berakibatkan gugatan Pengugat salah alamat;

3. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat point 16 huruf b yang mengatakan Turut Tergugat IV menerbitkan akta jual beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain adalah tidak sah dan akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

Turut Tergugat IV tidak pernah menerbitkan akta jual beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008. Fakta yang benar adalah Turut Tergugat IV hanya menerbitkan akta jual beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 dan dalam memproses akta jual beli Turut Tergugat IV telah mempelajari berkas-berkas serta syarat-syarat yang diajukan oleh Tergugat V dan telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Maka konsekuensi yuridis dalam obyek sengketa a quo merupakan kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, dan bukan Peradilan Umum;

Hal ini sejalan dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 620 K/PDT/1999, tanggal 29-12-1999 menegaskan "Bila Yang Digugat Adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan Obyek Gugatan Menyangkut Perbuatan Yang Menjadi Wewenang Tersebut, Maka Yang Berwenang untuk Mengadili Perkara Tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri."*;

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengenai persengketaan dalam upaya untuk membuktikan Hak Milik Pengugat, sebagai tanah warisan yang berasal dari leluhurnya ELISABETH TUNGAL MANUAIN/TJIA SIU KIE yang mana obyek tersebut telah dilekati dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108/1986 atas nama EFENDI PATOLA yang kemudian dijual kepada Tergugat III "JOHNY PATOLA" dan kemudian dijual lagi kepada Tergugat VI "JIANFRY ELIM". Maka perkara ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian seyogianya sengketa/perkara ini diselesaikan melalui Peradilan



Tata Usaha Negara untuk memeriksa, Mengadili memutuskan, dan bukan wewenang Peradilan Umum;

5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada hakekatnya difokuskan dengan uraian kejadian atau peristiwa yang menyangkut aspek Tata Usaha Negara sehingga pokok sengketa demikian masuk dalam lingkup kewenangan kompetensi absolute Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
6. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil karena gugatan Penggugat pada perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN Rno dan perkara Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Rno, Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Maret 2015 dan pada tanggal 26 Mei 2015 Penggugat mencabut kembali permohonan banding serta mengajukan permohonan gugatan baru tertanggal 27 Mei 2015 yang diterima di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 26 Mei 2015, maka gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan **Keputusan KMA RI Nomor 032/KMA/SK/IV/2006, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1998** keterkaitannya dengan **SOP Penerimaan Perkara Perdata Gugatan Banding dalam proses penyelesaian perkara dengan asas peradilan yang cepat dan ringan**; Dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, maka Turut Tergugat IV memohon agar pemeriksaan pokok perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat IV;
2. Bahwa Turut Tergugat IV mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap berlaku pula dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
4. Bahwa dengan telah diterbitkannya akta jual beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 maka telah



mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat secara hukum.

Berdasarkan fakta hukum yang dikemukakan dalam Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat IV sebagaimana termaksud di atas maka, Turut Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Rote Ndao yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat IV seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Turut Tergugat IV seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Rote Ndao untuk memeriksa dan mengadilinya;
3. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Pebruari 2008 adalah sah dan berharga;
4. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Demikian Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat IV kiranya menjadi bahan pertimbangan dalam memutus perkara ini, dan untuk itu terdahulunya disampaikan terima kasih;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik pada tanggal 1 Oktober 2015 dan atas Replik tersebut, oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat telah disampaikan Duplik pada tanggal 8 Oktober 2015, yang isinya untuk menyingkat putusan ini tidak diuraikan di bawah ini, melainkan tertuang dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Turut Tergugat terkandung materi eksepsi tentang kompetensi absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya adalah Menolak Eksepsi Kompetensi Para Turut Tergugat, Menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao berwenang mengadili perkara ini dan menanggung biaya perkara hingga putusan akhir ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela tersebut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian para pihak terhadap dalil-dalil gugatan maupun jawabannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Berita Acara Persidangan harus dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

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

1. Fotokopi sesuai aslinya surat jual beli rumah antara N. Patola dengan Thung Kiem Leang, tertanggal 30 Juli 1962, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya surat keterangan warisan dari Kepala Desa Namodale, tertanggal 25 November 1969, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya surat pernyataan tertanggal 25 November 1969, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Tjia Siu Ek, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Ibu Naomi Patola, selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Tjia Siu Kie, selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Lidya S. Patola, selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi sesuai foto asli, batu nisan atas nama Thung Kiem Leang, selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Fotokopi sesuai aslinya surat keterangan tertanggal 20-1-68 dari Thung Kiem Leang, selanjutnya diberi tanda P-9 ;

Menimbang bahwa selain alat bukti surat, Para Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Melkianus Lonameo

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa rumah di Desa Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sekarang Kelurahan Metina ;
- Setahu saksi dahulu ada dua rumah di atas tanah sengketa, namun sekarang hanya ada satu bangunan rumah dan took milik Jefri Elim ;
- Bahwa dahulu di bagian depan berbatas sebelah utara dengan jalan, Timur dengan tanah P. Giri sekarang Desmon Elim, selatan dengan tanah sengketa dan barat dengan Efendi Joseano ;

Halaman 31 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk rumah belakang berbatas utara dengan obyek sengketa, timur dengan P. Giri, sekarang Desmon Elim, selatan dengan got atau saluran air dan barat dengan Efendi Joseano ;
- Bahwa luas obyek sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu karena dahulu sering simpan hasil laut milik Thung kem Leang di rumah dan gudang bagian belakang di atas obyek sengketa ;
- Bahwa saksi dahulu bekerja pada Thung Kem Leang sejak tahun 1970 sampai dengan 1982, dimana saat itu saksi tinggal di rumah Thung Kem Leang yang berada dekat dengan obyek sengketa di bagian depan ;
- Bahwa Penggugat adalah anak dari Thung kem leang dan Elizabeth Patola, dimana Penggugat ada 7 (tujuh) bersaudara ;
- Bahwa Elizabeth Patola adalah anak dari Tjia Siu Kie dan Naomi Patola yang merupakan 4 (empat) bersaudara yaitu ;
- Bahwa Efendi Patola dan Elli memiliki 4 anak ;
- Bahwa Elisabeth Patola meninggal 5 Maret 1997 sedangkan Thung kem Leang meninggal 12 April 1978 ;
- Bahwa dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal Lidia Patola dan Efendi Patola serta digunakan sebagai toko, sedangkan rumah dibelakang digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kem Leang ;
- Bahwa diantara kedua rumah tersebut terdapat sumur ;
- Bahwa saksi pernah diberitahu Thung Kem Leang bahwa tempat di bagian belakang telah dibeli Thung Kem Leang ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat surat jual beli, surat tanah atau sertifikat atas obyek sengketa ;
- Bahwa saat saksi beraktifitas di belakang yaitu menjemur dan menyimpan hasil laut, tidak pernah ditegur ada ada yang keberatan dari keluarga Lidia dan Efendi Patola ;
- Bahwa bangunan sekarang yang ada di atas obyek sengketa menurut orang-orang milik Jefri Elim, tetapi saksi tidak tahu bagaimana bisa Jefri Elim membangun di tempat tersebut ;
- Bahwa Elisabeth Patola pernah cerita tanah dan bangunan tersebut dahulu milik Naomi patola dan Tjia Siu Kie , dimana di dinding rumah depan juga ada tulisannya ;

Halaman 32 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Thung Kem Leang memiliki rumah di Kupang, saksi beberapa kali menginap disana, termasuk Efendi Patola kalau pergi ke Kupang juga menginap di rumah tersebut ;
- Bahwa saksi sering dititipi barang dagangan milik Efendi Patola apabila pergi ke Kupang ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal di atas obyek sengketa, tetapi tinggal di Anugrah, sekarang Hotel Grace, yang berada di depan dekat obyek sengketa ;

2. Sarlin Henuk Loe

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa rumah di Desa Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sekarang Kelurahan Metina ;
- Bahwa setahu saksi dahulu ada dua rumah di atas tanah sengketa, namun sekarang hanya ada satu bangunan rumah dan took milik Jefri Elim ;
- Bahwa setahu saksi dahulu tanah sengketa berbatas dengan jalan di depan, dibelakang ada got, sebelah kiri Effendi Joseano dan kanan Desmon Elim ;
- Bahwa luas obyek sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi mengetahui karena dahulu pernah bekerja dikeluarga Thung kem Leang sejak sebelum 1956 sampai tahun 1970-an dan sering mengantar makanan untuk pegawai Thung Kem leang yang bekerja dan tinggal di gudang di atas obyek sengketa ;
- Bahwa dahulu hasil laut milik Thung Kem Leang dijemur dan disimpan di gudang yang ada bagian belakang di atas obyek sengketa, dan pegawainya bekerja di tempat tersebut ;
- Bahwa saksi dahulu bekerja pada Thung Kem Leang dan saksi tinggal di rumah Thung Kem Leang yang berada dekat dengan obyek sengketa di bagian depan ;
- Bahwa Penggugat adalah anak dari Thung kem leang dan Elizabeth Patola, dimana Penggugat ada 7 (tujuh) bersaudara ;
- Bahwa Elizabeth Patola adalah anak dari Tjia Siu Kie dan Naomi Patola yang merupakan 4 (empat) bersaudara ;
- Bahwa dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal Naomi Patola, Lidia Patola dan digunakan sebagai toko, sedangkan rumah dibelakang ditinggali Efendi Patola dan juga

Halaman 33 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kem Leang ;

- Bahwa setahu saksi rumah dibagian depan adalah rumah ibu Naomi Patola, karena ada nama Naomi Patola di dinding depan rumah ;
- Bahwa Efendi Patola pernah tinggalkan Baa dan menikah di Jawa ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat yang berhubungan dengan obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti berupa surat yang bermaterai cukup yaitu :

Bukti Surat Tergugat I sampai dengan Tergugat VI :

1. Fotokopi sesuai aslinya akta credit verband nomor 1179 tertanggal 7-4 1987 antara Efendi Patola dengan Zainal Abidin Syah selaku pimpinan Bank BRI Cabang Kupang, selanjutnya diberi tanda TIII-1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya petikan risalah lelang atas tanah nomor 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996 dengan Hak Milik terdaftar Nomor 108, selanjutnya diberi tanda TIII-2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya tanda terima oleh Kantor Lelang Negara Kupang dari Lidya Selvia Patola tertanggal 29 April 1996, selanjutnya diberi tanda TIII-1 ;
4. Fotokopi sesuai aslinya akta hibah dari Lidya S. Patola kepada Tonny Patola dan Jony Patola tertanggal 7 Pebruari 2002, selanjutnya diberi tanda TIII-4 ;
5. Fotokopi sesuai aslinya akta jual beli no 593/01/PPATS.KCL/2008 antara Tony Patola dengan Joni Patola tertanggal 28 Pebruari 2008 atas bidang tanah dengan SHM No 108, selanjutnya diberi tanda TIII-5 ;
6. Fotokopi sesuai aslinya turunan putusan Nomor 20/Pdt.G/2014/PN. Rno, selanjutnya diberi tanda TIII-6 ;
7. Fotokopi sesuai aslinya akta jual beli antara Joni Patola dengan Jianfri Elim atas tanah hak milik nomor 108 tertanggal 23 September 2010, selanjutnya diberi tanda TVI-1 ;
8. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak tahun 2013 atas tanah seluas 290 m2, selanjutnya diberi tanda TVI-2 ;
9. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak tahun 2014 atas tanah seluas 290 m2, selanjutnya diberi tanda TVI-3 ;
10. Fotokopi sesuai aslinya SPPT pajak tahun 2015 atas tanah seluas 290 m2, selanjutnya diberi tanda TVI-4 ;
11. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat hak milik nomor 108 tahun 1986, selanjutnya diberi tanda TVI-5 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat hak tanggungan Nomor 15/2014 atas hak milik nomor 108, selanjutnya diberi tanda TVI-6 ;

Bukti Surat Turut Tergugat I :

1. Fotokopi sesuai aslinya : Sertifikat No : M.108 Tahun 1986, selanjutnya diberi tanda TT I.1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya sertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara(PPATS) Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao No : 42/Kep-53.300.11/VI/2010 Tanggal 20 Mei 2010, selanjutnya diberi tanda TT.I.2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pengantar Camat/PPAT Kecamatan Lobalain, selanjutnya diberi tanda TT.I.3
4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Jianfri Elim Tanggal Mei 2014, selanjutnya diberi tanda TT.I.4 ;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Estono Adi P. (Pimpinan BRI Cacang Kupang), selanjutnya diberi tanda TT.I.5 ;
6. Fotokopi sesuai aslinya Surat Estono Adi P. (Pemberi Kuasa), selanjutnya diberi tanda TT.I.6 ;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Daud Daniel Bessie, S.Pd, selanjutnya diberi tanda TT.I.7 ;

Bukti Surat Turut Tergugat II :

1. Fotokopi sesuai aslinya Putusan 21/Pdt.G/2014/Pn Rno, selanjutnya diberi tanda TT-2. 1 ;
2. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 68 Tanggal 29 November 2010, selanjutnya diberi tanda TT-2. 2 ;
3. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 91 Tanggal 16 Desember 2013, selanjutnya diberi tanda TT-2. 3 ;
4. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 93 Tanggal 27 September 2012, elanjutnya diberi tanda TT-2. 4 ;
5. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 87 Tanggal 23 Maret 2013, selanjutnya diberi tanda TT-2. 5 ;
6. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 106 Tanggal 22 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda TT-2. 6 ;
7. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor : 63 Tanggal 14 November 2014, selanjutnya diberi tanda TT-2. 7 ;
8. Fotokopi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 108/Desa Namodale, selanjutnya diberi tanda TT-2. 8 ;

Halaman 35 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi sesuai aslinya Bukti TT-2. 9 : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor : 04/2011, selanjutnya diberi tanda TT-2. 9 ;
10. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua Nomor : 06/2014, selanjutnya diberi tanda TT-2.10 ;

Bukti Surat Turut Tergugat III

- 1 Fotokopi sesuai aslinya TT.III-1 Surat PT.BRI (Persero) Cabang Kupang Tanggal 18 September 1991 tentang penyerahan Penyelesaian Piutang Pinjaman Macet. TT.III-1
- 2 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Serah Terima Piutang No: PSTP-151/PUPN/SATGAS.09/X/1991 tanggal 17 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda TT.III-2
- 3 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemblokiran Nomor : SPBL-136/SATGAS.09/IX/1991 tanggal 17 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda T.III-3 ;
- 4 Fotokopi sesuai aslinya Surat Panggilan kepada Debitur No. S-181/PUPN/SATGAS.09/1991 tanggal 17 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda TT.III-4 ;
- 5 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Bersama Nomor : PB-119/PUPN/SATGAS.09/1991 tanggal 28 Oktober 1991, selanjutnya diberi tanda TT.III-5
- 6 Fotokopi sesuai aslinya Surat Peringatan Nomor : S-183/SATGAS.09/I/1992 tanggal 11 Januari 1992, selanjutnya diberi tanda TT.III-6 ;
- 7 Fotokopi sesuai aslinya Surat Peringatan Terakhir Nomor : S-218/SATGAS.09/II/1992 tanggal 08 Februari 1992, selanjutnya diberi tanda TT.III-7 ;
- 8 Fotokopi sesuai aslinya Surat Paksa No. SP-514/PUPN/SATGAS.09/II/1992 tanggal 26 Februari 1992, selanjutnya diberi tanda TT.III-8 ;
- 9 Fotokopi sesuai aslinya Surat Perintah Penyitaan Nomor : SPS-80/PUPNC.VII.13/93 tanggal 11 Oktober 1993, selanjutnya diberi tanda TT.III-9;
- 10 Fotokopi sesuai aslinya Berita Acara Penyitaan Nomor : BA-43/WPN.07/0302/94 tanggal 24 Juni 1994, selanjutnya diberi tanda TT.III-10 ;
- 11 Fotokopi sesuai aslinya Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor : SPPBS-134/PUPNC/VII.13/94 tanggal 14 Oktober 1994, selanjutnya diberi tanda TT.III-11 ;

Halaman 36 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12 Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Lelang Nomor : Pb.L-213/WPN.07/KP.0302/96 tanggal 29 Maret 1996, selanjutnya diberi tanda TT.III-12 ;
- 13 Fotokopi sesuai aslinya Surat Permintaan Pengosongan Rumah/bangunan/tanah yang akan dilelang Nomor : PPBJ-229/WPN.07/KP.03/96 tanggal 29 Maret 1996 selanjutnya diberi tanda TT.III-13 ;
- 14 Fotokopi sesuai aslinya TT.III-14RIsalah Lelang No. 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996, selanjutnya diberi tanda TT.III-14 ;
- 15 Fotokopi sesuai aslinya SHM No. 108 Luas tanah 290 berikut sebuah rumah semi permanen dan sebuah rumah permanen diatasnya selanjutnya diberi tanda TT.III-15 ;

Bukti Surat Turut Tergugat IV :

1. Fotokopi sesuai aslinya akta jual beli no 593/01/PPATS.KCL/2008 antara Tony Patola dengan Joni Patola tertanggal 28 Pebruari 2008 atas bidang tanah dengan SHM No 108, selanjutnya diberi tanda TT.IV-1 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti tersebut, Para Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberi keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi Sulaiman Dethan

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan mengenai masalah sengketa rumah di Desa Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sekarang Kelurahan Metina ;
- Bahwa setahu saksi dahulu tanah sengketa berbatas dengan jalan di Utara, selatan dengan parit, timur dengan P Giri dan barat dengan pasar lama ;
- Bahwa saksi tahu batas obyek sengketa karena pada tanggal 7 Pebruari 2002 pernah menjadi saksi saat obyek sengketa dihibahkan Lidya Patola kepada Toni dan Joni Patola ;
- Bahwa 2 (dua) hari sebelum menandatangani akta hibah, saksi bersama Satpol PP bernama Herman Taek pernah melihat obyek sengketa atas perintah camat ;
- Bahwa saksi saat itu sebagai Linmas di Kecamatan Lobalain tahun 2001 sampai 2002 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat melihat obyek sengketa saksi hanya bertemu dan bertanya tentang batas obyek sengketa dengan Lidya Patola ;
- Bahwa luas tanah 290 m2 saksi tahu karena tertulis dalam akta hibah dan saksi sendiri tidak melakukan pengukuran ;
- Bahwa saat ada hibah tidak ada yang keberatan tetapi saksi tidak mengetahui apakah saat itu Penggugat tahu ada hibah atau tidak ;
- Bahwa saat saksi mengecek, ada dua rumah di atas tanah sengketa dimana rumah di depan digunakan juga sebagai toko ;
- Bahwa tahun 2002 tersebut Efendi Patola masih hidup ;
- Bahwa saat adanya hibah tersebut, saksi tidak melihat ada surat-surat bukti kepemilikan ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa berada di Kelurahan Metina, kecamatan Lobalain, dahulu Kampung Namodale, Baa, Kecamatan Rote tengah ;
- Bahwa obyek sengketa memiliki batas utara dengan jalan, selatan dengan tanah yang dikuasai Tergugat VI (Perkara No 10/Pdt.G/2015/PN.Rno), barat dengan Efendi Joseano dan timur dengan Desmon Elim ;
- Bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari kesatuan tanah dengan obyek sengketa perkara Nomor 10/Pdt.G/2015/PN. Rno yang diatasnya berdiri ruko milik Tergugat VI ;
- Bahwa obyek sengketa seluruhnya dikuasai oleh Tergugat VI ;

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

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

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

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, dimana jawaban



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Tergugat pada pokoknya berisi Eksepsi dan Jawaban terhadap pokok perkara;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili telah diputuskan dalam Putusan Sela yang pada pokoknya menolak eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Para Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan jawaban Para Turut Tergugat, maka inti dari Eksepsi Para Turut Tergugat, adalah agar Majelis Hakim Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan :

1. Bahwa gugatan kurang pihak, karena hanya salah satu ahli waris saja yang mengajukan gugatan (Penggugat) sedangkan ahli waris yang lainnya tidak diikutsertakan dalam gugatan ;
2. Bahwa terhadap gugatan a quo melekat sifat nebis in idem, karena gugatan yang sama telah pernah diajukan dalam perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN.Rno dan telah diputus ;
3. Bahwa gugatan salah alamat karena antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum karena tidak ada perbuatan Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat ;
4. Bahwa gugatan telah daluarsa, karena berdasar Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Penggugat tidak mengajukan keberatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas obyek sengketa ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang hanya salah satu ahli waris saja yang mengajukan gugatan, maka dalam hal semacam ini terdapat yurisprudensi dalam *Putusan MA-RI No.516.K/Sip/1973*, tanggal 25 Nopember 1975 dengan pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung *tidak diharuskan semua ahli waris menggugat*;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan *Putusan MA-RI No.244.K/Sip/1959*, tanggal 5 Januari 1959, yang menyatakan gugatan penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun tidak semua ahli waris ikut sebagai pihak (Saudara kandung Penggugat), *karena Tergugat tidak dirugikan dalam pembelaannya* ;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk mengajukan gugatan, tidak semua ahli waris harus turut disertakan sebagai Penggugat dan dengan demikian pula maka Eksepsi Para Turut Tergugat dalam hal ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa menurut Para Turut Tergugat gugatan bersifat nebis in idem dimana Pasal 1917 KUHPdata menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), maka melekat nebis in idem dan oleh karenanya terhadap perkara yang sama tidak boleh diajukan kedua kalinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat untuk obyek sengketa a quo dan telah diputus dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2014/PN.Rno yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa ternyata dalam putusan No 20/Pdt.G/2014/PN.Rno, amarnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard) sehingga bukanlah putusan yang bersifat positif (menolak atau mengabulkan), oleh karenanya terhadap perkara a quo tidak melekat nebis in idem, sehingga alasan eksepsi dalam hal inipun harus dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhdap eksepsi tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa filosofi dari gugatan yang diajukan kepada Tergugat atau Turut Tergugat adalah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila ditariknya pihak tersebut sebagai Tergugat atau turut Tergugat, perkara menjadi tuntas dan menyeluruh serta membuat terang suatu perkara dan tidak timbul masalah baru dikemudian hari;
- Apabila perkara telah berkekuatan hukum tetap, perkara tersebut dapat dieksekusi dan menghindari perlawanan eksekusi dari pihak ketiga yang tidak ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa dimana Penggugat merasa masih memiliki hak atasnya, telah dihibahkan kepada Para Tergugat dan kemudian diterbitkan sertifikat oleh Turut Tergugat I atas nama Para Tergugat dan kemudian sertifikat tersebut telah dijamin atau dibebani hak tanggungan oleh Tergugat VI kepada Turut Tergugat II, sehingga dengan demikian untuk menuntut kembali haknya adalah tepat apabila Penggugat turut menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dengan demikian alasan eksepsi Turut Tergugat II dalam hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tentang daluarsa dimana berdasar Pasal 32 ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 Penggugat tidak mengajukan keberatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas obyek sengketa, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan sela, bahwa perkara a quo adalah tentang tuntutan hak kebendaan atau yang bersifat perorangan dan bukan tuntutan pembatalan sertifikat semata, sehingga dengan demikian Penggugat masih memiliki hak untuk menuntut atas obyek sengketa, dan dengan demikian maka eksepsi Para Turut Tergugat dalam hal ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata seluruh alasan eksepsi dari Para Turut Tergugat ditolak, maka adalah beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Para Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana dalam gugatannya;

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

- Bahwa Tjia Siu Ek telah menikah dengan Naomi Patola dan mempunyai 4 (empat) orang anak yaitu Elizabeth Patola (ibu kandung Penggugat dan sudah meninggal), Aci Tengan (cacat jiwa dan sudah meninggal), Lidia Patola (tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menikah dan telah meninggal) serta Efendi Patola (telah meninggal dan merupakan suami Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II,III,IV dan V) ;

- Bahwa Tjia Siu Ek dan Naomi Patola memiliki sebidang tanah kurang lebih 290 m2 di Kelurahan Metina (dahulu Namodale), Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao ;
- Bahwa sebagian tanah tersebut dibagian selatan kurang lebih 121 m2 telah dibeli oleh ayah penggugat seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa sisa tanah dibagian utara sekitar 170 m2 sampai saat belum pernah dibagi waris kepada ahli waris atau ahli waris pengganti dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola, dimana tanah tersebut menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa obyek sengketa tersebut saat in dikuasai oleh Para Tergugat dengan memproses sertifikat atas keseluruhan tanah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola dan mendirikan bangunan (ruko) di atas obyek sengketa ;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai obyek sengketa memohon penerbitan sertifikat obyek sengketa kepada Turut Tergugat I, perbuatan hibah atas obyek sengketa, pembebanan hak tanggungan kepada Turut Tergugat, Pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat III, berturut-turut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagai ahli waris pengganti dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut Para Tergugat membantah dalil tersebut dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa bukanlah tanah warisan dari Ny. Naomi Patola, tetapi adalah milik Efendi Patola sebagai bagian dari keseluruhan tanah seluas 290 m2 berdasarkan sertifikat Nomor 108 tahun 1986 ;
- Bahwa apa yang dibeli oleh orang tua Penggugat bukanlah sebagian tanah diatas tanah milik Efendi patola, tetapi adalah rumah yang tidak jelas letaknya dan bisa jadi adalah rumah yang ditinggali Penggugat saat ini ;
- Bahwa dengan demikian apa yang dilakukan Efendi Patola maupun keturunannya (Para Tergugat) bukanlah perbuatan yang melawan hukum ;
- Bahwa perolehan obyek sengketa oleh Tergugat VI adalah tidak melawan hukum karena didasari prosedur yang sudah benar, baik pada saat penerbitan sertifikat, hibah maupun perolehannya melalui lelang ;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat dalam jawabannya menerangkan bahwa semua perbuatan antara lain penerbitan sertifikat, hibah, pembebanan hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan maupun lelang telah dilakukan dengan proses dan prosedur yang benar;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang tidak pernah disangkal oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat adalah bahwa Penggugat adalah benar keturunan atau cucu dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa gugatan dan jawaban para pihak tersebut di atas, maka yang menjadi inti permasalahan dalam perkara ini adalah :

2. Apakah obyek sengketa adalah warisan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi waris ?
3. Apakah Penggugat adalah keturunan atau cucu dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola juga memiliki hak atas obyek sengketa ?

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak masing-masing telah mendalilkan suatu hak dan mengemukakan peristiwa untuk meneguhkan haknya, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg masing-masing pihak berdasarkan aturan tersebut, memikul beban untuk membuktikan dalil-dalil yang telah mereka kemukakan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah yang berisi pernyataan dari Naomi Patola yang menyatakan telah menjual rumah dikampung Namodale-Baa dengan batas-batas sebagaimana bukti P-1 seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) kepada Thung Kiem Leang. Dengan memperhatikan waktu pembuatan surat jual beli tersebut, adalah pada tahun 1962 dibuat para pihak dengan 2 (dua) orang saksi serta diketahui oleh kepala Kecamatan Rote Tengah E.J.I. Amalo yang menurut Majelis Hakim bahwa bukti surat tersebut mempunyai nilai pembuktian atas peristiwa jual beli yang dilakukan oleh Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa yang harus diperhatikan dalam surat tersebut adalah bahwa jual beli sebuah rumah diatas pekarangan ukuran 6 x 9 m2, dimana dalam isi surat telah dijelaskan jual beli rumah tidak termasuk dengan pekarangan (tanah), dimana pekarangan tersebut masih menjadi hak pihak pertama ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa surat keterangan dari kepala Desa Namodale tanggal 25 November 1969 tentang telah meninggalnya Naomi Patola



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memiliki 3 (tiga) orang ahli waris yang tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat:

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah surat pernyataan tentang penyerahan tanah warisan Naomi Patola dari Tjia Siu Lan (Lidia patola) dan Tjia Kean Tjun (Efendi Patola) kepada Tjia Siu Kie (Elizabeth Patola) untuk didaftarkan atas nama Tjia Siu Kie (Elizabeth Patola), namun tidak dijelaskan letak dan luas tanah yang dimaksud secara jelas, sehingga harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 adalah surat keterangan jual beli antara dimana bukti surat tersebut adalah Akta dibawah tangan yaitu berupa surat atau tulisan yang ditandatangani, isinya menyangkut perbuatan hukum dan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum ;

Menimbang, bahwa akta dibawah tangan sebagaimana bukti P.1 mempunyai kekuatan pembuktian formil yaitu orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta sepanjang tidak dibantah atau dapat dibuktikan tidak aslinya tanda tangan tersebut (Putusan MA Nomor 3994 K/Sip/1983) ;

Menimbang, bahwa akta dibawah tangan juga mempunyai daya pembuktian materiil yaitu isi keterangan harus dianggap benar sepanjang tidak dibantah dengan tegas (Putusan MA Nomor 4434 K/Sip/Pdt/1986) dan juga memiliki daya mengikat kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dari padanya (Pasal 288 Rbg) ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P.1 ternyata juga diketahui oleh Kepala Kecamatan, dimana dengan memperhatikan kondisi saat itu (tahun 1962) tentu saja hal tersebut membuktikan bahwa jual beli rumah yang dilakukan dilakukan secara terbuka dan dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 sampai dengan P-7 adalah bukti berupa foto batu nisan yang menunjukkan telah meninggalnya para pendahulu Penggugat maupun Tergugat yang tidak dibantah Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-8 adalah surat Keterangan yang dibuat sendiri oleh Thung Kiem Leang yang hanya dapat digunakan sebagai pembuktian apabila dikuatkan dengan bukti-bukti lainnya, namun dengan memperhatikan batas-batas obyek sebagaimana dimaksud dalam P-8, ternyata batas-batas tersebut tidak sesuai dengan obyek sengketa sehingga tidak ada hubungannya dengan obyek sengketa dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa 2 (dua) orang saksi yang diajukan Penggugat menerangkan pernah bekerja pada Thung Kiem Leang, dimana saksi Melkianus Lonameus menerangkan sejak tahun 1970 sering diperintahkan Thung Kiem Leang menyimpan dan menjemur hasil laut di gudang yang berada di sebelah selatan obyek sengketa. Hal ini juga dikuatkan keterangan saksi Sarlin Henuk yang sering mengantarkan makanan kepada para pekerja yang bekerja di gudang di sebelah selatan obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa kedua saksi Penggugat juga menerangkan bersesuaian bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah satu kesatuan dengan tanah di bagian belakang dan diatasnya terdapat 2 (dua) rumah. Bahwa rumah bagian depan ditinggali Lidya Patola dan Efendi Patola serta digunakan sebagai toko, sedang di belakang selain rumah juga digunakan sebagai gudang dimana Thung Kiem Leang menyimpan dan menjemur hasil laut dan saat itu tidak ada yang berkeberatan. Bahwa saksi Melkianus Lonameus, menerangkan Thung Kiem Leang mengatakan kepada saksi "telah membeli tempat tersebut" dan menurut saksi Sarlin Henuk pada dinding rumah depan terdapat tulisan Naomi Patola;

Menimbang, bahwa dengan dari keterangan saksi-saksi Penggugat dapat menunjukkan bahwa pada kurun waktu sebelum tahun 70-an dan sesudahnya, di atas obyek sengketa berdiri rumah milik Naomi Patola yang ditinggali Efendi Patola dan Lidya Patola, sedangkan rumah dibagian belakang yang berbatas dengan obyek sengketa, selain digunakan sebagai tempat tinggal Lidya dan Efendi Patola, juga digunakan sebagai gudang oleh orang tua Penggugat untuk menjemur dan menyimpan hasil laut miliknya ;

Menimbang, bahwa dengan Naomi Patola, Efendi Patola dan Lidya Patola tinggal dalam satu rumah di atas obyek sengketa secara bersama-sama dan Naomi Patola adalah orang yang telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana bukti P-1, dapat menunjukkan bahwa rumah tempat tinggal mereka dalam kurun waktu 70-an adalah rumah milik Naomi Patola (orang tua Elizabeth Patola, Lidya Pattola dan Efendi Patola) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan dan keterangan saksi-saksi, Penggugat dapat membuktikan bahwa Thung Kiem Leang (Orang tua Penggugat) telah membeli rumah diatas tanah seluas 6 x 9 m2 dibagian belakang obyek sengketa dan digunakannya sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut miliknya ;

Menimbang, bahwa memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka bukti P-1 dan dari keterangan saksi-saksi yang kemudian dapat ditarik suatu bukti persangkaan, telah membuktikan bahwa telah terjadi jual beli rumah dan penguasaan atas rumah di sebelah selatan obyek sengketa ;

Halaman 45 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat dan 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-V adalah akta-akta otentik yang membuktikan bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan SHM No 108 tahun 1986 yang oleh pemegang hak (Effendi Patola) dijaminakan atau dibebankan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa kemudian karena tidak dapat melunasi pinjamannya, obyek sengketa yang merupakan bagian dari SHM 108 tahun 1986 dijual lelang (Bukti T.III-2 dan Bukti TT III-1 sampai dengan TT III-14) dan dibeli secara lunas oleh Lidya Selvi Patola (bukti T.III-3). Bahwa kemudian berdasar bukti T.III-4, obyek sengketa yang merupakan bagian dari SHM 108 tahun 1986 dihibahkan oleh Lidya S. Patola kepada Tonny Patola (Tergugat III) dan Jony Patola (Tergugat V) sebagaimana pula dikuatkan oleh keterangan saksi Sulaiman Dethan dan berdasarkan bukti T.III-5, Tony Patola kemudian menjualnya kepada Jony Patola ;

Menimbang, bahwa bukti T.III-6 adalah turunan putusan perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN. Rno dan 21/Pdt.G/2014/PN. Rno yang mana telah dipertimbangkan Majelis Hakim dalam eksepsi ;

Menimbang, bahwa bukti T.VI-1 adalah akta otentik tentang jual beli obyek sengketa dari Jony Patola kepada Jianfri Elim (Tergugat VI), yang kemudian dikuasai dan dimanfaatkan Jianfri Elim dengan bukti dibayarnya SPPT pajak atas obyek sengketa (bukti T.VI-2 sampai dengan T.VI-4) dan berdasarkan bukti T.VI-5 dan T.VI-6, obyek sengketa telah dibebani dengan hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti tertulis yang diajukan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang merupakan akta otentik yang mengikat kekuatan pembuktian formil maupun materiil, obyek sengketa yang telah dibeli oleh Jianfri Elim, kemudian telah dibebani hak tanggungan dengan Turut Tergugat III sebagai pemegang hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa yang pertama dalam perkara ini, yaitu apakah obyek sengketa adalah warisan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi waris ?

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat, dapat menerangkan bersesuaian bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan batas selatan obyek sengketa ini, yang dahulu di atasnya berdiri dua rumah dimana rumah bagian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

depan ditinggali Naomi Patola dan Lidya Patola sedangkan rumah di belakang didiami oleh Efendi Patola. Bahwa berdasarkan bukti P-1 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi, rumah bagian belakang kemudian dibeli oleh Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) dari Naomi Patola dan dimanfaatkan sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut ;

Menimbang, bahwa setelah Naomi Patola meninggal dunia pada 8 April 1968 (bukti P-4), maka kemudian Efendi Patola tinggal bersama Lidya Patola di rumah bagian depan ;

Menimbang, bahwa saksi Serlin Henuk juga memberikan keterangan yang menguatkan yaitu pada dinding rumah bagian depan (yang terletak di atas obyek sengketa) terdapat tulisan "Naomi Patola" dan ternyata pula Naomi Patola adalah orang yang telah melakukan perbuatan hukum dalam bukti P-1, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah (obyek sengketa) dan rumah di atasnya dahulu adalah milik Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan obyek sengketa awalnya adalah tanah milik Efendi Patola dan dapat membuktikan dalilnya melalui alat bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 sebagaimana nama pemegang hak atas sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah darimana Efendi Patola memperoleh hak atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat, ternyata tidak ada alat bukti (surat maupun saksi) yang dapat menerangkan darimana Efendi Patola memperoleh obyek sengketa tersebut, apakah melalui jual beli, hibah atau perbuatan hukum lainnya, karena sebagaimana diterangkan saksi-saksi Penggugat yang tidak pernah dibantah Para Tergugat, obyek sengketa dahulu atau sebelumnya dikuasai oleh Naomi Patola dan Lidya S. Patola (nenek dan bibi dari Penggugat maupun Tergugat II sampai dengan Tergugat V) ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat melalui alat buktinya tidak pernah membantah atau membuktikan sebaliknya atas alat bukti Penggugat yang menerangkan bahwa obyek sengketa berasal dari Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah obyek sengketa yang merupakan peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola telah dibagi waris akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dan pembuktian Penggugat dalam hal ini juga tidak pernah disangkal atau dibuktikan sebaliknya oleh Para Tergugat dimana tidak ada satu buktipun yang menunjukkan telah terjadi pembagian warisan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola, terutama atas obyek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas telah terjawab pokok sengketa yang pertama yaitu bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan SHM Nomor 108 Tahun 1986 yang merupakan peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi waris ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa kedua, yaitu apakah Penggugat sebagai keturunan atau cucu dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola juga memiliki hak atas obyek sengketa ?

Menimbang, bahwa pokok sengketa pertama telah terjawab yaitu obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan SHM Nomor 108 Tahun 1986 yang merupakan peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi. Bahwa pembuktian Penggugat tentang dalilnya yang menyatakan bahwa Pengugat adalah anak dari Elizabeth Patola dan cucu dari Tjia Siu Ek-Naomi Patola tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat, maka jelas Penggugat adalah keturunan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa KUHperdata membagi ahli waris ke dalam 4 (empat) golongan dan tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, hanya ada ketentuan bahwa ahli waris golongan pertama jika masih ada maka akan menutup hak anggota keluarga lainnya dalam dalam garis lurus ke atas maupun ke samping. Demikian pula golongan yang lebih dekat derajatnya menutup yang lebih jauh derajatnya ;

Menimbang, bahwa dari fakta yang tidak pernah dibantah Para Tergugat, Tjia Siu Ek dan Naomi Patola memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Eizabeth Patola (orang Tua Penggugat), Efendi Patola (orang tua dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V), Lidya S. Patola yang tidak mempunyai keturunan serta Aci Tenga yang juga tidak memiliki keturunan ;

Menimbang, bahwa setelah Tjia Siu Ek meninggal pada 14 Desember 1955 dan Naomi Patola meninggal pada 8 April 1968 dan Aci Tenga serta Lidya S. Patola tidak memiliki keturunan, maka, jelas anak-anak dari Elizabeth Patola dan Efendi Patola yang seharusnya memiliki hak atas warisan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terjawab permasalahan yang kedua, yaitu bahwa Penggugat adalah keturunan dari Elizabeth Patola yang berhak atas harta peninggalan dari Tjia Siu Ek dan naomi Patola ;

Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya pokok-pokok sengketa dalam perkara ini maka selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua tentang sebidang tanah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale, Ba'a, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas :

- U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean-Baa;
- T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim ;
- S e l a t a n : tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat / THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 yang sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam perkara lain; sekarang dikuasai oleh Tergugat VI ;
- B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan EFFENDY JOSEANO ;

Adalah tanah dan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang merupakan tanah dan rumah sengketa yang belum dibagi waris kepada para ahli waris/ ahli waris pengganti akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan pertama dalam perkara ini telah terjawab bahwa obyek sengketa adalah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola dan belum dibagi waris, sehingga dengan demikian petitum ini dapat untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum untuk menyatakan :

- **DEBORA TUNGGAL MANUAIN;**
- **VERONICA TUNGGAL MANUAIN;**
- **JERMY TUNGGAL MANUAIN (Penggugat);**
- **LENY TUNGGAL MANUAIN;**
- **JUAN TUNGGAL MANUAIN;**
- **JEFRI TUNGGAL MANUAIN;**
- **ESTHER TUNGGAL MANUAIN,**

adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG dan almarhumah Ny. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE) yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, obyek sengketa adalah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola dan dari 4 (empat) orang anak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mereka, hanya 2 (dua) orang anak yang memiliki keturunan yaitu Elizabeth Patola (orang tua Penggugat dan Efendi Patola (orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat V, serta suami Tergugat I), sehingga kepada merekalah harta peninggalan/warisan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola diberikan ;

Menimbang, bahwa Undang-Undang tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, sehingga Elizabeth Patola dan Efendi Patola berhak atas bagian yang sama terhadap warisan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola ;

Menimbang, bahwa karena Elizabeth Patola dan Efendi Patola telah meninggal, maka Penggugat dan saudara-saudaranya (anak-anak dari Elizabeth Patola) dan Tergugat I sampai dengan Tergugat V (istri dan anak dari Efendi Patola), masing-masing berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) dari obyek sengketa yang merupakan peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola, dan dengan demikian petitum ketiga dan keempat dapat pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana petitum gugatan Pengugat, perlu diperhatikan substansi dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau;
- Melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila (*goede zeden*), atau;
- Bertentangan dengan azas “kepatutan”, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah terbukti bahwa obyek sengketa adalah peninggalan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum dibagi waris dan Penggugat beserta saudaranya-saudaranya juga memiliki hak atas obyek sengketa, maka penguasaan atau pemanfaatan obyek sengketa harus dengan sepengetahuan atau seijin Elizabeth Patola bila perbuatan hukum dilakukan saat masih hidup, atau sepengetahuan dan seijin ahli waris pengganti dari Elizabeth Patola ;

Menimbang, bahwa ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 dengan surat ukur Nomor 226/1986 atas nama Efendi Patola terhadap tanah yang didalamnya termasuk obyek sengketa, dimana permohonan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Elizabeth Patola yang saat itu masih hidup (meninggal tahun 1997), serta berdasarkan Undang-Undang masih memiliki hak atas tanah peninggalan tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian, Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Elizabeth Patola sebagai ahli waris Tjia Siu Ek dan Naomi Patola tidak berhak lagi atas obyek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa tanpa sepengetahuan orang lain yang juga masih memiliki hak terhadapnya menurut Majelis Hakim telah melanggar kewajiban pelaku yang harus menghormati hak dari Elizabeth Patola dan oleh karena itu pula telah melanggar hak dari Elizabeth Patola serta telah bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan masyarakat yang seharusnya diperhatikan oleh Efendi Patola saat itu ;

Menimbang, bahwa dengan perbuatan Efendi Patola yang memohon penerbitan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa dan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 dengan surat ukur Nomor 226/1986 atas nama Efendi Patola oleh Turut Tergugat I, maka setidaknya-tidaknya telah membuktikan bahwa Elizabeth Patola (orang tua Penggugat) telah dirugikan akan perbuatan Efendi Patola (suami dan orang tua Tergugat I sampai dengan Tergugat V) dan perbuatan tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Elizabeth Patola ;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Efendi Patola, maka terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 dengan surat ukur Nomor 226/1986 serta perbuatan-perbuatan selanjutnya yang berhubungan dengan pemanfaatan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 adalah perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Elizabeth Patola maupun keturunannya ;

Menimbang, bahwa karena penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/1986, tanggal 7 Maret 1986 telah dinyatakan melawan hukum, maka penguasaan tanah dan rumah sengketa tersebut harus pula dinyatakan tidak sah dan melawan hukum, sehingga petitum kelima Penggugat dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian pula petitum kesepuluh untuk menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum kesebelas, petitum kedua belas, petitum ketiga belas, petitum keempat belas dan petitum kelima belas adalah perbuatan-perbuatan selanjutnya yang berhubungan dengan pemanfaatan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 7 Maret 1986 yang telah dinyatakan melawan hukum, maka perbuatan-perbuatan tersebut haruslah pula dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum, sehingga petitum-petitum tersebut di atas patut pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum keenam dan kedelapan untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan $\frac{1}{2}$ bagian dari tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat serta menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa selanjutnya melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum dapat dikabulkan karena Penggugat telah dinyatakan berhak atas memiliki $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian dari obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan untuk untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI sebagaimana tersebut dalam amar point 5 dan point 8 di atas, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah dinyatakan melawan hukum merobohkan sebuah rumah peninggalan Naomi Patola di atas obyek sengketa, namun dalam persidangan yang dapat dibuktikan adalah bahwa rumah tersebut adalah milik Naomi Patola dan bukan milik Penggugat serta Penggugat tidak dapat membuktikan nilai kerugian secara nyata terhadap pembongkaran rumah tersebut, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat petitum kesembilan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum ketujuh untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari atas keterlambatan menyerahkan tanah/ rumah sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah/rumah sengketa yang merupakan bagian dari Penggugat kepada Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang pemenuhannya dapat dilakukan atau diwujudkan (misal dengan upaya paksa/eksekusi), sehingga dengan demikian petitum poin ke-7 (tujuh) haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 16 (enam belas) yang bermohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan atas tanah sengketa, karena dalam hal ini Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Rote Ndao tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, maka petitum tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selanjutnya untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Verset, maupun perlawanan dari pihak ketiga, Majelis tidak melihat adanya alasan-alasan yang kuat dan mendesak untuk segera dilaksanakan, maka terhadap petitum ketujuh belas Penggugat harus pula Majelis tolak ;

Menimbang, bahwa terhadap poin ke-18 (delapan belas) yang memohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, oleh karena gugatan-gugatan pokok Penggugat telah dikabulkan, maka adalah tepat untuk menghukum Para Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak seluruhnya dikabulkan maka dalam hal ini gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagiannya dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Mengingat Pasal-pasal dari undang-undang serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Kuasa Hukum Para Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale, Ba'a, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas :
U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean-Baa;
T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim,
Selatan : tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat / THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 yang

Halaman 53 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam perkara lain; sekarang dikuasai oleh Tergugat VI;

B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang Adalah tanah dan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang merupakan tanah dan rumah sengketa yang belum dibagi waris kepada para ahli waris/ ahli waris pengganti;

Adalah tanah dan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang merupakan tanah dan rumah sengketa yang belum dibagi waris kepada para ahli waris/ ahli waris pengganti ;

3. Menyatakan bahwa :

DEBORA TUNGGAL MANUAIN;

VERONICA TUNGGAL MANUAIN;

JERMY TUNGGAL MANUAIN (Penggugat);

LENY TUNGGAL MANUAIN;

JUAN TUNGGAL MANUAIN;

JEFRI TUNGGAL MANUAIN;

ESTHER TUNGGAL MANUAIN,

adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG dan almarhumah Ny. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE) yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut,;

4. Menyatakan bahwa :

Tergugat I / Ny. ENNY PATOLA TANG;

YULI ELIM PATOLA;

JOHNY PATOLA;

'BERTHA PATOLA;

TONY PATOLA;

Adalah ahli waris pengganti dari alm. Efendi Patola / Tjia Kean Tjun yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut,;

5. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan $\frac{1}{2}$ bagian dari tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat ;
7. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa selanjutnya melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
8. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
9. Menyatakan tindakan Efendi Patola yang menjaminkan tanah/ rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor: 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum , serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan sertifikat Hak Milik Nomor: 108, tanggal 07 Maret 1986 dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 03 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim beserta akta-akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
10. Menyatakan tindakan Tergugat VI yang menjaminkan tanah/rumah sengketa kepada Turut Tergugat II beserta akta-akta Hak Tanggungan atas tanah dan rumah sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
11. Menyatakan Surat Hibah Nomor: 595. 3/ 242/ 2002, tanggal 07 Februari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS KCL/ 2008, tanggal 28 Februari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor: 595/ 02/ PPATS/KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
12. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
13. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Halaman 55 dari 57 Putusan No 9/Pdt.G/2015/PN.Rno

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.7.224.000,00,00 (tujuh juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Kamis, 3 Desember 2015, oleh kami, Ary Wahyu Irawan, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, Sisera S.N. Nenohayfeto, S.H., dan Fransiskus .X. Lae, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 9/Pdt.G/2015/PN.Rno tanggal 27 Mei 2015, putusan tersebut pada hari Kamis 10 Desember 2015 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Antonia L. Ola, S.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Para Tergugat serta Kuasa Hukum Turut Tergugat I, tanpa dihadiri Kuasa Penggugat dan Turut Tergugat lainnya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SISERA S.N. NENOHAYFETO, S.H.

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

FRANSISKUS X. LAE, S.H.

Panitera Pengganti,

ANTONIA L. OLA, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya-biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Proses	Rp.	150.000,00
3. Panggilan	Rp.	6.230.000,00
4. PNBP	Rp.	50.000,00
5. Materai	Rp.	6.000,00
6. Redaksi	Rp.	5.000,00
7. Leges	Rp.	3.000,00
8. <u>Biaya Pemeriksaan Setempat</u>	<u>Rp.</u>	<u>750.000,00</u>
Jumlah	Rp.	7.224.000,00

(tujuh juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah)