



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ELIAS MESA KH, bertempat tinggal di Oenggaut RT 003 RW 002 Desa Oenggaut, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ebsan Kafelkai, S.H., beralamat kantor di Jalan Nangka Nomor 50, Kelurahan Oeba, Kota lama, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur/ alamat email kafelkaiebsan@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Mei 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **AR BERNABAS ADU**, bertempat tinggal di Dusun Nembeona, RT.003/ RW.002, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I**;
2. **PETRUS ADU**, bertempat tinggal di Dusun Nembeona, RT.003/ RW.002, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II**;

3. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO**, berkedudukan di Jalan Lekunik Dahulu kelurahan Mokdale sekarang Desa Loman, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ketsina Herlina, S.H., DKK beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, Jalan Adibu Amalo, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur/ alamat email

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



kab-rotendao@atrbpn.go.id berdasarkan surat
kuasa khusus tanggal 27 Februari 2024
sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 6 Februari 2024, dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1972 Arnolus Mesakh Telah meninggal dunia dan dikuburkan di Bo'a dengan meninggalkan 3 (tiga) orang ahli waris sebagaimana surat keterangan Ahli waris yang di buat pada tanggal 22 Februari 2021 yaitu:

1. **ELIAS MESA KH** bertindak sebagai Penggugat
2. Gloria Mesakh (Almh)
3. Soleman Mesakh (Alm)

2. Bahwa Penggugat adalah anak Kandung dari Almarhum ARNOLUS MESA KH sehingga cukup beralasan hukum untuk mengajukan gugatan ini di pengadilan Negeri Rote Ndao;

3. Bahwa **AR BERNABAS ADU** di tarik sebagai Tergugat I oleh karena perannya dalam menghalang-halangi petugas pertanahan ketika hendak melakukan pengukuran objek tanah yang diajukan oleh Penggugat dan selalu mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya;

4. Bahwa **PETRUS ADU** di tarik sebagai Tergugat II oleh karena telah secara sepihak mengajukan permohonan penerbitan sertifikat ke **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO** dan telah terbit sertifikat atas sebagian objek sengketa tersebut, meskipun tanah tersebut dalam status sengketa;

5. Bahwa pihak **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO** ditarik sebagai Turut Tergugat oleh karena telah terbit sertifikat No.02001 yang merupakan sebagian dari tanah objek sengketa;

A. Objek sengketa

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah milik Almarhum Arnolus Mesakh dengan Luas ± 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi yang terletak di Tatanak RT/RW 04/02 Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Jermias Sanggu
- Sebelah selatan Berbatasan dengan Sepadan Pantai
- Sebelah Timur Berbatasan dengan dahulu Anderias Tarhani Dan Yunus Tarhani sekarang dengan rencana Jalan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels Adu yang selanjutnya di sebut sebagai Tanah objek sengketa;

B. Kasus Posisi

1. Bahwa pada tahun 1932 oleh beberapa masyarakat Desa Bo'a telah bersepakat untuk membagikan lahan kosong yang berada di Tatanak Luandana yang di dalamnya termasuk objek sengketa;
2. Bahwa berdasarkan kesepakatan pembagian tersebut pada tahun yang sama yaitu tahun 1932, ayah kandung dari Penggugat yang bernama Arnolus Mesakh telah membuka lahan/ tanah kosong hasil pembagian tersebut dan mengusahakan tanah tersebut untuk menanam Botok;
3. Bahwa sekitar tahun 1952 ayah penggugat masih mengusahakan tanah tersebut dengan mengajak tiga orang lagi diantaranya:
 - Jonas Sanggu
 - Yosep Sanggu dan
 - David Sanggu
4. Bahwa kegiatan menanam tersebut berlangsung secara periodik sampai dengan pada tahun 1972;
5. Bahwa oleh karena Penggugat berada di Kupang maka ayah Penggugat yang pada saat itu dalam keadaan sakit mempercayakan segala harta warisan kepada ayah Tergugat I dan Tergugat II untuk di jaga termasuk tanah objek sengketa;
6. Bahwa ayah Penggugat meninggal pada tahun 1972 dan segala warisan dari ayah Penggugat di jaga oleh ayah Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa pada tahun 2013 ayah Tergugat yang bernama Sakarias Adu, berupaya untuk menerbitkan pajak atas tanah objek sengketa tersebut namun di cegah oleh Penggugat, kemudian persoalan tersebut di selesaikan di hadapan Kepala Desa Bo'a pada saat itu yaitu saudara Pelipus Tasy

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan suatu pengakuan dari ayah Tergugat bahwa tanah tersebut adalah tanah milik **ELIAS MESAKH** dan ayah Tergugat hanya menerbitkan surat pajak saja;

8. Pada tahun 2019 dengan adanya prona/ PTSL dari pertanahan maka Tergugat I tanpa seizin Penggugat mengajukan permohonan pengukuran tanah atas objek tanah sengketa namun di cegah oleh Penggugat dan kemudian di selesaikan di kantor camat dengan suatu kesimpulan tanah tersebut adalah tanah penguasaan Penggugat;

9. Pada tahun 2021 penggugat berdasarkan berita acara/ kesimpulan dari camat mengajukan permohonan pengukuran atas tanah objek sengketa tersebut namun di cegah oleh Tergugat I dengan alasan bahwa objek sengketa tersebut merupakan tanah miliknya. Kemudian persolan tersebut di selesaikan di kecamatan dengan suatu kesimpulan yang menguatkan kesimpulan penyelesaian tahun 2019, bahwa tanah tersebut adalah tanah penguasaan Penggugat;

10. Pada bulan Februari tahun 2021 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran kepada **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO** dan pada saat hendak diadakan pengukuran dicegah oleh Tergugat I sehingga pengukuran tidak jadi di lakukan, dan dengan alasan keamanan Turut Tergugat Atau Badan Pertanahan tidak melakukan pengukuran;

11. Pada bulan November 2021 ketika hendak dilakukan pengukuran dicegah oleh Tergugat I dan dengan alasan keamanan pertanahan tidak melakukan pengukuran;

12. Pada tahun 2023 Penggugat mengajukan permohonan pengukuran namun di cegah oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan tanah tersebut telah bersertipikat;

13. Bahwa kemudian telah terbit sertipikat atas sebagian objek sengketa tidak diketahui oleh Penggugat sebelumnya;

14. Bahwa kemudian baru di ketahui telah terbit sertipikat dengan No:02001 yang telah terbit pada tahun 2021 yang mana pada tahun tersebut tanah objek sengketa sudah ada dalam status sengketa dan hal tersebut di ketahui oleh pihak pertanahan, Pihak Pemerintah Desa Bo'a maupun Pihak Kecamatan Rote barat;

15. Bahwa kuat di duga penerbitan sertipikat tersebut tidak melalui suatu prosedur yang benar karena Penggugat tidak pernah mendengar bahwa ada pengumuman di kantor Desa Bo'a dan bahwa pada saat penerbitan sertipikat tersebut Penggugat juga sementara mengajukan permohonan

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



pengukuran dan berkas permohonan Penggugat juga telah di terima oleh pihak pertanahan;

16. Bahwa Permohonan penerbitan sertifikat oleh Tergugat II tersebut tidak jelas karena dasar perolehan tanah tersebut juga sangat tidak jelas apakah di dapat dari Tergugat I atau oleh karena jual beli ataupun melalui suatu hibah? Patut di pertanyakan atau setidaknya tidaknya perlu di buktikan di persidangan;

C. Mengenai Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa adapun perbuatan melawan hak dan melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut :

- 1.** Bahwa sejak tahun 2021 Penggugat telah beberapa kali mengajukan permohonan pengukuran kepada **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO** namun ketika hendak dilakukan Pengukuran Tanah tersebut selalu dicegah oleh Tergugat I;
- 2.** Bahwa ketika diminta oleh pertanahan untuk membuktikan alas hak daripada keberatan tersebut Tergugat I tidak mampu membuktikan alas hak atas tanah objek sengketa tersebut;
- 3.** Bahwa di tahun 2021 tersebut dimana terjadi sengketa atas objek tersebut tiba – tiba terbit sertifikat dengan No.02001 atas nama **PETRUS ADU** alias Tergugat II, bahwa hal tersebut terkesan aneh karena sengketa tersebut nyata-nyata diketahui oleh **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO** dan pemerintah Desa Bo'a dan bahwa di saat yang sama berkas permohonan pengukuran tanah atas seluruh objek sengketa di terima oleh **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO**;
- 4.** Bahwa hasil penyelesaian di kantor Camat Rote Barat memberikan waktu kepada Tergugat I untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rote Ndao namun Tergugat I tidak pernah menggunakan kesempatan tersebut untuk membuktikan kepemilikan atas objek sengketa tersebut hingga gugatan ini di ajukan;
- 5.** Bahwa apa yang di sampaikan dalam poin 1 hingga poin 4 di atas adalah nyata-nyata suatu perbuatan melawan hak dan melawan hukum karena Tergugat I tanpa alas hak yang jelas selalu menghalangi Penggugat dalam upaya menerbitkan sertifikat atas objek sengketa yang merupakan warisan dari ayah Penggugat;
- 6.** Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat II yang dengan diam-diam mengajukan suatu permohonan penerbitan sertifikat atas objek sengketa



tersebut merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum karena tidak berdasarkan suatu alas hak yang jelas;

7. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang mau menguasai sendiri objek sengketa secara melawan hukum dan melawan hak, Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun kerugian Immateril sebesar tiga ratus juta rupiah (Rp300.000.000,00) dengan rincian:

a. Kerugian materil

Biaya yang timbul dalam pengurusan masalah perkara aquo selama dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2023 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateril

Bahwa Perbuatan tergugat I dan tergugat II yang menguasai Objek sengketa secara melawan hukum dan melawan hak telah menimbulkan kerugian Immateril bagi Penggugat sebagai ahli waris karena telah menimbulkan kegaduhan dan pandangan buruk masyarakat Desa Bo'a terhadap Penggugat seolah olah Penggugat adalah bukan orang Bo'a dan telah merampas hak milik Tergugat I dan hak milik Tergugat II, dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan potensi objek tersebut untuk kepentingannya masing masing, yang mana bila di nilai dengan uang setara dan patut di tetapkan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa tindakan Tergugat I Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya di hukum untuk mengosongkan dan atau menyerahkan kembali secara utuh dan sukarela kepada ahli waris dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka perlu dengan bantuan aparat keamanan;

9. Bahwa sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dan siapa saja yang memperoleh hak atas tanah objek sengketa dan atau yang memiliki surat surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang di buat dan berasal dari perbuatan melawan hukum dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak ilusioner dan supaya tergugat tidak memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain, maka penggugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas objek sengketa;

11. Bahwa oleh karena gugatan ini di ajukan berdasarkan alas hak yang sah, maka Penggugat memohon kepada majelis hakim yang

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara ini agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat;

12. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan berada di pihak yang kalah maka patut menurut hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan perdata ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala bentuk kegiatan melanggar hukum diatas tanah objek sengketa sebelum adanya putusan mengenai pokok perkara ;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secaramembayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi kepada Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- b. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. Arnolus Mesakh;
- c. Menyatakan berdasarkan Hukum Bahwa tanah objek sengketa dengan Luas ± 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi yang terletak di Tatanak RT/RW 04/02 Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, Dengan Batas batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Jermias Sanggu
 - Sebelah selatan Berbatasan dengan Sepadan Pantai
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan dahulu Anderias Tarhani Dan Yunus Tarhani sekarang dengan rencana Jalan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels AduAdalah Sah Milik Almarhum Arnolus Mesakh yang Jatuh secara waris Kepada Penggugat sebagai Ahli Waris;
- d. Menyatakan perbuatan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Menyatakan berdasarkan hukum bahwa sertifikat Hak Milik dengan No.02001 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat

f. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kembali tanah objek sengketa yakni yang beralamat di Tatanak RT/RW 04/02 Dusun Nembeona, Desa Bo'a, kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, Dengan Batas batas sebagai berikut

- Sebelah Utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Jermias Sanggu
- Sebelah selatan Berbatasan dengan Sepadan Pantai
- Sebelah Timur Berbatasan dengan dahulu Anderias Tarhani Dan Yunus Tarhani sekarang dengan rencana Jalan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels Adu

Diserahkan Kepada Penggugat secara sukarela dan kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan (Polri);

g. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada para Penggugat ;

h. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I Dan Tergugat II;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Februari 2024, tanggal 28 Februari 2024, dan tanggal 6 Maret 2024 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak datangnya Tergugat I dan Tergugat II, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan hak keperdataannya secara keseluruhan untuk mempertahankan kepentingannya dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Soleman Dairo Tamaela, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, serta tidak pula mengajukan jawaban/ tangkisan terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan halaman 4 angka 15, menduga penerbitan sertipikat atas nama Tergugat II tidak melalui suatu prosedur yang benar dan pada Pokok Perkara huruf e halaman 7 menyatakan berdasarkan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2001 tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam hal ini menunjukkan bahwa Penggugat mencampuradukan adanya perbuatan Perdata dengan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu perkara *a quo* sangat kental mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang disebabkan oleh kecacatan prosedur dalam proses penerbitan sertipikatnya (Cacat Administrasi), sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* sebelum status Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang dimaksud pada Gugatan diperiksa, diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai badan peradilan yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara Tata Usaha Negara. 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*

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



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"

2. Gugatan Cacat Formil (*Obscuur Libel*)

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

- i. Bahwa dalam gugatan, Penggugat mengaku sebagai pemilik sebidang tanah seluas $\pm 50.000 \text{ m}^2$ terletak di Tatanak RT/RW 04/02 Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao;
- ii. Bahwa pada halaman 3 gugatan, Penggugat menceritakan bahwa tanah tersebut diwariskan kepada Penggugat oleh Alm. Arnolus Mesakh dimana tanah tersebut merupakan hasil pembagian masyarakat Desa Bo'a pada tahun 1932;
- iii. Jika Penggugat mengaku sebagai pemilik dari tanah objek perkara tersebut, Penggugat harus dapat membuktikan kapasitasnya. Apakah Penggugat menguasai secara fisik dengan itikad baik dan mengusahakan secara terus menerus? Apakah memiliki bukti penguasaan fisik maupun bukti kepemilikan secara administrasi? Sebab, dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/ 1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan: "*Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*";
- iv. Bahwa Penggugat harus dapat membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek perkara. Keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat sebagai pemilik tanah objek perkara tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek perkara dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



atas tanah adalah sertifikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

v. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dimana menurut Penggugat tanah sengketa merupakan tanah warisan, namun Penggugat tidak dapat menguraikan secara terperinci riwayat silsilah waris dari Alm. Arnolus Mesakh sampai kepada Penggugat, sehingga kemungkinan terdapat ahli waris yang tidak diikutsertakan sebagai Pihak dalam Gugatan Penggugat;

vi. 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*";

b. Penggabungan Gugatan yang tunduk pada Kompetensi Absolut yang Berbeda

i. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan Penggabungan Gugatan yang tunduk pada Kompetensi Absolut yang berbeda;

ii. Bahwa penggugat mendalilkan dalam angka 6 halaman 5 gugatan, secara diam-diam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas objek sengketa. Pengambil alihan secara sepihak di dalam Hukum Acara Perdata di kenal sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri;

iii. Bahwa dalam Gugatan halaman 4 angka 15 Penggugat juga mendalilkan dugaan penerbitan sertifikat atas nama Tergugat II tidak melalui suatu

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



prosedur yang benar, dimana dalam penerbitan sertifikat 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;

- iv. Bahwa, karena ada penggabungan gugatan yang tunduk pada Kompetensi Absolut yang berbeda sudah sepantasnya Majelis 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 Turut Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil yang dikemukakan Penggugat pada angka 15 dan 16 halaman 4 sampai 5 gugatan. Pada intinya Penggugat mendalilkan penerbitan Sertipikat No. 2001 atas nama Tergugat II tidak melalui prosedur yang benar. Secara tegas Turut Tergugat menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2001 tersebut telah melalui Prosedur yang benar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat untuk 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 tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
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 Milik Nomor 2001 atas nama **PETRUS ADU** telah sesuai dengan prosedur yang berlaku; dan
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini.

Demikian Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat disampaikan, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan didalam memutuskan yang seadil-adilnya. Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 29 Mei 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan:

Menimbang bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, telah pula mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang mengadili perkara *in casu* karena Penggugat mencampurkan adanya perbuatan Perdata dengan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu perkara *a quo* sangat kental mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang disebabkan oleh kecacatan prosedur dalam proses penerbitan sertipikatnya (Cacat Administrasi), sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* sebelum status Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat yang dimaksud pada Gugatan diperiksa, diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai badan peradilan yang berwenang memeriksa, memutus dan

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan Perkara Tata Usaha Negara. 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"*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno pada tanggal 20 Juni 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rote Ndao berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, Nomor 02001, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Penguasaan Tanah, Nomor 140/03/DB/IV/2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Pembatalan Penerbitan Sertifikat oleh PTSL Tahun 2019, tanggal 15 Februari 2019, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Berita Acara Penyelesaian Tanah, Nomor 590/59.b/RB/V/2021, tanggal 29 Mei 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.8;

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



9. Fotokopi Berita Acara Penyelesaian Masalah Tanah, Nomor 590/144/RB/VIII/2019, tanggal 24 Agustus 2019, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.9;

10. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.10;

11. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, Nomor 140/015/DB/I/2021, tanggal 27 Januari 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.11;

12. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, Nomor 224/Ds.Ogt/RB/XII/2020, tanggal 21 Desember 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.12;

13. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, Nomor 474/91/DB/IV/2021, tanggal 20 Januari 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.13;

14. Fotokopi Surat Keterangan Kematian, Nomor 474/02/DB/IV/2021, tanggal 20 Januari 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.14;

15. Fotokopi tanda terima berkas, tanggal 25 Februari 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.15;

16. Fotokopi Surat Penetapan Batas Tanah, Pengukuran Bidang Tanah dan Pemeriksaan Tanah Sdr. **ELIAS MESAKH**, Nomor IP.01.02/182/14/III/2021, tanggal 01 Maret 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.16;

17. Fotokopi Surat Penetapan Batas Tanah, Pengukuran Bidang Tanah dan Pemeriksaan Tanah Sdr. **ELIAS MESAKH**, Nomor IP.01.01/1272/14/XI/2021, tanggal 29 November 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.17;

18. Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Mediasi, Nomor 122/BA.53.14/MP.01.01/V/2023, tanggal 12 Mei 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.18;

19. Fotokopi Surat Keterangan Pemilikan, Nomor 140/135/DB/V/2023, tanggal 08 Mei 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda P.19;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat tertanda P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya oleh Kuasa Penggugat;

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Felipus Tasi dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II;
- Saksi adalah *Maneleo* Suku Mba'e serta sebagai mantan Kepala Desa Bo'a sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2014, pernah menjabat sebagai Penjabat Kepala Desa Bo'a tahun 2023;
- Saksi mengetahui bahwa Alm. Arnolus Mesakh telah meninggal dunia pada tahun 1972, semasa hidupnya Alm. Arnolus Mesakh kawin dengan seorang Perempuan yang Saksi tidak tahu namanya, selanjutnya dari perkawinan tersebut dilahirkan 3 (tiga) orang anak-anak yaitu **ELIAS MESA KH**, Soleman Mesakh, dan Lorian a Mesakh;
- Saksi mengetahui bahwa Saudara Penggugat yaitu Soleman Mesakh sudah meninggal dunia dan semasa hidupnya tidak kawin;
- Saksi mengetahui bahwa Saudara Penggugat yaitu Lorian a Mesakh sudah meninggal dan semasa hidupnya pernah kawin serta dari perkawinan tersebut dilahirkan satu orang anak, namun anak tersebut sudah meninggal;
- Saksi mengetahui dari cerita dari Orangtua Saksi bahwa Alm. Arnolus Mesakh memiliki sebidang tanah yang terletak di Tatanak, RT/RW. 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao yang berasal dari pembagian tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Bo'a pada tahun 1932;
- Saksi mengetahui bahwa yang menguasai dan menggarap tanah objek sengketa adalah Orangtua dari Penggugat yang bernama Alm. Arnolus Mesakh, kemudian setelah Arnolus Mesakh meninggal, tanah tersebut di jaga oleh Zakarias Adu yaitu ayah dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pembagian tanah tahun 1932 tersebut sampai sekarang tidak terjadi permasalahan di Masyarakat Desa Bo'a melainkan masalah hanya pada tanah objek sengketa, Saksi

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



memiliki sebidang tanah yang berasal dari Orangtua (tanah Lalendok) yang letaknya satu hamparan dengan tanah objek sengketa;

– Tanah yang menjadi objek sengketa adalah Tatanak, terletak RT/RW. 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao seluas 50.000 (lima puluh ribu) hektar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Jermias Sanggu;
- Sebelah barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels Adu;
- Sebelah timur dahulu berbatasan dengan Anderias Tarhani dan Yunus Tarhani, sekarang dengan perencanaan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan laut;

– Saksi tidak pernah mengukur langsung luas tanah sengketa, hanya berdasarkan taksiran dan informasi yang diperoleh dari Penggugat;

– Saksi mengetahui sengketa tanah sejak tahun 2013, pada saat Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Bo'a Penggugat datang dari Kupang mengurus tanah lalu Saksi memanggil Ayah Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Zakarias Adu lalu mengatakan kepadanya bahwa Penggugat datang dari Kupang ingin bertemu dengan Zakarias Adu karena ingin mengurus tanah milik Alm. Arnolus Mesakh yang selama ini di kelola oleh Zakarias Adu. Saat itu Zakarias Adu mengatakan bahwa tanah tersebut milik Penggugat dan Zakarias Adu hanya menjaga saja;

– Saksi mengetahui lokasi objek sengketa tanah setiap 10 (sepuluh) tahun di bersihkan dan diolah lalu ditanam botok kemudian dipanen bijinya;

– Sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugati dan Tergugat II pernah diupayakan penyelesaian secara kekeluargaan dengan dibantu oleh *mane/leo* maupun diselesaikan di kantor Desa Bo'a namun tidak tercapai penyelesaian;



- Penyelesaian sengketa tanah selanjutnya diupayakan melalui Kantor Kecamatan Rote Barat sebanyak 2 (dua) kali pada tahun 2015 dan tahun 2019, dengan kesimpulan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari Penggugat. Tergugat I diberikan waktu 2 (dua) minggu oleh Pak Camat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan namun Tergugat I tidak pernah menggunakan kesempatan tersebut untuk membuktikan kepemilikan atas objek sengketa tanah tersebut hingga gugatan dari Penggugat ini diajukan ke Pengadilan;
- Saksi mengetahui bahwa Penggugat melakukan pembayaran pajak atas tanah objek sengketa selama 2 (dua) tahun berturut-turut namun Saksi lupa tahun pembayaran pajaknya;
- Penggugat pernah mengajukan pengukuran tanah ke Kantor **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO** namun batal karena pada saat akan dilakukan pengukuran selalu dihalangi oleh Tergugat I yang mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya tanpa membawa dokumen apapun;
- Saksi tidak mengetahui bahwa didalam wilayah tanah objek sengketa tersebut terdapat tanah milik orang lain dan bersertipikat;
- Pada tahun 2023 Saksi mengeluarkan dan menandatangani surat keterangan kepemilikan atas tanah objek sengketa karena pada tahun 2023 Penggugat ingin mengajukan lagi surat permohonan pengukuran tanah tersebut sehingga Saksi sebagai Penjabat Kepala Desa Bo'a mengeluarkan dan menandatangani surat keterangan kepemilikan tersebut;
- Tergugat I selalu mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya tanpa memberitahu dasar klaim Tergugat I tersebut;

2. Saksi Jermias Sanggu dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mempunyai tanah yang lokasinya berdekatan dengan tanah objek sengketa;
- Saksi mengetahui bahwa Alm. Arnolus Mesakh telah meninggal dunia pada tahun 1972, semasa hidupnya Alm. Arnolus Mesakh kawin dengan seorang Perempuan yang Saksi tidak tahu namanya, selanjutnya dari perkawinan tersebut dilahirkan 3 (tiga) orang anak-anak yaitu **ELIAS MESAKH**, Soleman Mesakh, dan Gloria Mesakh;
- Saksi mengetahui bahwa Saudara Penggugat yaitu Soleman Mesakh sudah meninggal dunia dan semasa hidupnya tidak kawin;
- Saksi mengetahui bahwa Saudara Penggugat yaitu Gloria Mesakh sudah meninggal dan semasa hidupnya tidak pernah kawin;
- Saksi mengetahui dari cerita dari Orangtua Saksi bahwa Alm. Arnolus Mesakh memiliki sebidang tanah yang terletak di Tatanak Luandana, RT/RW. 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao dengan luas 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi yang berasal dari pembagian tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Bo'a pada tahun 1932;
- Saksi mengetahui bahwa pada tahun 1935 Alm. Arnolus Mesakh membawa Zakarias Adu dan tinggal bersama di rumah Alm. Arnolus Mesakh;
- Saksi mengetahui bahwa Alm. Arnolus Mesakh tidak pernah menghibah tanah tersebut kepada orang lain, Ia hanya menyerahkan ke Zakarias Adu untuk mengolah tanah tersebut dan memakan hasilnya tapi tanah tersebut tidak pernah diberikan sebagai hadiah dan tidak pernah dihibah kepada siapapun;
- Saksi mengetahui lokasi objek sengketa tanah setiap 10 (sepuluh) tahun di bersihkan dan diolah lalu digunakan untuk bercocok tanam botok, sebelum bercocok tanam diawali dengan potong kerbau, lalu menanam botok dan memanen biji botok tersebut;
- Bahwa pembagian tanah tahun 1932 tersebut sampai sekarang tidak terjadi permasalahan di Masyarakat Desa Bo'a

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



melainkan masalah hanya pada tanah objek sengketa, Saksi memiliki sebidang tanah yang berasal dari Orangtua bernama David Sanggu yang letaknya disebelah utara timur dari tanah objek sengketa;

– Tanah yang menjadi objek sengketa adalah Tatanak, terletak RT/RW. 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao seluas 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Yosep Sanggu;
- Sebelah barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels Adu;
- Sebelah timur dahulu berbatasan dengan Anderias Tarhani dan Yunus Tarhani, sekarang dengan perencanaan jalan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan laut;

– Saksi tidak pernah mengukur langsung luas tanah sengketa, hanya berdasarkan informasi yang diperoleh dari Saksi Felipus Tasi;

– Saksi mengetahui sengketa tanah sejak tahun 2019, diselesaikan di Kantor Kecamatan Rote Barat dengan kesimpulan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari Penggugat. Tergugat I diberikan waktu 2 (dua) minggu oleh Pak Camat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan namun Tergugat I tidak pernah menggunakan kesempatan tersebut untuk membuktikan kepemilikan atas objek sengketa tanah tersebut hingga gugatan dari Penggugat ini diajukan ke Pengadilan;

– Saksi mengetahui bahwa Penggugat melakukan pembayaran pajak atas tanah objek sengketa selama 2 (dua) tahun berturut-turut pada tahun 2020 dan tahun 2021;

– Penggugat pernah mengajukan pengukuran tanah ke Kantor **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO** namun batal karena pada saat akan dilakukan pengukuran selalu dihalangi oleh Tergugat I dengan membawa



masa yang mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya;

- Saksi tidak mengetahui bahwa didalam wilayah tanah objek sengketa tersebut terdapat tanah milik orang lain dan bersertipikat;

- Pada tahun 2023 Saksi mengeluarkan dan menandatangani surat keterangan kepemilikan atas tanah objek sengketa karena pada tahun 2023 Penggugat ingin mengajukan lagi surat permohonan pengukuran tanah tersebut sehingga Saksi sebagai Penjabat Kepala Desa Bo'a mengeluarkan dan menandatangani surat keterangan kepemilikan tersebut;

- Tergugat I selalu mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya tanpa memberitahu dasar klaim Tergugat I tersebut;

3. Saksi Petrus Zeth Kamaleng dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi dihadirkan dalam persidangan karena ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II;

- Saksi pernah dimintai tolong oleh Penggugat untuk membuat permohonan pengukuran tanah objek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional;

- Saksi merupakan Ketua BPD (Badan Permusyawaratan Desa) Bo'a dari tahun 2000 sampai dengan 2020, selanjutnya sejak tahun 2021 sampai dengan sekarang sebagai Sekretaris BPD Bo'a;

- Saksi mengetahui bahwa Alm. Arnolus Mesakh telah meninggal dunia namun waktu meninggalnya Saksi tidak tahu, semasa hidupnya Alm. Arnolus Mesakh kawin dengan seorang Perempuan yang Saksi tidak tahu namanya, selanjutnya dari perkawinan tersebut dilahirkan 3 (tiga) orang anak-anak yaitu **ELIAS MESA KH**, Soleman Mesakh, dan Gloria Mesakh;

- Saksi mengetahui bahwa Saudara Penggugat yaitu Soleman Mesakh sudah meninggal dunia dan semasa hidupnya tidak kawin;

- Saksi mengetahui bahwa Saudara Penggugat yaitu Gloria Mesakh sudah meninggal dan semasa hidupnya pernah kawin

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



serta dari perkawinan tersebut dilahirkan satu orang anak, namun anak tersebut sudah meninggal;

– Saksi mengetahui dari penyelesaian permasalahan tanah tahun 2019 di Kantor Kecamatan Rote Barat, yang hasilnya juga disampaikan kepada Saksi dengan Kesimpulan bahwa Alm. Arnolus Mesakh memiliki sebidang tanah yang terletak di Tatanak Torangdola, RT/RW. 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao dengan luas 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi;

– Saksi mengetahui bahwa terdapat pengurusan secara kekeluargaan antara Penggugat dan Para Tergugat di rumah Kepala Desa yang bernama Felipus Tasi. Tanah milik Penggugat tersebut awalnya Penggugat meminta tolong kepada Jonas Sanggu untuk menjaganya dan ada juga yang diberikan kepada Ayah Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Zakarias Adu untuk di kelola dan menurut Kepala Desa, Zakarias Adu mengaku bahwa tanah tersebut milik dari Penggugat, Zakarias Adu hanya menjaganya;

– Saksi mengetahui bahwa Tergugat I beberapa kali menghalangi pengukuran tanah yang akan dilakukan oleh **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO** yaitu tahun 2019 terakhir Tergugat I menghalangi pengukuran tersebut pada tahun 2023;

– Saksi mengetahui bahwa Alm. Arnolus Mesakh tidak pernah menghibah tanah tersebut kepada orang lain, Ia hanya menyerahkan ke Zakarias Adu untuk mengolah tanah tersebut dan memakan hasilnya tapi tanah tersebut tidak pernah diberikan sebagai hadiah dan tidak pernah dihibah kepada siapapun;

– Saksi mengetahui setelah Arnolus Mesakh meninggal, menurut cerita bahwa Zakarias Adu menanam botok di tanah tersebut, sebelum Zakarias Adu, tanah objek sengketa di kelola oleh Yonas Sanggu;

– Tanah yang menjadi objek sengketa adalah Tatanak, terletak RT/RW. 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao seluas 50.000



(lima puluh ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Jermias Sanggu (sertipikat atas nama Yosepus Sanggu);
- Sebelah barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels Adu;
- Sebelah timur berbatasan Anderia Tarhani dan Yunus Tarhani;
- Sebelah selatan berbatasan dengan laut;
- Saksi tidak pernah mengukur langsung luas tanah sengketa, hanya berdasarkan informasi yang diperoleh dari Penggugat;
- Saksi mengetahui sengketa tanah sejak tahun 2019, diselesaikan di Kantor Kecamatan Rote Barat dengan kesimpulan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari Penggugat karena Saksi sebagai BPD Bo'a memperoleh tembusan hasil penyelesaiannya;
- Saksi mengetahui bahwa setelah Zakarias Adu meninggal, Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengelola tanah tersebut;
- Penggugat pernah mengajukan pengukuran tanah ke Kantor **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO** namun batal karena pada saat akan dilakukan pengukuran selalu dihalangi oleh Tergugat I dengan membawa masa yang mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya;
- Tergugat I selalu mengatakan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya dengan alasan tanah objek sengketa dijaga dan dikelola oleh Ayahnya yang bernama Zakarias Adu;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 02001/Sanggaoen/2021 atas nama **PETRUS ADU**, tanggal 13 September 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda T.T-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Ukur, Nomor 01947/Bo'a/2021, tanggal 13 September 2021, selanjutnya pada bukti surat tersebut diparaf dan diberi tanda T.T-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 5 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 30 Juli 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya adalah memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala bentuk kegiatan melanggar hukum diatas tanah milik Penggugat sebelum adanya putusan mengenai pokok perkara, dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan provisi kepada Penggugat, meskipun proses persidangan perkara ini sedang berjalan;

Menimbang, bahwa tentang putusan provisi diatur dalam Pasal 191 RBg, putusan provisi pada hakikatnya adalah merupakan suatu putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan-tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, oleh karena itu putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara yang tunduk pada pembuktian, akan tetapi hanya mengenai tindakan sementara berupa perintah pencegahan atau penghentian dilakukannya suatu perbuatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 mengatur bahwa *"...para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang*

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa-Madura (Rbg.) serta Pasal 332 Rv”;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cetakan kelima belas, Februari 2015, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.885, menjelaskan bahwa agar putusan provisi memenuhi syarat formil:

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Felipus Tasi, Saksi Jermias Sanggu, dan Saksi Petrus Zeth Kamaleng yang saling bersesuaian menerangkan pada saat sekarang dilokasi tanah objek sengketa *in casu* tidak ada kegiatan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena tanah objek sengketa biasa digunakan untuk penanaman tanaman botox/ jewawut dengan periode tanam setiap 10 (sepuluh) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 5 Juli 2024 diperoleh fakta yaitu tidak terdapat kegiatan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II diatas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang dimintakan oleh Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II menghentikan segala bentuk kegiatan melanggar hukum diatas tanah objek sengketa, Majelis Hakim berkesimpulan tuntutan provisi tersebut tidak perlu dilakukan karena tidak sesuai dengan fakta persidangan dan tidak terdapat kepentingan yang mendesak untuk mengabulkan tuntutan provisi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak.

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut dan terhadap eksepsi tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno tanggal 20 Juni 2024, yang pada pokoknya eksepsi kompetensi absolut Turut Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

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

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak/ *Plurium Litis Consortium*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 162 RBg mengatur bahwa *"Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi), yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok"*;

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dimana menurut Penggugat tanah sengketa merupakan tanah warisan, namun Penggugat tidak dapat menguraikan secara terperinci riwayat silsilah waris dari Alm. Arnolus Mesakh sampai kepada Penggugat, sehingga kemungkinan

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



terdapat ahli waris yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*, hlm.3, mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cetakan kelima belas, (Februari 2015, Sinar Grafika, Jakarta), hlm.439, menjelaskan bahwa alasan pengajuan *Exceptio Plurium Litis Consortium* yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 832 KUHPERdata mengatur bahwa “Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama,...”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 852 KUHPERdata mengatur bahwa “Anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orangtua, kakek, nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus keatas, dengan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu...”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 852a KUHPERdata mengatur bahwa “Dalam halnya mengenai warisan seorang suami atau istri yang meninggal terlebih dahulu, si istri atau suami yang hidup terlama, dalam melakukan ketentuan-ketentuan dalam bab ini, dipersamakan dengan seorang anak yang sah dari si meninggal...”;

Menimbang, bahwa sengketa dalam perkara *a quo* berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah yang diperoleh Penggugat karena peristiwa hukum perdata yaitu pewarisan dari Alm. Arnolus Mesakh (*erflater*) maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah selain Penggugat masih



terdapat ahli waris lain (*erfgenaam*) yang mempunyai hak yang sama dalam mewaris (*saisine*) namun tidak dijadikan pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa H. M. Idris Ramulyo dalam bukunya berjudul *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat [Burgerlijk Wetboek]* (Jakarta, Sinar Grafika, 1993). hlm. 21-23 menjelaskan bahwa ahli waris tersebut tampil sebagai ahli waris karena :

1. Ahli waris yang tampil dalam kedudukannya sendiri (*uit eigen hoofde*) atau mewaris secara langsung, misalnya jika ayah meninggal dunia, maka sekalian anak anaknya tampil sebagai ahli waris;
2. Ahli waris berdasarkan penggantian (*bij plaatsvervulling*) dalam hal ini disebut ahli waris tidak langsung, baik penggantian dalam garis lurus kebawah maupun penggantian dalam garis samping (*zijlinie*), penggantian dalam garis samping juga melibatkan penggantian anggota anggota keluarga yang lebih jauh;
3. Pihak ketiga yang bukan ahli waris dapat menikmati harta;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.10 tentang Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 22 Februari 2021, bukti surat P.12 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 224/Ds.Ogt/RB/XII/2020 yang dibuat oleh Kepala Desa Oenggaut tertanggal 21 Desember 2020, dan keterangan Saksi Felipus Tasi, Saksi Jermias Sanggu, serta Saksi Petrus Zeth Kamaleng yang saling bersesuaian menerangkan bahwa Alm. Arnolus Mesakh semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan dengan seorang Perempuan bernama Maria Lulu, dan dari perkawinan tersebut dilahirkan 3 (tiga) orang anak-anak yaitu **ELIAS MESA KH** (Penggugat), Soleman Mesakh, dan Gloria Mesakh;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.11 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 140/015/DB/I/2021 yang dibuat oleh Kepala Desa Bo'a tertanggal 27 Januari 2021, keterangan Saksi Felipus Tasi, Saksi Jermias Sanggu, dan Saksi Petrus Zeth Kamaleng yang saling bersesuaian menerangkan bahwa Alm. Arnolus Mesakh merupakan ayah kandung dari Penggugat yang telah meninggal dunia di Oemutik, RT/005, RW/003, Dusun Ndundao, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao pada tahun 1972;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P.12 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 224/Ds.Ogt/RB/XII/2020 yang dibuat oleh Kepala Desa Oenggaut tertanggal 21 Desember 2020, Almh. Maria Lulu merupakan ibu



kandung dari Penggugat yang telah meninggal dunia pada tahun 2005 di Desa Oenggaut, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.13 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 474/01/DB/IV/2021 yang dibuat oleh Kepala Desa Benu, Kabupaten Kupang tertanggal 20 Januari 2021, dan keterangan Saksi Felipus Tasi, Saksi Jermias Sanggu, serta Saksi Petrus Zeth Kamaleng yang saling bersesuaian menerangkan bahwa Alm. Soleman Mesakh adalah benar Masyarakat Desa Benu yang telah meninggal dunia di Benu pada tanggal 20 Juli 1975 karena sakit penyakit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.14 tentang Surat Keterangan Kematian Nomor 474/02/DB/IV/2021 yang dibuat oleh Kepala Desa Benu, Kabupaten Kupang tertanggal 20 Januari 2021, dan keterangan Saksi Felipus Tasi, Saksi Jermias Sanggu, serta Saksi Petrus Zeth Kamaleng yang saling bersesuaian menerangkan bahwa Almh. Gloria Mesakh adalah benar Masyarakat Desa Benu yang telah meninggal dunia di RSUD Prof. Dr. WZ Yohanes Kupang pada tanggal 28 Desember 1987 karena sakit penyakit;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan apakah terdapat keturunan dari para saudara kandung Penggugat yang telah meninggal dan menjadi ahli waris pengganti (bij plaatsvervulling) dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 842 KUHPdata mengatur bahwa *“Pergantian dalam garis lurus ke bawah yang sah, berlangsung terus dengan tiada akhirnya. Dalam segala hal, pergantian seperti diatas selamanya diperbolehkan, baik dalam hal bilamana beberapa anak si yang meninggal mewaris bersama-sama dengan keturunan seorang anak yang telah meninggal lebih dahulu, maupun sekalian keturunan mereka mewaris bersama-sama, satu sama lain dalam pertalian keluarga yang berbeda-beda derajatnya”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Felipus Tasi, Saksi Jermias Sanggu, dan Saksi Petrus Zeth Kamaleng yang saling bersesuaian menerangkan bahwa saudara kandung Penggugat atas nama Alm. Soleman Mesakh semasa hidupnya tidak melangsungkan perkawinan, selanjutnya untuk Almh. Gloria Mesakh semasa hidupnya melangsungkan perkawinan dan mempunyai satu orang anak namun anak yang dilahirkan tersebut telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa menurut J.Satrio dalam bukunya berjudul *Hukum Waris* (Bandung, Alumni, 1998). hlm. 99, menjelaskan bahwa Asas Hukum Waris menurut KUHPdata, yang mengatakan bahwa keluarga sedarah yang lebih dekat menyingkirkan/ menutup keluarga yang lebih jauh, mendapat penerapan/

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



penjabarannya di dalam Buku II Titel ke XII dengan judul “Pewarisan para keluarga sedarah yang sah, dan suami atau istri yang hidup terlama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang berhak mewaris atas harta warisan Alm. Arnolus Mesakh adalah keturunan langsung dari pewaris yaitu **ELIAS MESAKH** (Penggugat) yang mewaris menurut haknya sendiri (*uit eigen hoofde*) tanpa adanya ahli waris pengganti/ menggantikan hak saudara kandung Penggugat yang telah meninggal sebagai ahli waris maka Penggugat termasuk sebagai ahli waris Golongan I dengan implikasi hukum yaitu selama terdapat ahli waris Golongan I berakibat ahli waris Golongan II (terdiri dari ayah, ibu, saudara, dan keturunan saudara), ahli waris Golongan III (terdiri dari kakek, nenek, dan saudara dalam garis lurus ke atas), ahli waris Golongan IV (terdiri dari saudara dalam garis ke samping, misalnya paman, bibi, saudara sepupu, hingga derajat keenam) tidak dapat mewaris atas harta warisan pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan Turut Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tanggal 5 Juli 2024 dan bukti surat tertanda P.1 tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 02001, serta bukti surat tertanda T.T-1 tentang Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 02001 yang saling bersesuaian menerangkan bahwa sebagian tanah objek sengketa seluas 3.061 (tiga ribu enam puluh satu) meter persegi dalam perkara *a quo* telah bersertipikat atas nama **PETRUS ADU** (Tergugat II) dengan dokumen yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah oleh Tergugat II yaitu dalam hal membuktikan data fisik dan data yuridis sebagian bidang tanah seluas 3.061 (tiga ribu enam puluh satu) meter persegi yaitu Surat Pernyataan Hibah Nomor 595.3/1143/DB/III/2021 tertanggal 2 Maret 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara mengatur “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu...”;

Menimbang, bahwa R. Subekti dalam bukunya berjudul *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1989, menjelaskan tentang hibah yaitu “pemberian (*Schenking*)” ialah suatu perjanjian (*obligator*), di mana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*omniet*) dengan secara mutlak (*onherrop elijk*) memberikan suatu benda kepada pihak yang lainnya, pihak

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



mana yang menerima pemberian itu sebagai suatu perjanjian, pemberian (*schenking*) itu seketika mengikat dan tak dapat ia cabut kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak. Jadi sangat berbeda dan berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat ataupun pemberian dalam suatu testament, yang baru memperoleh kekuatan hukum mutlak apabila orang yang memberikan sudah meninggal, dan sebelumnya ia tak dapat ditarik kembali. Perkataan cuma-cuma tidak berarti bahwa tidak boleh ada suatu kontra prestasi. Menurut undang-undang, suatu pemberian boleh disertai dengan suatu "beban" (*last*), yaitu suatu kewajiban dari yang menerima pemberian untuk berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 termuat dalam Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Cetakan Ke-10 Tahun 2024 halaman 78, dengan kaidah hukum "*Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terdapat peranan penting pihak lain dalam hal ini pihak pemberi hibah yang sepatutnya diketahui oleh Penggugat menguasai objek sengketa *in casu* selanjutnya pemberi hibah tersebut melakukan perjanjian pemberian/ hibah tanah sebagian objek sengketa *in casu* kepada Tergugat II sebagai penerima hibah maka dikaitkan dengan gugatan Penggugat yang tidak memasukkan si penghibah/ pemberi hibah sebagai salah satu pihak dalam perkara gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa letak, luas, batas-batas maupun situasi bidang tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam Hukum Pertanahan nasional karena berkaitan erat dengan program reforma agraria (*landreform*) yang diselenggarakan oleh Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam upaya melakukan proses restrukturisasi (penataan ulang susunan) kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan sumber-sumber agraria (khususnya tanah) bagi kepentingan dan kemakmuran rakyat dengan salah satu tujuannya yaitu memberikan jaminan kepastian hukum guna mengurangi konflik dan sengketa dibidang pertanahan;

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Menimbang, bahwa setelah menganalisis berkas perkara diperoleh fakta hukum bahwa tanah Tatanak yang menjadi pokok persengketaan para pihak hanya sebagian saja yang telah bersertipikat sedangkan selebihnya belum bersertipikat maka berpedoman pada asas *litis finiri oppertet* sehingga pada saat perkara perdata yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dilakukan eksekusi, Majelis Hakim berkesimpulan perlu dilakukan pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming/ descente*) guna mendapatkan penjelasan yang lebih rinci atas objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah letak, luas, dan batas-batas bidang tanah objek sengketa yaitu tanah Tatanak Luandana telah sesuai dengan dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 5 Juli 2024 diperoleh fakta hukum bahwa tanah Tatanak Luandana terletak di RT.004/ RW.002 Dusun Nembeona, Desa Bo'a, Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai luas tanah sengketa yaitu tanah tatanak luandana berdasarkan dalil gugatan Penggugat mempunyai luas kurang lebih 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi namun pada saat dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim melalui pengukuran dan pembuatan gambar situasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao menggunakan teknologi *global positioning system* dengan memanfaatkan citra satelit dan merekam koordinat pada lokasi tanah/ objek sengketa *in casu* diperoleh fakta hukum bahwa ukuran bidang tanah tatanak luandana yang batas-batasnya pada saat pemeriksaan setempat telah ditunjuk oleh Penggugat tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, dan Saksi batas tanah dengan hasil yaitu objek sengketa *in casu* mempunyai luas kurang lebih 33.821 (tiga puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh satu) meter persegi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat menyebutkan bahwa batas tanah objek sengketa sebelah utara adalah tanah milik Mersip Huba dan Jermias Sanggu, namun dari hasil pemeriksaan setempat dan keterangan Saksi Jermias Sanggu yang saling bersesuaian diperoleh fakta hukum bahwa batas tanah objek sengketa sebelah utara adalah tanah dengan subjek pemegang hak yaitu Mersip Huba dan Yosepus Sanggu sedangkan lokasi tanah dengan subjek pemegang hak atas nama Jermias Sanggu berada disebelah tanah



Yosepus Sanggu/ tidak berbatasan langsung dengan lokasi tanah objek sengketa *in casu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 termuat dalam Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Cetakan Ke-10 Tahun 2024 halaman 159, dengan kaidah hukum "*Perbedaan data fisik tanah antara gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat (descente) Gugatan mengenai tanah dan/atau bangunan yang belum terdaftar yang sudah menguraikan letak, ukuran dan batas-batas, akan tetapi terjadi perbedaan data objek sengketa dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat (descente), maka yang digunakan adalah data fisik pemeriksaan setempat (descente)*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81K/Sip/1971 tanggal 11 Agustus 1971, yang termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia cetakan ke-II Tahun 1993 halaman 306, dengan kaidah hukum "*Hasil pemeriksaan setempat atas letak, luas dan batas batasnya tanah (objek sengketa) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam posita surat gugatan, maka putusan adalah menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dan bukan menolak gugatan*";

Menimbang, bahwa sistem hukum di Indonesia tidak menganut asas *the binding force of precedent* namun hakim berkewajiban untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam Masyarakat maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa putusan mengenai perkara yang sejenis sudah tepat dan dapat diterapkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas terdapat perbedaan/ selisih yang mencolok [50.000 (lima puluh ribu) meter persegi - 33.821 (tiga puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh satu) meter persegi = 16.179 (enam belas ribu seratus tujuh puluh sembilan) meter persegi] mengenai luas tanah objek sengketa antara dalil gugatan Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim bersama-sama dengan para pihak berperkara, dan terdapat ketidaksesuaian batas tanah objek sengketa sebelah utara sebagaimana dalil gugatan Penggugat maka bertitik tolak pada peristiwa yang diajukan oleh pihak berperkara (*secundum allegat iudiciare*) Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat menjadi kabur/ tidak jelas (*obscur libel*);

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Menyatakan sah menurut hukum, sebidang tanah dengan luas lebih kurang 50.000 (lima puluh ribu) meter persegi yang terletak di Tatanak, RT/RW 04/02, Dusun Nembeona, Desa Bo'a ,Kecamatan Rote Barat, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas batas sebagai berikut

- Sebelah Utara berbatasan dengan Mersip Huba dan Jermias Sanggu
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Sepadan Pantai
- Sebelah Timur Berbatasan dengan dahulu Anderias Tarhani Dan Yunus Tarhani sekarang dengan rencana Jalan
- Sebelah Barat berbatasan dengan Nimbrot Adu dan Dandels Adu

adalah Sah Milik Almarhum Arnolus Mesakh yang jatuh secara waris kepada Penggugat sebagai Ahli Waris;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan karena gugatan kabur/ tidak jelas sepanjang mengenai luas dan batas tanah objek sengketa *in casu* maka seluruh dalil-dalil Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan berada pada pihak yang dikalahkan maka berdasarkan Pasal 192 ayat 1 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen De Gewesten Buiten Java En Madura* (Reglemen Hukum Daerah Seberang diluar Jawa dan Madura) Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara menurut jumlah yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- i. Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- ii. Menolak eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.680.000,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2024 oleh kami, Fransiska Dari Paula Nino, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Aditya Nurcahyadi Putra, S.H., M.Kn., dan Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 6 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 2 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lea Y. Odja Lanoe, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Aditya Nurcahyadi Putra, S.H.,M.Kn.

TTD

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

TTD

Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Lea Y. Odja Lanoe, S.H.

Perincian biaya :

1. Proses	:	Rp3.580.000,00;
2.....P	:	Rp90.000,00;
NBP	:	
3.....M	:	Rp10.000,00;
eterai	:	

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Rno



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

Jumlah

: Rp3.680.000,00;
(tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)