



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WELLEM PAULUS, Umur 55 tahun, Pekerjaan Anggota DPRD, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat : RT 02/ RW 01, Dusun Lekik, Desa Oelunggu, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;
Melawan

1. Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri di Jakarta, cq Gubernur Nusa Tenggara Timur di Kupang Cq Bupati Rote Ndao, berkedudukan di Kompleks Perkantoran Bumi Ti'l Langga Permai ;

Dalam hal ini Tergugat I diwakili oleh kuasanya yaitu Saudara Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum dan Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H., M.Hum. Pengacara/ Advokat berkantor di Kantor di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Kayu Putih, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao di bawah register Nomor : 24/SK/Pdt/2018/PN Rno tertanggal 30 Agustus 2018;

Selanjutnya disebut sebagai..... Tergugat I ;

2. Pemerintah Republik Indonesia cq Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta, cq Gubernur Nusa Tenggara Timur di Kupang, cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi Nusa Tenggara Timur di Kupang, cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, bertempat kedudukan di Kelurahan Mokdale, Ba'a ;

Dalam hal ini Tergugat II diwakili oleh kuasanya yaitu Saudara Huberta Benggu, A.Ptnh, Anselmus R. K. Kunu, S.SiT., Taufiqul F. A. M. Ula, S.ST., Putu Eka Garbantara, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao di bawah register Nomor 22/SK/Pdt/2018/PN Rno tertanggal 6 Agustus 2018;

Selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut ;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa, Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 30 Juli 2018 dibawah register nomor 16/Pdt.G/2018/PN Rno, pada pokoknya telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal, 10 Juni 2006, PENGGUGAT (Wellem Paulus) telah membeli satu bidang tanah adalah warisan turun temurun dari pemilik atas nama YACOB SUEK yang adalah ahli waris tunggal dari Almarhum DANIEL SUEK alias NDU DAMAK, seluas $\pm 10.600 \text{ M}^2$ sesuai Surat Pernyataan Jual Beli. Tanah tersebut terletak di DAEMANDEFK, Jalan Ba'a – Lekunik, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Ba'a – Lekunik;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kor Boik
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Yunus Mbolik dan Nitanel Suek

Dengan luas : $\pm 10.600 \text{ M}^2$ (Surat bukti terlampir);

2. Bahwa tanah warisan milik YACOB SUEK yang telah dijual kepada PENGGUGAT (Wellem Paulus) telah dikuasai dari tahun 2004 sampai dengan sekarang tahun 2018 dengan cara menebang pohon lontar, mengambil kayu api, dan membersihkan lokasi dan lain – lain serta mendaftarkan kepada Pemerintah Kabupaten Rote Ndao melalui Kantor Badan Pendapatan Daerah untuk memperoleh Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tanggal, 23 Mei 2017 (Surat bukti terlampir) dan kemudian pada tanggal, 08 Mei 2018 PENGGUGAT (Wellem Paulus) mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) guna membangun diatas lokasi tanah DAEMANDEFK;

Namun kemudian PENGGUGAT (Wellem Paulus) mendapat informasi bahwa tanah DAEMANDEFK yang dikuasai selama ini ternyata telah diambil secara sepihak oleh Pemerintah Kabupaten Rote Ndao dan telah diterbitkan sertifikat hak pakai No. 3. Atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, surat ukur tanggal, 04 Desember 2001, No. 72 / Sanggoen 2001;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sesuai Surat Pernyataan pengurusan tanah bidang tanah tanggal 10 Juni 2016, di depan saksi Wellem Paulus dan Gerson Panie serta mengetahui oleh Maneleo MODOK, Kelurahan Mokdale (Frans Otto) yang isinya mengatakan bahwa tanah DAEMANDEFAK tidak pernah diberikan kepada siapapun dalam bentuk hibah maupun dijual (Surat bukti terlampir);
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan sesuai point (3) tersebut diatas yang pada intinya dalam pernyataan pemilik tanah dan ahli waris menyatakan belum pernah ada surat pelepasan hak dan transaksi jual beli di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Undang – Undang dan hukum yaitu di depan P.P.A.T (Camat dan Notaris). Oleh karena itu, dengan demikian proses penerbitan sertifikat hak pakai atas tanah sengketa No. 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao dengan surat ukur tanggal, 04 Desember 2001, No.72 / Sanggoen 2001 adalah cacat hukum dan secara yuridis harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan pembuktian sebab penerbitan sertifikat tersebut tanpa memperoleh Surat Keterangan Jual Beli dan Surat Keterangan Pelepasan Hak dari pemilik tanah dan atau ahli waris, pada hal PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai mana dirubah dengan PP No.4 tahun 1997 yang mengharuskan jika riwayat tanah berasal dari jual beli atau hibah maka diharuskan ada surat keterangan penjual dan atau ahli warisnya;
5. Bahwa tindakan TERGUGAT II tanpa melalui prosedur hukum yang benar yaitu UUPAA. No.5 tahun 1960 dan ketentuan PP No.10 tahun 1961 sebagaimana dirubah dengan PP No.24 tahun 1997, maka dalam penerbitan sertifikat hak pakai No.3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, pada tanah sengketa adalah perbuatan melawan hak dan hukum yang merugikan Pihak PENGGUGAT sehingga sangat patut di hukum untuk segera membatalkan sertifikat hak pakai No.3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao;
6. Bahwa duduk perkaranya sebagaimana terurai diatas maka PENGGUGAT melalui gugatan ini mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao dan atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan menuntut hukum dan sita jaminan dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Rote Ndao adalah sah dan berharga;
 3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang berukuran 10.600 M² yang terletak di DAEMANDEFAK, Jalan Ba'a – Lekunik, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas – batas :

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Rno



- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kor Boik
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Yunus Mbolik dan Nitanel Suek;

4. Menyatakan hukum bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana diuraikan pada posito gugatan diatas adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT, sehingga demi hukum harus dibatalkan;

5. Menyatakan hukum bahwa pengukuran dan penerbitan sertifikat hak pakai No.3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat dan pembuktian yang sempurna, sehingga demi hukum harus dibatalkan;

6. Menghukum para TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mentaati keputusan Pengadilan ini;

7. Menghukum pula para TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II menghadap kuasanya ;

Menimbang, bahwa pada awal persidangan sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk ABDI RAHMANSYAH, S.H. sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 6 September 2018 akan tetapi perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil (gagal) sebagaimana Laporan Hakim Mediator yang dibuat tertanggal 26 September 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

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

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak termasuk dalam kompetensi absolut Pengadilan Negeri Rote Ndao sebab sesuai dengan posita gugatan angka 2 s/d 5 dihubungkan dengan peyitum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan angka 3 sampai dengan 9, ternyata yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diputus pengadilan bukanlah mengenai hak kepemilikan atas tanah sengketa, tetapi mengenai permintaan pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, Surat Ukur tanggal 4 Desember 2001, nomor 72/ Sanggaoen 2001. Padahal Sertifikat Hak Pakai Nomor : 3 tergolong Keputusan Tata Usaha Negara yang permohonan pembatalannya bukan tergolong kewenangan peradilan umum Pengadilan Negeri Rote Ndao, Melainkan termasuk dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara ;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscure liebel*) sebab pada petitum gugatan angka 3 Penggugat hanya menguraikan letak, luas dan batas-batas tanah sengketa, tetapi tidak jelas apa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk diputus pengadilan mengenai status hokum tanah sengketa tersebut ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat I menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa posita gugatan angka 1 tidak benar dan mohon ditolak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah sengketa adalah Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Rote Ndao berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 3, Desa Sanggaoen, tanggal 5 Maret 2002 (Bukti T.1-1) atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang dan selanjutnya dipisahkan menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 71, Desa Sanggaoen, tanggal 10 April 2014 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao (Bukti T.1-2) ;
 - b. Bahwa terjadinya pemisahan terhadap sertifikat Hak Pakai Nomor 3 Desa Sanggaoen tanggal 5 Maret 2002 atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang menjadi Sertifikat Hak Pakai nomor 71 Desa Sanggaoen tanggal 10 April 2014 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, sebab Sertifikat Hak Pakai Nomor 3, Desa Sanggaoen tersebut memuat juga tanah tempat didirikan Gedung Pengadilan Negeri Rote Ndao, Kantor Kejaksaan Negeri Ba'a, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao dan Kantor Departemen Agama Kabupaten Rote Ndao yang telah dihibahkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Rote Ndao ;
 - c. Bahwa perolehan hak pakai atas tanah sengketa beserta tanah tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 3, Desa Sanggaoen, tanggal 05 Maret 2002 atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang dan pemisahannya menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 71, Desa Sanggaoen, tanggal 10 April 2014 atas nama Pemerintah

Halaman 5 dari 18 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Rote Ndao, didasarkn atas hipah atau penyerahan

sukarela dan 13 pemilik tanah pada tanggal 13 Nopember 1999

(Bukti T.1-3), masing-masing :

- H. Ch. Daepanie ;
- Nitanel Suek ;
- Junila Mbolik ;
- Johanis Bolla ;
- Jacob Suek ;
- Anderias Boik ;
- Manase Mbolik ;
- Dorthia Mboik ;
- Arnolus Mbolik II ;
- Josep Ndun ;
- Arnolus Mbolik I ;
- Jermy E. Selan ;
- Efendy Joseana ;

3. Bahwa berdasarkan cara perolehan hak dan bukti-bukti ha katas tanah sengketa oleh Pemerintah Kabupaten Rote Ndao sebagaimana diuraikan pada angka 1 a, b dan c di atas, maka dalil gugatan Penggugat tentang jual-beli tanah sengketa antara Penggugat dan Jacob Suek (alm), jika benar maka secara yuridis tidak sah dan mohon untuk dibatalkan, atas dasar alasan-alasan :

- a. Bahwa apabila benar (*quat non*) terjadi jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Jacob Suek (alm), tanggal 10 Juni 2006 seperti disebutkan posita gugatan angka 1, justru membuktikan kelemahan Penggugat sendiri sebab jual beli tersebut dilakukan setelah Jacob Suek bersama sama dengan pemilik tanah lainnya, secara sukarela menyerahkan tanah sengketa kepada Pemerintah Kabupaten Kupang, pada tanggal 13 Nopember 1999 serta telah diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai nomor 3, Desa Sanggoen, tanggal 5 Maret 2002 atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang. Dengan demikian tanah sengketa yang diperjual belikan oleh Penggugat dan Jacob Suek (alm) tersebut bukan lagi merupakan hak milik dari Jacob Suek tetapi telah menjadi Hak Pakai Pemerintah Kabupaten Kupang berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 3, Desa Sanggoen, tanggal 05 Maret 2002 dan selanjutnya dipisahkan menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor: 71, Desa Sanggoen, tanggal 10 April 2014 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao;
- b. Bahwa jual-beli atas tanah sengketa yang didalilkan oleh penggugat pada posita gugatan angka 1, hanyalah didasarkan atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat pernyataan sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung

Republik Indonesia Nomor: 3901 K /PDT/1985, tanggal 29 November 1988 yang menyatakan "Surat Pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa";

c. Bahwa surat pernyataan jual-beli yang menurut posita gugatan penggugat angka 1 telah ditandatangani oleh Jacob Suek, sedangkan di lain pihak Jacob Suek sekarang telah meninggal dunia, sehingga tidak dapat lagi dihadirkan sebagai saksi di persidangan. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Jual-Beli atas tanah sengketa yang didalilkan oleh penggugat tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sebab Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3901 K /PDT/1985, tanggal 29 November 1988 memberikan pedoman bahwa surat pernyataan dapat memiliki kekuatan pembuktian, hanya jika orang yang membuat surat pernyataan itu dihadirkan di sidang pengadilan sebagai saksi untuk memberikan keterangan tentang benar atau tidaknya substansi surat pernyataan tersebut ;

4. Bahwa posita gugatan penggugat angka 2 yang menyatakan tanah sengketa telah dikuasai oleh penggugat sejak tahun 2004 dengan menebang pohon lontar, mengambil kayu api dan membersihkan lokasi, tidak benar dan mohon ditolak sebab penguasaan tanah sengketa beserta penebangan pohon dan pengambilan kayu di atas tanah sengketa oleh penggugat secara yuridis merupakan perbuatan melawan hukum, mengingat pada tahun 2004, Penggugat tidak memiliki alas hak apapun atas tanah sengketa, melainkan tanah sengketa sudah menjadi Hak Pakai dari Pemerintah Kabupaten Kupang berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 3 Desa Sanggoen, tanggal 05 Maret 2002 dan telah diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Rote Ndao setelah terbentuknya Pemerintah Daerah Kabupaten Rote Ndao. Demikian pula Surat Pernyataan Fisik atas tanah sengketa menurut posita gugatan angka 2 (terlampir) tidak memiliki kekuatan mengikat dan pembuktian sebab tanah sengketa bukanlah hak milik dari Penggugat, tetapi Hak Pakai dari Tergugat I (Pemerintah Kabupaten Rote Ndao);

5. Bahwa posita gugatan angka 4 tidak benar dan mohon ditolak sebab penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 3, Desa Sanggoen, tanggal 05 Maret 2002 didasarkan atas Surat Penyerahan sukarela dari 13 pemilik tanah, termasuk JACOB SUEK kepada Pemerintah Kabupaten Kupang pada tanggal 13 November 1999, selanjutnya Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Kabupaten Kupang menyerahkan kepada Pemerintah Kabupaten Rote Ndao setelah terbentuknya wilayah Kabupaten Rote Ndao;

6. Bahwa posita gugatan penggugat angka 5 tidak benar dan mohon ditolak sebab prosedur penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 3, Desa Sanggoen, tanggal 05 Maret 2002 atas nama Pemerintah Kabupaten Kupang dan selanjutnya dipisahkan menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 71, Desa Sanggoen, tanggal 10 April 2014 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat I kemukakan di atas maka melalui eksepsi dan jawaban ini, Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk segenapnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.

A. Kewenangan Absolut Pengadilan Negeri

1. Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan dalam Perkara Nomor 16/Pdt.G/2018/Pn.Rno yang diajukan penggugat adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur tertanggal 4 Desember 2001 Nomor 72/Sanggaoen/2001 atas tanah Daemandefak yang dikuasai oleh Penggugat.

2. Bahwa dalam poin ke 4 gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa proses penerbitan sertipikat hak pakai atas tanah sengketa Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, Surat Ukur tertanggal 04 Desember 2001 Nomor 72/Sanggaoen/2001 adalah cacat hukum dan di poin 5 menyatakan karena dikeluarkannya sertipikat tersebut merugikan Penggugat.

3. Bahwa kegiatan pengukuran, pemrosesan, administrasi hingga penerbitan Sertipikat Hak Pakai atas tanah kepada Tergugat I oleh Tergugat II dikeluarkan berdasarkan kedudukannya sebagai Penjabat Tata Usaha Negara dalam melaksanakan kegiatan Pemerintahan khususnya di bidang pertanahan.

4. Bahwa kewenangan yang melekat pada Tergugat II untuk mengeluarkan Keputusan Pemberian Hak Pakai atas tanah hingga penerbitan sertipikat merupakan kewenangan yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yakni Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 menyatakan "BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan", selanjutnya Pasal 3 huruf c peraturan tersebut menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud Pasal 2 BPN menyelenggarakan fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat". Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 menyatakan "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sementara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keputusan mengenai pemberian hak pakai aset Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah”.

5. Bahwa konsekuensi yuridis dalam objek sengketa a quo merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum. Oleh karena yang digugat dalam gugatan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Rno adalah Badan Pertanahan Nasional sebagai Pejabat Tata Usaha Negara khususnya di bidang Pertanahan dan Objek Perkara adalah Setipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao yang dikeluarkan BPN karena wewenang yang diberikan Peraturan Perundang-undangan. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620/K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menegaskan “Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan objek dalam gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Gugatan Cacat formil (*Obscur Libel*)

a. Kekeliruan pihak dalam Gugatan (*Error in Persona*)

1. Bahwa dalam poin 1 gugatan, Penggugat menyatakan membeli sebidang tanah warisan turun temurun dari pemilik tanah tanggal 10 Juni 2006 atas nama Yacob Suek yang merupakan ahli waris dari Almarhum Daniel Suek alias Ndu Damak seluas \pm 10.600 m² terletak di Daemandefak, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Ba'a-Lekunik;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kor Boik;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Yunus Mbolik dan Nitanel Suek.

2. Bahwa dalam poin 2 gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Yacob Suek telah menguasai tanah sengketa sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang tahun 2018. Selanjutnya dijual



3. Bahwa sertipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, Surat Ukur tertanggal 04 Desember 2001 Nomor 72 Tahun 2001 dikeluarkan pada tahun 2002, yakni sebelum tanah tersebut dikuasai oleh Yacob Suek sebagai Ahli Waris dari Daniel Suek alias Ndu Damak.

4. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yakni dengan tidak mengikut sertakan Yacob Suek yang merupakan ahli waris dari Daniel Suek alias Ndu Damak yang ada hubungannya dengan proses penerbitan sertipikat Hak Pakai 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao;

5. Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dikualifikasikan mengandung Kekeliruan pihak dalam gugatan (*Error in Persona*). Dengan adanya kekeliruan pihak dalam gugatan menyebabkan gugatan tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1078.K/SIP/1972, tertanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan "Apabila pihak-pihak yang digugat tidak lengkap maka gugatan tidak dapat diterima".

6. Bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat Perkara yang disengketakan (*Diskualifikasi in person*). Hubungan hukum yang terjadi di dalam penerbitan sertipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao adalah antara Daniel Suek alias Ndu Damak atau ahli warisnya dalam hal ini Yacob Suek dengan Pemerintah Kabupaten Rote Ndao serta Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao. Penggugat dalam hal ini tidak memiliki hak untuk menggugat Perkara yang disengketakan karena proses penerbitan sertipikat terjadi di tahun 2002 sementara Penggugat baru membeli tanah tersebut pada tanggal 10 Juni 2006. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 442.K/SIP/1973, tanggal 8 Oktober 1973, yang menyatakan "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".



1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan Penggabungan Gugatan yang tunduk pada Kompetensi Absolut yang berbeda.
2. Bahwa penggugat mendalilkan dalam poin 2 gugatan, Pemerintah Kabupaten Rote Ndao telah mengambil secara sepihak tanah yang dibeli Penggugat dari Yacob Suek yang merupakan ahli waris Daniel Suek. Pengambil alihan secara sepihak di dalam Hukum Acara Perdata di kenal sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri.
3. Bahwa penggugat juga dalam poin 4 mendalilkan bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, Surat Ukur tertanggal 04 Desember 2001 Nomor 72/Sanggaoen/2001 adalah cacat hukum, dimana dalam penerbitan sertipikat tersebut merupakan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara khususnya di bidang pertanahan, hal ini merupakan Kompetensi Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa, karena ada penggabungan gugatan yang tunduk pada Kompetensi Absolut yang berbeda sudah sepihak hakim menyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 667.K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972 yang menyatakan "Dua perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing-masing tunduk pada Hukum Acara yang berbeda tidak boleh digabungkan".

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap berlaku pula dalam pokok perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Tergugat II mendalok secara tegas-pali yang dikemukakan Penggugat pada poin 5 gugatan. Penggugat mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, Surat Ukur tertanggal 04 Desember 2001 Nomor 72/Sanggaoen/2001 yang diterbitkan Tergugat II tanpa melalui prosedur yang jelas. Secara tegas Tergugat menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Pakai tersebut telah melalui Prosedur yang benar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan selama proses penerbitan sertipikat tersebut tidak terdapat keberatan dari pihak lain.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam eksepsi dan jawaban Tergugat II sebagaimana telah diuraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II 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;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil (*Obscuur Libel*) sehingga tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Hukum bahwa Perkara ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
4. Menyatakan Proses Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 3 atas nama Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, Surat Ukur tertanggal 04 Desember 2001 Nomor 72/Sanggaoen/2001 telah sesuai dengan prosedur yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau jika majelis hakim berpendapat lain memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 11 Oktober 2018 yang isinya dianggap termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Oktober 2018 dimana keseluruhan surat jawab-jinawab tersebut tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang untuk selanjutnya dinyatakan terkutip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 7 Januari 2019;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis, dimana jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya berisi Eksepsi dan Jawaban terhadap pokok perkara;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili telah diputuskan dalam Putusan Sela yang amarnya adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Kompetensi Absolut Kewenangan Mengadili;

2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara nomor 16/Pdt.G/2018/PN. Rno;

3. Memerintahkan para pihak melanjutkan pokok perkara;

4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I juga telah mengajukan eksepsi lainnya agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan-alasan:

1. Bahwa gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*obscuurliebel*) sebab pada petitum gugatan angka 3 Penggugat hanya menguraikan letak, luas dan batas-batas tanah sengketa, tetapi tidak menjelaskan status hukum dari tanah sengketa tersebut;

2. Bahwa gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil (*obscuur liebel*) oleh karena dalam gugatan tersebut terdapat kekeliruan pihak dalam gugatan (*error in persona*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya adalah sama yaitu mengenai gugatan mengandung cacat formil (*obscuur liebel*), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dalam satu pertimbangan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut kabur (*obscuurlibel*) oleh karena gugatan penggugat tersebut tidak lengkap atau mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa yang dimaksud *obscuur liebel* dapat dikatakan sederhananya dengan tidak jelas atau mengandung cacat yaitu apabila gugatan yang diajukan mengandung ketidakjelasan/cacat yang terletak pada:

1. Hukum yang menjadi dasar gugatan;
2. Ketidakjelasan mengenai obyek gugatan, misalnya pada gugatan tanah tidak menyebutkan luas atau letak ataupun batas-batas dari tanah tersebut;
3. Petitum yang tidak jelas;
4. Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Juli 2018, telah mengajukan bahwa tanah milik Penggugat yang dibeli dari Pemilik tanah YACOB SUEK Almarhum tertanggal 10 Juni 2006, dengan luas kurang lebih 10.600 M² (sepuluh ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat point 1 (satu) yang telah dikuasai sepihak oleh Tergugat I yang bekerja sama dengan Tergugat II untuk mengeluarkan sertifikat Hak Pakai nomor 3 atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam petitumnya (petitum nomor 3), Penggugat dengan jelas memohon agar tanah sengketa tersebut dapat menjadi hak milik dari Penggugat namun setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh para pihak, yaitu bukti surat sertifikat hak pakai nomor 3 (bukti surat P.13, bukti surat T.I.1 dan bukti surat T.II.1) ternyata didalam bukti surat tersebut tidak hanya berisi tanah sengketa tetapi termasuk juga tanah dari bangunan-bangunan lainnya yang saling terkait;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim menganggap bahwa apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitum gugatannya (petitum nomor 5) yang menyatakan bahwa pengukuran serta penerbitan sertifikat hak pakai nomor 3 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat menjadi kabur dan tidak jelas oleh karena Penggugat tidak menyebutkan apakah yang dimaksud adalah tanah sengketa atau termasuk tanah yang lainnya yang masuk dalam sertifikat hak pakai tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat I tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil (*obscuur libel*) oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortum*) sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan pihak sebagai Tergugat dalam suatu perkara merupakan hak subjektif dari Penggugat dengan memperhatikan hubungan hukum diantara para pihak maupun terhadap objek dalam suatu perkara dan didalam perkara *a quo*, Penggugat sebagai pihak yang merasa kepentingan hukumnya ataupun haknya telah dirugikan tentu mengetahui pihak-pihak yang telah menimbulkan kerugian terhadap kepentingannya berkaitan dengan objek perkara sehingga Penggugat mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak sebagai Tergugat untuk melindungi kepentingan hukumnya (Yurisprudensi Putusan MARI No. 305 K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Waku Puri Penggugat dapat memilih siapa yang akan diadukan Tergugat dengan mencantumkan identitasnya secara jelas dalam surat gugatan, akan tetapi untuk menghindari terjadinya akibat buruk dari hal penuntutan haknya dari ahli waris pewaris/ gugatan menjadi non eksekutable, seharusnya Penggugat menggugat satu atau beberapa ahli waris, sehingga hal tersebut tidak menyebabkan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mendapatkan tanah sengketa dari hasil jual beli tanah antara Penggugat dan Yakob Suek (alm), sehingga untuk menjadikan terang dan jelas perkara ini Penggugat seharusnya juga menarik ahli waris Yakob Suek sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak menarik ahli waris Yakob Suek dalam perkara ini maka Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap dan mengandung cacat formil, oleh karena itu eksepsi Tergugat II tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa karena eksepsi Para Tergugat telah dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu lagi untuk mempertimbangkan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II diterima maka dalam pokok perkara ini Majelis Hakim haruslah menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tidak dapat diterima maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.776.000,- (tiga juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demiikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari SELASA tanggal 15 JANUARI 2019 oleh kami EMAN SULAEMAN, SH selaku Hakim Ketua Majelis, ROSIHAN LUTHFI, SH. dan ABDI RAHMANSYAH, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Rno putusan tersebut pada hari SENIN tanggal 21 JANUARI 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ANTONIA L. OLA, SH selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ROSIHAN LUTHFI, SH.

EMAN SULAEMAN, SH.

ABDI RAHMANSYAH, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ANTONIA L. OLA, SH

Perincian biaya-biaya:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 2. ATK | : Rp. 100.000,- |
| 3. PNBP | : Rp. 15.000,- |
| 4. Panggilan | : Rp. 2.520.000,- |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp. 1.100.000,- |
| 6. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 7. Redaksi | : Rp. <u>5.000,-</u> |

Jumlah Rp. 3.776.000,-

(tiga juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)