



PUTUSAN
Nomor 97 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

EMANUEL TURU, bertempat tinggal di RT 29 RW 007, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Philipus Fernandez, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum "Philipus Fernandez, S.H., dan kawan-kawan" beralamat di Jalan Piet A. Tallo, Liliba Nomor 5, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2014;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **MATHEUS MAITIA, sebagai suami/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (Almarhumah)**, bertempat tinggal di RT 20 RW 07, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
2. **JEREMIAS MAITIA, sebagai anak/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (Almarhumah)**, bertempat tinggal di RT 20 RW 07, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
3. **NAHUM MAITIA, sebagai anak/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (Almarhumah)**, bertempat tinggal di RT 20 RW 07, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
4. **DINCE SALOMI MAITIA, sebagai anak/ahli waris dari JULIANA LINTJE SALOUW (Almarhumah)**, bertempat tinggal di RT 20 RW 07, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
5. **Sdr. ALFRED H. J. ZAKARIAS**, bertempat tinggal di Perkampungan Tuameko, RT 13 RW 04, Dusun 2, Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andreas Klomanghitis, S.H., M.Hum dan Bernard S. Anin, S.H., Advokat dan Advokat Magang beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sam Ratulangi II Nomor 78, Kupang, Nusa Tenggara Timur,
berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 2 September 2014;

6. **Sdr. KUS KONDO**, bertempat tinggal di Perkampungan
Tuameko RT 13 RW 04, Dusun 2, Desa Penfui Timur,
Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Nusa
Tenggara Timur;

7. **JEREMIAS NUBAN**, bertempat tinggal di RT 18 RW 06,
Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten
Kupang, Nusa Tenggara Timur;

Termohon Kasasi I, II, III, IV, VI dan VII dalam hal ini memberi
kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Advokat/Pengacara beralamat
di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, Kelurahan Lasiana,
Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 5 September 2014 dan 10 Januari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUPANG,
NUSA TENGGARA TIMUR** berkedudukan di Kompleks
Perkantoran Bupati Kupang di Oelamasi Kabupaten Kupang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat
sekarang Para Termohon Kasasi Kasasi dahulu Para Tergugat/Para
Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut
Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Oelamasi pada pokoknya
atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 20 (dua
puluh) meter x 30 (tiga puluh) meter = 600 (enam ratus) meter persegi,
berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 30 September 1993, antara Baharudin
N. dengan Emanuel Turu yang merujuk pada Surat Jual Beli Tanah
Pertama Nomor.../DON.II/1991 tanggal 20 Februari 1991 antara Baharudin
N. dengan Paulus Sabaat sebagai pemilik tanah pertama, yang terletak
dahulu Perkampungan Tuameko, Desa Oelhasi, Kecamatan Kupang
Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Desa Penfui Timur, Dusun 2 RT 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW 04, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, NTT dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang berbatasan dengan sdr. Alfred H. J. Zakarias;
- Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan jalan, sekarang dengan sdr. Kus Kondo;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan Raya, sekarang rencana Jalan Desa;

yang selanjutnya tanah tersebut sebagai objek sengketa dalam perkara ini;

2. Bahwa sebidang tanah yang tersebut pada poin 1 di atas adalah berasal dari Paulus Sabaat sebagai pemilik tanah asal/tuan tanah dan atas persetujuan bersama dengan itikad baik maka Paulus Sabaat menjual tanah tersebut kepada Baharudin N. yang dibuktikan Surat Jual Beli Tanah Nomor .../DON.II/1991 di Desa Oelnasi tanggal 20 Februari 1991, yang diketahui dan saksi oleh Fredik Nomate dan Kepala Desa Oelnasi Jermias Nuban/Tergugat VII;
3. Bahwa pada tanggal 30 September 1993, tanah objek sengketa pada poin 1 tersebut di atas, dijual kembali oleh Baharudin N. kepada Penggugat dengan uang pengganti Rp1.850.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang diterima oleh Baharudin N. dan disaksikan oleh sdr. Wilhelmus Wene Dopo dan sdr. Hironimus Pea;
4. Bahwa pada waktu sebelum terjadi jual beli objek sengketa, antara Penggugat dan Baharudin N. bersama-sama dengan Kepala Desa Oelnasi Jermias Nuban/Tergugat VII pernah datang untuk melihat keseluruhan objek sengketa untuk memastikan luas secara keseluruhan objek sengketa tentang panjang, lebar dan juga batas-batas objek sengketa;
5. Bahwa setelah terjadi jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Baharudin N. Penggugat pernah menanam kayu pembatas tanah dengan tujuan untuk sebagai pembatas objek sengketa dengan pihak lain yang tanahnya berbatasan secara langsung dan juga pada tahun 1994 Penggugat pernah menurunkan batu karang dan pasir untuk membangun rumah tinggal di dalam objek sengketa;
6. Bahwa pada tahun 1994 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat V mulai menguasai objek sengketa yaitu mulai membangun rumah tinggal dan memasuki objek sengketa kurang lebih 112 (seratus dua belas) meter

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



persegi sebelah utara, akan keberadaan itu maka Penggugat pernah menegur dan melarang Tergugat V untuk tidak membangun memasuki tanah/objek sengketa milik Penggugat, akan tetapi Tergugat V tidak mau mengikuti teguran dari Penggugat, dengan alasan bahwa tanah tersebut telah dibeli dari Tergugat VII dan Tergugat V bahkan menyuruh Penggugat untuk silakan berurusan dengan Tergugat VII untuk memastikan batas-batas objek sengketa yang sebenarnya, akan tetapi tiap kali Penggugat datang menemui Tergugat VII untuk mengklarifikasi objek sengketa tersebut, Tergugat VII selalu menghindar dengan alasan yang tidak jelas;

7. Bahwa secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan ijin sah dari Penggugat, Tergugat VII menjual lagi sebagian dari objek sengketa kurang lebih 388 (tiga ratus delapan puluh delapan) meter persegi kepada pihak Juliana Lintje Salouw/dalam perkara ini diwakili oleh ahli warisnya Tergugat I, II, III dan IV, pada tanggal 9 Januari 1995 sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 640/1800/BPN/1995, padahal sebelumnya Tergugat VII telah mengetahui bahwa bidang tanah objek sengketa tersebut telah dijual oleh Paulus Sabaat kepada Baharudin N. pada tanggal 20 Februari 1991 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor.../DON.II/1991 tanggal 20 Februari 1991 dimana Tergugat VII dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Oelnasi membubuhkan tanda tangan sebagai saksi dalam surat jual beli tersebut;
8. Bahwa Penggugat sudah berulang-ulang kali menegur Tergugat VII untuk tidak menjual objek sengketa kepada siapapun tanpa ijin yang sah dari Penggugat akan tetapi selalu dijawab oleh Tergugat VII: "Saya tidak pernah menjual tanah/objek sengketa milik Penggugat" bahkan Tergugat VII selalu menghindar ketika Penggugat pergi menemui di rumahnya untuk menyelesaikan masalah ini;
9. Bahwa berdasarkan hal yang terurai pada poin 7 di atas, maka Juliana Lintje Salouw/dalam perkara ini diwakili oleh ahli warisnya Tergugat I, II, III dan IV mengurus pembuatan sertifikat tanah di kantor Turut Tergugat/ Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang juga dibantu oleh suami dari Juliana Lintje Salouw Tergugat I yaitu Matheus Maitia yang merupakan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan juga dibantu oleh Kepala Desa Oelnasi Tergugat VII, maka pada tanggal 24 Juli 2001 terbitlah Sertifikat Hak Milik atas nama Juliana Lintje Salouw yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada tahun 1998 Penggugat pernah bersitegang dengan ahli waris dari Juliana Lintje Salouw yaitu Tergugat I (Matheus Maitia) tentang keberadaan dan kepemilikan objek sengketa yang sebenarnya, akan tetapi Tergugat I menginginkan Penggugat harus membayar sejumlah uang, sebagai tanda pelepasan hak atas objek sengketa dari Juliana Lintje Salouw kepada Penggugat, akan tetapi ditolak oleh Penggugat karena permintaan tersebut bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya;
11. Bahwa selanjutnya secara diam-diam tanpa dasar hukum dan alas hak yang jelas dan tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat, Tergugat VI pada tahun 2013, memasuki dan menguasai sebagian tanah/objek sengketa sebelah barat kurang lebih 60 (enam puluh) meter persegi dan langsung membangun rumah tinggal di tanah/objek sengketa tersebut milik Tergugat VI;
12. Bahwa perbuatan Tergugat VI memasuki dan menguasai sebagian tanah sebelah barat milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 11 di atas tanpa ijin yang sah dari Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dan terhadap hal tersebut Penggugat sudah menegur Tergugat VI untuk jangan memasuki tanah/objek sengketa milik Penggugat, akan tetapi Tergugat VI tidak mau menuruti teguran tersebut;
13. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hak dan melawan hukum Juliana Lintje Salouw/dalam perkara ini diwakili oleh ahli warisnya Tergugat I, II, III dan IV dan juga Tergugat V, VI dan Turut Tergugat sangat merugikan Penggugat maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyidangkan perkara perdata ini, memutuskan, menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara;
14. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka segala titel hak atau sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. Bahwa perbuatan Para Tergugat dengan itikad buruk menguasai tanah/objek sengketa milik Penggugat atau seperti tersebut di atas, maka Para Tergugat diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat ditambah dengan biaya-biaya lainnya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian material Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya untuk membeli pasir 25 (dua puluh lima) kubik dan batu 5 (lima) truk sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- B. Kerugian imaterial Penggugat, karena tidak dapat mempergunakan atau menjual tanah sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- C. Membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan putusan perkara perdata ini yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti;
16. Bahwa Penggugat yang beralasan atas itikad buruk dari Para Tergugat maka untuk menjamin pelaksanaan putusan nanti maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi berkenan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa dan barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat;
17. Bahwa gugatan Penggugat dilandasi oleh argumentasi hukum yang benar dan *legal standing* hukum yang benar karena sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut dikabulkan untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Oelamasi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Paulus Sabaat dengan Baharudin N. dan Surat Jual Beli Tanah Pekarangan antara Baharudin N. dengan Emanuel Turu adalah sah;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas kurang lebih 20 (dua puluh) meter x 30 (tiga puluh) meter = 600 (enam ratus) meter persegi, berdasarkan Surat Jual Beli tanggal 30 September 1993, antara Baharudin N. dengan Emanuel Turu yang merujuk pada Surat Jual Beli Tanah Pertama Nomor.../DON.II/1991 tanggal 20 Februari 1991 antara Baharudin N. dengan Paulus Sabaat sebagai pemilik tanah pertama, yang terletak dahulu Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Desa Penfui Timur, Dusun 2, RT 13 RW 04, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, NTT dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang berbatas Alfred H.J. Zakarias;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Ibu Katarina Nuban, sekarang berbatas dengan Jalan Desa;

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan jalan, sekarang sdr. Kus Kondo;
- Sebelah selatan dahulu berbatas dengan Jalan Raya, sekarang Jalan Desa;

adalah tanah sah milik Penggugat yang diperoleh secara sah sejak tahun 1993 dari hasil jual beli dengan Baharudin N;

4. Menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Juliana Lintje Saluow yang dalam perkara ini diwakili oleh ahli warisnya Para Tergugat I, II, III dan IV yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai seluruh tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat I, II, III, IV sebagai ahli waris dari Juliana Lintje Salouw dan Tergugat V, VI, dan VII atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara;
7. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII diwajibkan untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat ditambah dengan biaya-biaya lainnya kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian material Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

Biaya untuk membeli pasir 25 kubik dan batu 5 trek sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - B. Kerugian imaterial Penggugat, karena tidak dapat mempergunakan atau menjual tanah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - C. Membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti;
8. Menyatakan hukum sita jaminan terhadap objek sengketa serta barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII adalah sah;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi;
11. Membebankan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat VI serta Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat VI:

1. Bahwa sebidang tanah tersebut telah mempunyai kekuatan hukum dengan bukti Surat Jual Beli tanggal 11 Mei 2013, Surat Pernyataan Melepaskan Hak atas tanah Nomor 593/489/KUTENG/2013 tanggal 20 Desember 2013 oleh Jermias Nuban (Tergugat VII) kepada Tergugat bahwa isi surat pernyataan melepaskan hak adalah benar-benar bebas dari segala bentuk upaya ganti rugi dan gugatan yang disaksikan oleh Tokoh Masyarakat, Kepala Desa Penfui Timur dan mengetahui Camat Kupang Tengah;
2. Persoalan asal usul tanah dan kepemilikan mula-mula serta sebelum terjadi pelepasan hak dan dibuat surat pelepasan hak adalah tanggung jawab Tergugat VII sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, apabila terjadi gugatan di kemudian hari;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka jelas tidak ada hak Penggugat yang dilanggar Tergugat VI;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat karena sengketa ini bukanlah masalah perdata melainkan sengketa Tata Usaha Negara. Peradilan Umum (Hakim Perdata) tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VIII adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) *in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 990 Tahun 2001 atas nama Matheus Maitia sehingga dalam perkara ini dengan objek sengketa berkaitan erat dengan kewenangan yang mengadili adalah (kompetensi) absolut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum. Dengan demikian, sengketa ini tepat jika Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya sertifikat hak milik adalah tanah objek sengketa tidak dapat digugat lagi karena sudah melampaui batas waktu 1 (satu) tahun;
4. Bahwa pemegang hak dalam hal ini Tergugat yang memiliki satu bidang tanah dengan luas.... meter persegi sesuai Sertifikat Hak Milik yang Tergugat I, cs pegang dan dijelaskan bahwa Tergugat pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 990 luas 598 (lima ratus sembilan puluh delapan) meter persegi tersebut Tergugat I memperoleh dengan penyerahan dari Yermias

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nuban berdasarkan jual beli sehingga gugatan Penggugat harus ditolak karena pada saat Tergugat menguasai objek tersebut tidak pernah ada pihak lain yang mengajukan keberatan untuk mengosongkan lokasi tersebut sampai dengan proses pengukuran hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 990, tidak ada yang mengajukan keberatan secara lisan maupun tertulis. Penggugat berdalil bahwa tanah tersebut tanah milik Penggugat itu hanya sebuah rekayasa saja untuk mengambil hak Tergugat I, cs setelah Tergugat VIII mempelajari gugatan Penggugat halaman 3 nomor urut 1 sampai 17 dan halaman 6 nomor 1 sampai 11 halaman 8 dengan tegas Tergugat VII menolak gugatan Penggugat karena tanah tersebut adalah milik Tergugat I, cs;

5. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak karena tanah yang diterbitkan sertifikat adalah milik Tergugat I, cs sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa gugatan Penggugat berdalil karena saat pengukuran Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara lisan maupun tertulis sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;
7. Penggugat berdalil karena Tergugat I menguasai objek tersebut sejak tahun 1987 dan tahun 1995 mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan untuk mengukur tanah Tergugat 1, cs, sehingga Penggugat ajukan gugatan tersebut tidak benar sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;
8. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak karena saat pengukuran Penggugat tidak pernah mengajukan pembatalan secara lisan maupun tertulis sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Tergugat I. Penggugat berdalil karena saat pengukuran tidak pernah mengajukan keberatan secara lisan maupun tertulis kepada instansi BPN agar obyek tersebut tidak boleh terbitkan Sertifikat Hak Milik Tergugat I, dijelaskan bahwa sebelum menerbitkan sertifikat Tergugat I ada pengumuman secara resmi lewat Kantor Desa Oelnasi selama tenggang waktu 60 (enam puluh) hari, tujuannya bagi masyarakat yang merasa dirugikan karena tanahnya diukur oleh orang lain silahkan mengajukan surat pembatalan ke instansi BPN untuk membatalkan sertifikat hak milik tersebut;
9. Bahwa Tergugat VIII adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan yang telah dilekati sertifikat hak milik bagi pemegang hak, sehingga menyangkut perbuatan Tergugat VIII yang menjadi wewenang Tergugat VII, maka secara yuridis yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara/sengketa ini adalah kompetensi absolut dari Peradilan

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara bukan kompetensi Lembaga Peradilan Umum (Hakim Perdata). Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang dinyatakan bila yang digugat adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, masalah yang diberi wewenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri dengan demikian, berpedoman pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia termaksud di atas, Pengadilan Negeri OLM (Hakim Perdata) tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

10. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Tergugat VIII mohon agar pemeriksaan perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Oelamasi telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Oim., tanggal 30 Desember 2014, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat VI dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sengketa antara Paulus Sabaat dengan Baharudin N dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sengketa antara Baharudin N dengan Emanuel Turu (Penggugat) adalah sah;
3. Menyatakan hukum tanah sengketa dengan luas tanah kurang lebih 600 (enam ratus meter) persegi atau 20 (dua puluh) meter x 30 (tiga puluh) meter yang dahulu terletak di Perkampungan Tuameko, Desa Oelnasi Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, sekarang terletak di Desa Penfui Timur Dusun 2, RT 13 RW 04, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Jalan Raya Lanudal Kupang;
 - Selatan berbatasan dengan Kus Kondo (Tergugat VI);
 - Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Barat berbatasan dengan Alfred H.J Zakarias (Tergugat V);adalah milik Penggugat;



4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah milik Penggugat tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka:
 - Tergugat I sampai dengan IV, yang menguasai tanah sengketa kurang lebih 388 (tiga ratus delapan puluh delapan) meter persegi;
 - Tergugat V, yang menguasai tanah Penggugat sebelah barat kurang lebih 112 (seratus dua belas) meter persegi;
 - Tergugat VI menguasai tanah Penggugat sebelah selatan kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) meter persegi;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 990 atas nama Juliana Lintjie Salaouw tanggal 24 Juli 2001 tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.961.000,00 (tiga juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 82/PDT/2015/PT Kpg., tanggal 6 Juli 2015, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima pernyataan permohonan banding dari semula Para Tergugat sekarang Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi tanggal 30 Desember 2014, Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Olm. yang dimohonkan banding tersebut;

“Dengan Mengadili Sendiri”

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat VI maupun Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat



Kuasa Khusus tanggal 2 April 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Olm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 September 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat I, II, III, IV, VI, VII/Pembanding I, II, III, IV, VI, VII yang pada tanggal 30 September 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Oktober 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat V/Pembanding V yang pada tanggal 30 September 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat telah menyatakan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/PDT/2015/PT KPG. pada hari Senin tanggal 1 September 2015 sesuai Akta Pernyataan Kasasi Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Olm., oleh karena itu masih dalam tenggang waktu 14 hari yang ditetapkan oleh Hukum Acara Perdata/undang-undang yang berlaku, oleh sebab itu patutlah diterima dan diperiksa oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung menegaskan bahwa: Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
3. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut di atas maka Pemohon Kasasi semula Penggugat sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam Perkara Perdata Nomor 82/PDT/2015/PT KPG. hal mana seluruhnya tidak mencerminkan secara fungsional hasil pemeriksaan/fakta persidangan berserta alat bukti surat dan saksi yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam persidangan dan telah menerapkan pertimbangan hukum yang melampaui fakta persidangan serta dasar hukum yang keliru dan tidak tepat atau pertimbangan hukum yang tidak sesuai dengan fakta persidangan;
4. Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat juga sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 82/PDT/2015/PT KPG. hal mana putusan tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat kecil seperti Pemohon Kasasi/Penggugat oleh karena tidak mempertimbangkan semua fakta persidangan dan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat serta keliru dalam menerapkan aturan perundang-undangan;
5. Bahwa amar putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 82/PDT/2015/PT.KPG. tersebut sebagai berikut:

Mengadili

- Menerima pernyataan permohonan banding dari semula Para Tergugat sekarang Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 30 Desember 2014 Nomor 27/Pdt.G/2014/PN Olm. yang dimohonkan banding tersebut;

"Dengan Mengadili Sendiri"

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat VI maupun Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Tentang keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat sangat keberatan terhadap isi keputusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi



Kupang karena adanya kekurangan dalam pertimbangan hukum. Dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tidak mempertimbangkan dan mengadakan keseluruhan materi perkara dan juga menganalisa secara cermat dan meneliti bukti-bukti surat berserta keterangan saksi yang telah diajukan oleh Penggugat dalam persidangan tingkat pertama;

2. Bahwa kekeliruan dalam penerapan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang adalah dalam hal menguraikan tentang kekuatan pembuktian surat yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai pembuktian yang sempurna sedangkan tidak menguraikan secara jelas kelemahan atau kekurangan pembuktian surat yang telah diajukan oleh Penggugat baik tingkat pertama maupun pada tingkat banding bukti surat yang tidak dipertimbangkan tersebut adalah Surat Penyelesaian Masalah Kepemilikan Tanah di Pemerintah Kabupaten Dati II Kupang, Kecamatan Kupang Tengah pada tanggal 3 April 1998 (bukti yang telah dilegalisasi dan dilampirkan bersama kontra memori banding);

3. Bahwa kekeliruan dalam penerapan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang sebagai berikut:

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah menerapkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Bahwa terhadap penerapan hukum tersebut sangatlah bertentangan dengan bukti surat (Surat Penyelesaian Masalah Kepemilikan Tanah di Pemerintah Kabupaten Dati II Kupang Kecamatan Kupang Tengah pada tanggal 3 April 1998) dan keterangan Saksi (Baharudin N.) yang telah diajukan oleh Penggugat dalam persidangan, karena menyangkut permasalahan penguasaan objek sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII/Termohon Kasasi sudah diurus oleh Camat Kupang tengah pada tanggal 3 April 1998, namun dalam penyelesaian masalah di Kecamatan Kupang Tengah tidak adanya kata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat/perdamaian antara Para Pihak, maka Camat Kupang Tengah yang memediasi masalah tersebut mempersilahkan kepada Para Pihak (Penggugat dan Para Tergugat) untuk mengurus/melanjutkan masalah tersebut di Pengadilan, bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang demikian maka sudah tepat apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tersebut sangatlah keliru oleh karena itu haruslah diluruskan atau diperbaiki;

4. Bahwa terhadap terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 990 atas nama Juliana Lintje Salaouw tanggal 24 Juli 2001 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 416 atas nama Doktorandus Alfred Henry Johny Zacharias tanggal 6 September 1997 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kupang jika dikaitkan dengan keberatan Pemohon Kasasi sesuai Surat Penyelesaian Masalah Kepemilikan Tanah di Pemerintah Kabupaten Dati II Kupang Kecamatan Kupang Tengah pada tanggal 3 April 1998, maka jelas terungkap adanya kerja sama yang tidak benar dan serangkaian tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat VII bersama-sama dengan Sdr. Matheus Maitia/Tergugat I (suami Juliana Lintje Salouw) yang berkerja sebagai pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kupang untuk menerbitkan Sertifikat Nomor 990 dan Sertifikat Nomor 416 dengan tujuan menguasai tanah milik Penggugat/ Pemohon Kasasi, dengan demikian sudah tepat apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia. Menyatakan sertifikat-sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, hal mana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997. Yang menyatakan "sertifikat hak atas tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum";
5. Bahwa terhadap pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mengajukan alat bukti tulisan/surat yang lebih kuat adalah pertimbangan hukum yang keliru, karena alat bukti surat yakni:
 1. Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Baharudin N. (Pembeli) dengan Paulus Sabaat (Penjual) tanggal 20 Februari 1991;
 2. Surat Jual Beli Tanah Pekarangan antara Emanuel Turu (Pembeli) dengan Baharudin N. (Penjual) tanggal 30 September 1993;
 3. Surat Penyelesaian Masalah Kepemilikan Tanah di Pemerintah Kabupaten Dati II Kupang Kecamatan Kupang Tengah pada tanggal 3 April 1998;

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



4. Keterangan Saksi (Baharudin N.) di bawah sumpah dalam persidangan sudah cukup memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah, karena salah satu pihak (Baharudin N.) yang membuat dan menandatangani Surat Jual Beli (Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Baharudin N. (Pembeli) dengan Paulus Sabaat (Penjual) tanggal 20 Februari 1991 dan Surat Jual Beli Tanah Pekarangan antara Emanuel Turu (Pembeli) dengan Baharudin N. (Penjual) tanggal 30 September 1993) sudah memberikan keterangan dalam persidangan tingkat pertama dan mengakui tentang peristiwa hukum/perbuatan hukum yang terjadi sehingga adanya Surat Jual Beli tersebut dan hal itu juga telah dikuatkan oleh Tergugat VII/ Termohon Kasasi melalui jawaban perkara pada tanggal 1 Oktober 2014, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUH Perdata maka Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Baharudin N. (Pembeli) dengan Paulus Sabaat (Penjual) tanggal 20 Februari 1991 dan Surat Jual Beli Tanah Pekarangan antara Emanuel Turu (Pembeli) dengan Baharudin N. (Penjual) tanggal 30 September 1993 mempunyai nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan akta otentik dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada surat-surat tersebut sempurna dan mengikat;
6. Bahwa di dalam memeriksa dan menjatuhkan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang juga telah menerapkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai bahan pertimbangan hukum, bahwa terhadap hal itu jelas adanya kekeliruan dan tidak tepat karena proses penerbitan sertifikat hak milik yang berlaku di negara kita adalah pendaftaran tanah memakai sistem negatif dan sistem negatif inilah yang dikehendaki oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria menurut "sistem negatif" sertifikat memang merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 13 Ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), namun demikian sertifikat tersebut tidak berlaku sebagai alat bukti yang mutlak sehingga sertifikat tersebut sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila terdapat bukti-bukti bahwa proses penerbitan sertifikat tersebut terdapat cacatnya (Pasal 29 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) dan (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tanggal 18 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1977 Nomor 299 K/SIP/1975 kaidah hukumnya adalah sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat sewaktu-waktu dapat dibatalkan);

Bahwa terhadap hal yang telah diuraikan di atas juga sudah dijelaskan/ditegaskan oleh Penggugat dalam persidangan tingkat pertama melalui keterangan saksi (Baharudin N.) yang menjelaskan bahwa Penggugat sudah menguasai tanah/objek sengketa sejak tahun 1993 mendahului dari Para Tergugat/Para Termohon Kasasi dan juga telah dibuktikan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi melalui alat bukti surat (Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Baharudin N. (Pembeli) dengan Paulus Sabaat (Penjual) tanggal 20 Februari 1991 dan Surat Jual Beli Tanah Pekarangan antara Emanuel Turu (Pembeli) dengan Baharudin N. (Penjual) tanggal 30 September 1993) serta saksi-saksi dari Penggugat yang memberikan keterangan sah di bawah sumpah dalam persidangan;

7. Bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat dalam persidangan tingkat pertama sudah dapat membuktikan dengan jelas bahwa penguasaan fisik objek sengketa oleh Penggugat jauh mendahului Para Tergugat/Para Termohon Kasasi dan juga bukti-bukti surat kepemilikan atas objek sengketa yang diajukan oleh Para Tergugat/ Para Termohon Kasasi tidak ada yang mendahului dari Penggugat/ Pemohon Kasasi, bahwa terhadap hal itu sudah jelas dapat membuktikan kalau Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah/objek sengketa, maka sudah tepat apabila yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 990 atas nama Juliana Lintje Salaouw dan Sertifikat Hak Milik Nomor 416 atas nama Doktorandus Alfred Henry Johny Zacharias tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;
8. Bahwa adanya kekurangan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang karena tidak mempertimbangkan Surat Penyelesaian Masalah Kepemilikan Tanah di Pemerintah Kabupaten Dati II Kupang Kecamatan Kupang Tengah pada tanggal 3 April 1998 serta tidak menganalisa keterangan Saksi (Baharudin N.) yang diajukan oleh Penggugat, bahwa di dalam memberikan keterangan di Pengadilan Negeri Oelamasi dimana Saksi (Baharudin N.) di bawah sumpah telah menjelaskan bahwa tanah/objek sengketa diperoleh dengan cara jual beli dari Paulus Sabaat (paman Tergugat VII/Pemilik Tanah) dan sebelum adanya proses jual beli tanah/objek sengketa tersebut didahulukan dengan pemeriksaan lokasi tanah/objek sengketa antara Baharudin N. Dengan Paulus Sabaat dengan disaksikan oleh Tergugat VII/Termohon Kasasi VII dan juga ketika

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baharudin N. menjual tanah/objek sengketa kepada Emanuel Turu/Pemohon Kasasi pada tahun 1993 juga diketahui oleh Kepala Desa Oelnasi/Tergugat VII, sehingga Tergugat VII/Termohon Kasasi yang mewakili Paulus Sabaat Almarhum (Paman Tergugat VII) untuk membuat Surat Pelepasan Hak kepada Penggugat/Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Juni 1996;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena bersifat pengulangan dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kupang) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena Para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 990 atas nama Juliana Lintjie Salouw tanggal 24 Juli 2001 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 416 atas nama Doktorandus Alfred Henry Johny Zacharias tanggal 6 September 1997. Sertifikat-sertifikat tersebut sudah lahir lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga menurut ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, sehingga terbukti tanah perkara adalah hak milik pihak Tergugat sekarang Termohon Kasasi, sedangkan pihak Penggugat sekarang Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karenanya gugatan patut ditolak;
- Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 97 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EMANUEL TURU tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **EMANUEL TURU** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 April 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Didik Tri Sulistya, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.
ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Tri Sulistya, S.H.

Biaya-biaya kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003