



P U T U S A N

No.2564 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

BENYAMIN NOMLENI, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada No. 12, Kelurahan Karang Sirih, Kecamatan Kota SoE, Kabupaten Timor Tengah Selatan ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n

1. **CHORNELIS NOMLENI**, bertempat tinggal di Jalan Melati, Rt.011.Rw.05, Kelurahan Karang Sirih, Kecamatan Kota SoE, Kabupaten Timor Tengah Selatan ;

2. **ROBERT SUTANTO**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada No.56, Kelurahan Karang Sirih, Kecamatan Kota SoE, Kabupaten Timor Tengah Selatan;

Dalam Hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasanya JEREMIAS L. M. HAEKASE, SH Advokat, berkantor di Jalan Meo Abekunatun, Kelurahan Lidak, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2010 ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, Tergugat II/Terbanding I, Terbanding II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Karang Sirih Kecamatan Kota SoE Kabupaten Timor Tengah Selatan, dengan luas 9.985 m² dan batas-batas dahulu adalah:

- Selatan berbatas dengan Jalan Raya Kupang SoE;
- Utara berbatasan dengan tanah tanah kosong;
- Timur berbatasan dengan Keluarga Tadjio;

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan kebun milik pegawai pendidikan dan masyarakat Dati II TTS;
- 2. Bahwa tanah tersebut diatas adalah tanah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara pembagian tanah oleh pemerintah Daerah Timor Tengah Selatan pada tanggal 28 Nopember 1966 hal mana sesuai Permohonan Hak Milik tertanggal 23 Nopember 1965 yang diajukan oleh Penggugat dan direstui atau dikabulkan oleh Pemerintah Daerah Timor Tengah Selatan dengan Panitia Pemeriksaan tanah tersebut adalah:
 - Kepala Agraria daerah Timor Tengah Selatan (N.Latumahulita);
 - Kepala Kecamatan Molo Selatan (L.Mella);
 - Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten TTS (A.Y.Tutfaot);
 - Kepala desa SoE Mollo (Y Raga);
- 3. Bahwa atas dasar surat permohonan hak milik tersebut diatas maka pihak pemerintah daerah Timor Tengah Selatan menerbitkan Surat Keputusan mengenai Penegasan hak Milik tanggal 28 Nopember 1966 dengan nomor :8/HM/1966 dimana surat Keputusan tersebut tercantum nama Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut;
- 4. Bahwa yang menjadi Tergugat I dalam perkara ini adalah adik kandung Penggugat, yang mana sekitar tahun 1966 sampai tahun 1970 an, Tergugat I tidak memiliki tanah pertanian untuk digarap sehingga Tergugat I meminta tanah tersebut untuk diolah dengan ketentuan bagi hasil;
- 5. Bahwa karena Tergugat I adalah adik kandung dari Penggugat, maka Penggugatpun tidak keberatan agar tanah tersebut diolah atau digarap oleh tergugat I sehingga Penggugat membagi tanah tersebut menjadi 2 (dua) bagian yaitu sebahagian tanah tersebut atau $\pm 5.300 \text{ m}^2$ diserahkan kepada Tergugat I untuk digarap dan sebahagiannya ($\pm 3.000 \text{ m}^2$) atau yang dibagian barat tetap dikuasai dan digarap oleh Penggugat sebagai Pemilik, dan saat ini tanah tersebut Penggugat telah serahkan untuk dikuasai atau ditempati oleh anak kandung dari Penggugat yang bernama Lidya Nomleni;
- 6. Bahwa tanah milik Penggugat dengan Luas $\pm 5.300 \text{ m}^2$ seperti tersebut diatas, yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Karang Sirih Kecamatan Kota SoE dahulu Desa SoE Molo, Kecamatan Mollo Selatan Kabupaten Timor Tengah Selatan dan batas-batas sekarang adalah :
 - Selatan berbatasan dengan jalan Raya Kupang SoE;
 - Utara berbatasan dengan tanah keluarga Tanone, Keluarga Parera dan kalimati;
 - Timur berbatasan dengan keluarga Manggi dan keluarga W Wale;

Hal. 2 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011

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

- Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang sekarang dikuasai oleh anak dari Penggugat yang bernama Lidya Nomleni;
Selanjutnya disebut Objek sengketa;
- 7. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah beriktikad tidak baik dengan cara menjual tanah milik Penggugat dengan luas $\pm 5.300 \text{ m}^2$ tersebut kepada Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat I telah melahirkan kerugian yang dialami oleh Penggugat;
- 8. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II telah membangun diatas tanah milik Penggugat dengan demikian Perbuatan Tergugat II telah melahirkan kerugian bagi Penggugat;
- 9. Bahwa perbuatan Tergugat I dengan cara menjual tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat dan juga perbuatan Tergugat II dengan cara membangun diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan melanggar hak subjektif dari Penggugat;
- 10. Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara melakukan transaksi jual beli atas tanah milik Penggugat, maka segala surat yang diterbitkan untuk dan atas nama tanah sengketa, baik berupa hibah, pelepasan hak, akta jual beli dan atau mensertifikatkan tanah milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan yang melawan hak dan melanggar Hukum sehingga produk-produk tersebut batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan belaku;
- 11. Bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II yang telah membangun diatas tanah milik Penggugat telah melahirkan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara moril maupun materiil adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah);
- 12. Bahwa untuk menjamin kelancaran pelaksanaan putusan dalam perkara ini dan atau untuk menjamin objek sengketa tidak dialihkan lagi kepada pihak ketiga atau pihak lainnya, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri SoE, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sudi meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) atas objek sengketa;
- 13. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tepat waktu untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang terhormat menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap hari secara tanggung renteng atau tanggung menanggung;

Hal. 3 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena Penggugat memiliki bukti yang sangat kuat dan memenuhi ketentuan Pasal 1 ayat 1 Rbg dan Surat Edaran MA Nomor 3 Tahun 2000 dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I atau Tergugat II melakukan Upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang sudah kami sampaikan diatas, maka kami mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri SoE untuk memanggil para pihak serta memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Karang Sirih Kecamatan Kota SoE Kabupaten Timor Tengah Selatan, dahulu Desa SoE Molo, Kecamatan Molo Selatan Kabupaten Timor Tengah Selatan dengan luas $\pm 5.300 \text{ m}^2$ dan batas-batas:
 - a. Selatan berbatasan dengan jalan raya Kupang-SoE;
 - b. Utara berbatasan dengan tanah keluarga Tanone, Keluarga Parera dan kali mati;
 - c. Timur berbatasan dengan keluarga Manggi dan keluarga W.Wale;
 - d. Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang sekarang dikuasai oleh anak dari Penggugat yang bernama Lidya Nomleni;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dengan cara menjual tanah milik Penggugat sesuai poin 2 pada petitem diatas kepada Tergugat II dan perbuatan Tergugat II yang membangun bangunan diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hukum dan melanggar Hak Subjektif dari Penggugat;
4. Menyatakan hukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar segera membongkar/mengosongkan objek sengketa dari segala aktifitas diatasnya, baik secara sukarela maupun secara paksa, dan mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dan aman;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian secara moril maupun materiil yang dialami oleh Penggugat senilai Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) secara tanggung renteng atau tanggung menanggung;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap hari, secara tanggung renteng atau tanggung menanggung;

Hal. 4 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011

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

7. Menyatakan Sita Jaminan (conservatoir Beslag) yang diletakkan atas objek sengketa adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pihak yang ditarik dalam perkara ini telah tidak lengkap, hal mana dapat kami jelaskan bahwa objek sengketa dalam perkara ini telah bersertifikat dengan status Hak Milik dengan nomor : 225, dengan Surat Ukur bernomor :27/Karangsiri/2000 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Timor Tengah Selatan, sehingga dengan demikian maka seharusnya Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Timor Tengah Selatan juga harus ditarik sebagai PIHAK dalam perkara ini;
2. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan tentang luas objek sengketa kurang lebih 5.300 m² adalah dalil yang salah dan keliru, karena luas yang sesungguhnya adalah 5.690 m², bahwa walaupun dalil gugatan tersebut menggunakan kata "kurang lebih" tetapi fakta pun menunjukkan perbedaan luas tanah yang sesungguhnya sangat jauh dari yang sesungguhnya yakni ada perbedaan 390 m yang menurut hemat kami adalah ukuran luas yang bukan sedikit;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri SoE telah mengambil putusan, yaitu Putusan No.38/PDT/G/2009/PN.SOE, tanggal 3 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.504.000,- (lima ratus empat ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri SoE tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan No.59/PDT/2010/PTK, tanggal 4 Mei 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri SoE Nomor : 38/Pdt/G/2009/PN.SOE, tanggal 3 Maret 2010 yang dimohonkan banding tersebut :

MENGADILI SENDIRI :

Dalam eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding ;

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 31 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 38/PDT.G/2009/PN.SOE. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri SoE, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri SoE tersebut pada tanggal 22 Juni 2011;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I yang pada tanggal 23 Juni 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri SoE pada tanggal 11 Juli 2011 ;

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

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

1. a) Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang begitu saja membatalkan Putusan Pengadilan Negeri SoE tanpa memeriksa kembali perkara ini baik mengenai fakta-fakta maupun penerapan hukum. Menurut hukum seharusnya Pengadilan Tinggi Kupang memeriksa kembali semua hal-hal yang terdapat dalam perkara ini, dan selanjutnya memberikan pertimbangan-pertimbangan secukupnya atas fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, sehingga menurut yurisprudensi keputusan Judex Facti yang kurang cukup dipertimbangkan harus dibatalkan ;

Hal. 6 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kupang pada halaman 6, Menimbang kedua, bahwa karena proses pensertifikatan hak atas tanah sengketa dengan proses oleh badan Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Selatan haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ; Untuk itu, pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kupang ini bertentangan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 25 Juli 2007 Nomor 29/PDT/2007/PTK dalam perkara antara Ny. Yohanis Polin-Binda, Cs. melawan Abraham Adoe, Cs, dimana dalam perkara tersebut telah mempunyai sertifikat namun BPN Kota Kupang tidak ditarik sebagai pihak, dimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 2008 Nomor 2253 K/PDT/2007, maka pertimbangan Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung pada Tingkat Kasasi, oleh karena tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan BPN Kabupaten Timor Tengah Selatan, sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kupang haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi ;
- c) Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku serta yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI bahwa yang berhak menentukan pihak-pihak dalam suatu sengketa perdata adalah Pihak Penggugat dan bukan Pihak Pengadilan karena dalam perkara ini yang menjadi sengketa tanah yakni antara Penggugat (Benyamin Nomleni) dan Tergugat (Cornelis Nomleni dan Robert Sutanto). Oleh karena itu, pendapat Pengadilan Tinggi Kupang/Judex Facti yang menambah pihak dalam hal ini BPN Kabupaten Timor Tengah Selatan adalah tidak tepat sebagaimana pendapat Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara Nomor 29/PDT/2007/PTK tanggal 25 Juli 2007 yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung Nomor 2253K/PDT/2007 tanggal 21 Agustus 2008 walaupun objek sengketa telah ada sertifikat Pihak BPN namun tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara, sehingga dengan adanya pendapat Pengadilan Tinggi Kupang yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam perkara tersebut, maka putusan Pengadilan Tinggi Kupang dengan menambahkan Pihak BPN Kabupaten Timor Tengah Selatan sebagai pihak dalam perkara ini, merupakan salah penerapan hukum yang mengakibatkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi ;

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011

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

2. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Kupang dalam memeriksa perkara ini tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan sebagai berikut :
- Dalam perkara Nomor 38/PDT/G/2009/PN.SoE sesuai keterangan Mantan Camat (PPAT) Yermias Salmun dalam keterangan (termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri SoE halaman 18) telah mengakui dan membenarkan bahwa Hibah Nomor 3/AH/PPAT/1981 tanggal 25 April 1981 pada saat tanda tangan Akta Hibah tersebut tidak di hadapannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka hal ini bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Pebruari 1986 Nomor 1986 K/PDT/1984 pada intinya akta pemindahan dan penyerahan hak nomor 3/AH/PPAT/1981 ternyata bahwa pemindahan hak atas tanah sengketa tidak dilakukan di hadapan PPAT, sehingga kerananya pemindahan hak tersebut tidak sah dan Akta Hibah yang dipakai sebagai bukti tambahan oleh Tergugat Dua pada Putusan Pengadilan Tinggi Kupang (halaman 7) adalah tidak sah sesuai Putusan Mahkamah Agung tersebut (lampiran 4 memori kasasi) ;
 - Bahwa dalam Akta Hibah tersebut yang dipakai sebagai dasar transaksi jual beli objek sengketa antara Tergugat Satu (Cornelis Nomleni) dan Tergugat Dua (Robert Sutanto) sebagaimana kuitansi terima uang dari Tergugat Dua (halaman 8 angka 3), tertanggal 16 Januari 1990 dengan nilai uang seratus ribu rupiah (Rp.100.000,-) atas objek sengketa yang didasarkan atas Akta Hibah yang bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung sesuai lampiran empat yang terjadi transaksi jual beli pada tanggal 17 April 1988 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
 - Keterangan saksi ahli yang termuat dalam putusan halaman 14 atas nama Viktor Tuati, menyatakan setelah saksi membuka data BPN atas permintaan Tergugat Dua dan menyatakan tanah sengketa sudah bersertifikat atas nama Penggugat (Benyamin Nomleni), hal ini adalah fakta-fakta persidangan yang tidak dipertimbangkan baik oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri SoE maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, sehingga pertimbangan Judex Facti tidak rasional dan atau salah menerapkan hukum baik oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri SoE maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang ;
 - Masih tentang keterangan Ahli (Viktor Tuati) yang termuat dalam halaman 15 dan 16, sesuai PP Nomor 38 Tahun 1997, syarat pembuatan Hibah atas Tanah haruslah sesuai prosedur di antaranya :
 - Penguasaan fisik ;

Hal. 8 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengumpulan data yuridis ;
- Penelitian objek ;

Dan selanjutnya bahwa proses pembatalan sertifikat berdasarkan PP Nomor 38 Tahun 1977 adalah sebagai berikut :

- Bila atas kesepakatan kedua belah pihak maka harus ada persetujuan kedua belah pihak ;
- Ada kekeliruan terhadap sertifikat ;
- FKT ;
- Alas pelepasan hak ;
- Penelitian lapangan ;
- Surat tidak sengketa ;
- Kemudian ada pengumuman di Kantor desa tempat objek sengketa berada dan di Kantor pertanahan ;
- Diterbitkan lagi 60 hari setelah pengumuman ;

3. Bahwa dari persyaratan tersebut, dimana tidak pernah ada kesepakatan antara pihak Penggugat (Benyamin Nomleni) dengan Tergugat Dua (Robert Sutanto) atas pemindahan sertifikat dari atas nama Penggugat (Benyamin Nomleni) kepada Tergugat Dua (Robert Sutanto, dengan demikian pembatalan sertifikat atas nama Penggugat kepada Tergugat Dua adalah bertentangan dengan PP Nomor 38 Tahun 1997 ;
4. Bahwa baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri maupun Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Kupang yang telah salah mempertimbangkan hasil persidangan dalam perkara ini, sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa apabila dihubungkan dengan keterangan saksi ahli dari BPN Kabupaten Timor Tengah Selatan, maka sertifikat milik Penggugat Nomor 225 yang dialihkan oleh BPN Kabupaten Timor Tengah Selatan kepada Tergugat Dua, baru diketahui Penggugat pada saat Saksi Ahli memberi keterangan di Pengadilan Negeri SoE yang mengakibatkan Penggugat dirugikan karena Penggugat tidak menggunakan haknya sebagaimana PP Nomor 38 Tahun 1997 dan tidak pernah ada Pengumuman di Kantor Desa tempat tanah sengketa tersebut berada, maka di sinilah letak kekeliruan dan atau salah penerapan hukum baik oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri SoE maupun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang ;
5. Bahwa putusan Pengadilan Negeri SoE maupun Putusan Pengadilan Tinggi Kupang bertentangan dengan P Pengadilan Tinggi Kupang (lampiran 3), Putusan Mahkamah Agung RI (lampiran 4), maka dengan sendirinya baik Putusan Pengadilan Negeri SoE maupun Putusan Pengadilan Tinggi

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kupang tidak dapat dipertahankan dan atau telah salah menerapkan hukum sehingga kedua Putusan tersebut haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI Cq.Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Kasasi ;

6. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini tidak mempertimbangkan memori banding Pihak Penggugat Pembanding yang telah menguraikan fakta-fakta persidangan, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kupang bertentangan dengan yurisprudensi tersebut diatas sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 4 Mei 2011 Nomor 59/PDT/2010/PTK haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI. ;
7. Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi dapat membuktikan dasar pemilikan atas tanah sengketa berdasarkan bukti pemilikan atas tanah sengketa dalam keputusan pemberian hak oleh Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selatan sesuai keputusan tanggal 28 Nopember 1966 Nomor 8/HM/1966, serta dikuatkan oleh 7 orang saksi yang memberikan keterangan tentang pemilikan Penggugat atas tanah sengketa dibawah sumpah, maka akta hibah Nomor 3/AH/PPAT/1981 tanggal 25 April 1981 adalah tidak sah dan bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1989K/PDT/1984 sehingga transaksi jual beli tanah sengketa antara Tergugat satu dan Tergugat dua batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut dan dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum, dalam kasus ini BPN tidak perlu digugat karena tidak ada kaitannya dengan sengketa ini yaitu mengenai kepemilikan atas objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat telah dijual dengan melawan hak subjektif Penggugat ;

Bahwa pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, karena itu akan diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : BENYAMIN NOMLENI dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No.59/PDT/2010/PTK, tanggal 4 Mei 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri SoE No.38/PDT/G/2009/PN.SOE,

Hal. 10 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 3 Maret 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-undang No.48 Tahun 2009, Undang-undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No.3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **BENYAMIN NOMLENI** tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No.59/PDT/2010/PTK, tanggal 4 Mei 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri SoE No.38/PDT/G/2009/PN.SOE, tanggal 3 Maret 2010 ;

MENGADILI SENDIRI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Rabu, tanggal 18 Januari 2012** oleh **H. Atja Sondjaja, SH., MH.** Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung RI sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, SH.** dan **Soltoni Mohdally, SH. MH.** Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Anggota-anggota tersebut dan **Endah Detty Pertiwi, SH., MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Anggota-anggota,

ttd/

I Made Tara, SH.

ttd/

Soltoni Mohdally, SH. MH,

Ketua,

ttd/

H. Atja Sondjaja, SH.,

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011



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

Panitera Pengganti :

ttd/

Endah Detty Pertiwi, SH. MH

Biaya-Biaya :

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp 489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,- |

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip.19610313 198803 1 003

Hal. 12 dari 12 hal. Put. No.2564 K/Pdt/2011

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)