



P U T U S A N
Nomor 2828 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. 1. **Ny. ENNY PATOLA TANG**, bertempat tinggal di RT 011 RW 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur;
2. **YULI ELIM PATOLA**, bertempat tinggal di RT 003 RW 02, Desa Oelunggu, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur;
3. **JOHNI PATOLA**, bertempat tinggal di RT 011 RW 004, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur;
4. **BERTHA PATOLA**, dahulu beralamat di RT 01 RW 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya;
5. **TONNY PATOLA**, dahulu beralamat di RT 01 RW 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya;
6. **JIANFRI ELIM**, bertempat tinggal di Jalan Pabean-Baa, RT 011 RW 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur;
Dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Yohanis D. Rihi, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Penasihat Hukum "Yohanis D. Rihi, S.H., & Rekan", beralamat di Jalan Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2015;
Para Pemohon Kasasi I juga sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Pembanding I, II, III, IV, V, VI;



- II. **PT BANK RAKYAT INDONESIA Tbk, berkedudukan di Jakarta cq. KEPALA KANTOR PT BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Nomor 52 Kupang di Kupang, diwakili oleh Sadmiadi selaku Pemimpin PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. di Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anang Kurniawan, dan kawan-kawan, Para *Legal Officer* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Denpasar, dan Para Karyawan pada PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (Persero) Kantor Cabang Kupang serta Pimpinan dan Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia Tbk (Persero) Unit Rote Ndao, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2015; Pemohon Kasasi II juga sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding II;

L a w a n

JERMI TUNGGAL MANUAIN, bertempat tinggal di RT 010 RW 004, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao-Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Advokat, beralamat kantor di Jalan Frans Seda Nomor 14 A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Mei 2015; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I. DI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI NUSA TENGGARA TIMUR DI KUPANG cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ROTE NDAO**, berkedudukan di Ba'a, Kabupaten Rote Ndao;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGERA KANTOR WILAYAH BALI DAN NUSA TENGGARA, Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, dahulu dikenal dengan KP3N, beralamat di Jalan Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, Jalan Frans Seda Kupang, Nusa Tenggara Timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Drs. LASARUS YONAH PAH**, (mantan Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, bertempat tinggal di RT 02 RW 02, Kelurahan Tuanatuk, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Di JAKARTA cq. MENTERI DALAM NEGERI Di JAKARTA cq. GUBERNUR NUSA TENGGARA TIMUR Di KUPANG cq. BUPATI ROTE NDAO Di BA'A cq. CAMAT LOBALAIN**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, di Namodale, Ba'a;

Para Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, III, IV, V/Turut Terbanding I, III, IV, V;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat VI/Para Pembanding dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Turut Tergugat II/Turut Terbanding II serta Para Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, III, IV, V/Turut Terbanding I, III, IV, V di muka persidangan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada sekitar tahun 1930-an telah hidup suami istri di Ba'a – Rote, yaitu Tjia Siu Ek yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Desember 1955, dan Ny. Naomi Patola telah meninggal dunia pada tanggal 08 April 1968;
2. Bahwa dari perkawinan yang sah yang dilangsungkan antara almarhum Tjia Siu Ek dengan Nyonya Naomi Patola (almarhumah) telah dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu:
 - a. Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie yaitu ibu kandung Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Maret 1997, semasa hidupnya menikah secara sah dengan Thung Kiem Leang yaitu ayah kandung dari Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 Februari 1978, yang dalam perkawinan telah dikarunia 7 (tujuh) orang anak, yakni masing-masing:
 - Debora Tunggal Manuain;
 - Veronica Tunggal Manuain;

Halaman 3 dari 44 hal.Put. 2828 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jermy Tunggal Manuain (Penggugat);
- Leny Tunggal Manuain;
- Juan Tunggal Manuain;
- Jeffry Tunggal Manuain;
- Esther Tunggal Manuain;

Selanjutnya disebut sebagai Para Ahli Waris Pengganti dari almarhumah Nyonya Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie dan Thung Kiem Leang (almarhum);

- b. Aci Tenga, sejak kecil cacat jiwa/tidak waras dan telah meninggal dunia dan belum menikah;.
 - c. Lidia S. Patola/Tjia Siu Lan, telah meninggal dunia pada tanggal 29 September 2002, semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki keturunan;
 - d. Efendi Patola/Tjia Kean Tjun, yang juga telah meninggal dunia, semasa hidupnya telah menikah sah dengan Tergugat I/nyonya Enny Patola Tang yang dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu:
 - Yuli Elim Patola (Tergugat II);
 - Johny Patola (Tergugat III);
 - Bertha Patola (Tergugat IV);
 - Tony Patola (Tergugat V);
3. Bahwa Penggugat yang mengajukan gugatan ini secara sendiri, dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya (Yurisprudensi), yaitu:
- a. Putusan MARI Nomor 23 K/Sip/1973 dalam perkara antara Tjoa Eng Liong melawan Junus Kartadinata;
 - b. Putusan MARI Nomor 64 K/Sip/1974 dalam perkara antara Fadeli melawan Hj. Saidah;
 - c. Putusan MARI Nomor 224 K/Sip/1968, tanggal 5 Januari 1969,
 - Putusan MARI Nomor 439 K/Sip/1968, tanggal 8 Januari 1969;
 - Putusan MARI Nomor 516 K/Sip/1973, tanggal 25 November 1975;
- Yang pada pokoknya memberi pertimbangan antara lain:
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh satu orang ahli waris saja dapat diterima;
 - Bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima;
4. Bahwa suami-istri almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola, selain memiliki 4 (empat) orang anak tersebut, juga memiliki

Halaman 4 dari 44 hal.Put. 2828 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

sebidang tanah seluas kurang lebih 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang di atasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah yang saling membelakangi, terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale-Baa, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean – Baa;
- Timur : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim;
- Selatan : Balu Talakua, sekarang dengan Saluran/Got;
- Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan Effendy Joseano;

5. Bahwa semasa hidupnya almarhumah Ny. Naomi Patola tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 sebagian tanah tersebut yaitu bagian Selatan yang berukuran 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut berukuran 6 m² X 9 m² telah dijual kepada ayah Penggugat Thung Kiem Leang seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi tersebut dengan batas-batas:

- Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi yang merupakan tanah/rumah peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola, yang belum dibagi waris dan menjadi objek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI/Jianfri Elim (cucu Tergugat I);
- Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian dikuasai P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim;
- Selatan : dahulu Balu Talakua, sekarang dengan got/saluran;
- Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan Efendy Joseano;

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah/rumah sengketa;

6. Bahwa bahkan pada tanggal 25 November 1969, Efendi Patola/Tjia Kean Tjun dan Lidia S. Patola/Tjia Siu Lan, yang menempati dan menguasai

Halaman 5 dari 44 hal.Put. 2828 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)



tanah/rumah sengketa telah menyerahkan kepemilikan tanah dan rumah sengketa tersebut di atas kepada nyonya Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie yaitu ibu kandung Penggugat yang juga adalah istri dari Thung Kiem Leang sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 25 November 1969, namun secara fisik masih dikuasai oleh Efendi Patola sekeluarga dan Lidia S. Patola secara tanpa hak dan sekarang dikuasai secara tanpa hak pula oleh Tergugat I/Ny. Enny Patola Tang yaitu istri dari Efendi Patola dan Tergugat VI/Jianfri Elim yaitu cucu dari almarhum Efendi Patola;

7. Bahwa oleh karena itu penguasaan tanah beserta sebuah rumah yang berdiri di atasnya yang merupakan tanah/rumah milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; Sehingga secara hukum Tergugat I dan Tergugat VI secara tanggung renteng harus membayar ganti kerugian kepada Penggugat oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya harus segera mengosongkan tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi); Bahkan secara melawan hukum pula tanpa seijin/tanpa sepengetahuan Penggugat selaku yang berhak, Tergugat VI telah merobohkan rumah yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut lalu melakukan kegiatan membangun lagi, sehingga juga merugikan Penggugat yang oleh karena itu Tergugat VI berkewajiban membayar kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Penguasaan tanah/rumah sengketa yang telah dibeli oleh ayah Penggugat pada tahun 1962 yang diperhitungkan setelah Ny. Naomi Patola meninggal dunia yaitu sejak tahun 1969 sampai dengan tahun 2015 atau 46 tahun; yang jikalau disewakan seharga Rp10.000.000,00/per-tahun, maka kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar $46 \times \text{Rp}10.000.000,00 = \text{Rp}460.000.000,00$;
 - b. Nilai rumah yang dirobohkan Rp250.000.000,00;
 - Sehingga total kerugian Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat VI secara tanggung renteng sebesar $\text{Rp}460.000.000,00 + \text{Rp}250.000.000,00 = \text{Rp}710.000.000,00$;
8. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie yang ketika itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Janda dari almarhum Thung Kiem Leang beserta anak-anaknya, ternyata Efendi Patola dan Turut Tergugat I memproses sertifikat atas tanah seluas 290 m² peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola, termasuk tanah seluas kurang lebih 121 m² yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang telah dibeli oleh Thung Kiem Leang (suami dari Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie/ayah Penggugat), sehingga pada tahun 1986 Turut Tergugat I yang ketika itu sebagai Kantor Agraria Kabupaten Kupang, sekarang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986, Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola, sehingga Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

9. Bahwa ternyata juga secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai yang berhak atas tanah/rumah sengketa, keseluruhan tanah seluas kurang lebih 290 m² beserta 2 (dua) buah rumah yang berdiri di atasnya peninggalan dari almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola telah dihibahkan dan diperjualbelikan oleh orang yang tidak berhak untuk menghibah dan tidak berhak untuk menjual, yaitu:

- a. Hibah dari Lidia S. Patola kepada Tergugat III dan Tergugat V sebagaimana tersebut dalam Surat Hibah Nomor 595.3/242/2002, tanggal 07 Februari 2002, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
- b. Jual Beli antara Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat III sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008, tanggal 28 Februari 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;
- c. Jual Beli antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat VI (cucu dari Efendi Patola/Tjia Kean Tjun) sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 593/02/PPATS/KCL/2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat V, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Lobalain;

Halaman 7 dari 44 hal.Put. 2828 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

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

10. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie, sebagai janda dari almarhum Thung Kiem Leang dan anak-anaknya yang berhak atas tanah/rumah sengketa, Efendi Patola telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 07 Maret 1986, yaitu Sertifikat atas tanah seluas kurang lebih 290 m² yang di atasnya berdiri 2 (dua) buah rumah peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola, termasuk tanah seluas kurang lebih 121 m² yang di atasnya berdiri sebuah rumah milik Penggugat, atas kredit/pinjaman yang diperolehnya diikuti dengan pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan yang melekat pada jaminan tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

Bahwa secara melawan hukum pula tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris dari Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie, dan Thung Kiem Leang yang berhak atas tanah dan rumah sengketa, Tergugat VI telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola yang akhirnya atas nama Tergugat VI/Jianfri Elim dan Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 07 Maret 1986 yaitu Sertifikat atas tanah seluas kurang lebih 290 m² peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola, termasuk tanah sengketa, atas kredit/pinjaman yang diperoleh Tergugat VI diikuti dengan pengikatan akta-akta Hak Tanggungan atas jaminan tersebut yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat V, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum;

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

Halaman 8 dari 44 hal.Put. 2828 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

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

12. Bahwa guna menjamin pelaksanaan penyerahan tanah/rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, segera setelah Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, perlu kiranya Tergugat I dan Tergugat VI dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 untuk setiap hari atas keterlambatan menyerahkan tanah/rumah sengketa kepada Penggugat, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah/rumah sengketa;
13. Bahwa guna mengamankan objek sengketa agar tidak dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun, lagi pula gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
14. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* maupun perlawanan dari pihak ketiga (putusan serta merta/*uitvoerbaar bij voorraad*);
15. Bahwa karena di atas tanah sengketa sedang dilakukan kegiatan membangun oleh Tergugat VI, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Rote Ndao menjatuhkan Putusan Provisi yang memerintahkan Tergugat VI untuk menghentikan segala macam kegiatan membangun di atas tanah sengketa dan agar Tergugat VI dapat mentaati putusan dalam Provisi, maka kiranya juga dikenakan uang paksa kepada Tergugat VI sebesar Rp50.000.000,00 apabila ternyata Tergugat VI tetap melakukan kegiatan membangun di atas tanah/rumah sengketa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rote Ndao agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima/mengabulkan gugatan provisi dari Penggugat;

Halaman 9 dari 44 hal.Put. 2828 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

2. Memerintahkan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala macam aktifitas/kegiatan membangun di atas tanah sengketa;
3. Menghukum Tergugat VI untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 apabila Tergugat VI melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah beserta sebuah rumah sengketa yang berdiri di atasnya antara almarhumah Ny. Naomi Patola sebagai Penjual dengan almarhum Thung Kiem Leang sebagai Pembeli dan Surat Jual Beli tanggal 30 Juli 1962 yang ditandatangani oleh almarhumah Ny. Naomi Patola dan Thung Kiem Leang adalah sah;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (Jermy Tunggal Manuain), bersama-sama Debora Tunggal Manuain, Veronica Tunggal Manuain, Leny Tunggal Manuain, Juan Tunggal Manuain, Jefri Tunggal Manuain dan Esther Tunggal Manuain, adalah ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Thung Kiem Leang dan almarhumah Ny. Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain (Tjia Siu Kie) tersebut, yang memiliki dan yang berhak atas tanah sengketa seluas kurang lebih 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale Ba,a, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas:
 - Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola yang belum dibagi waris dan menjadi objek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI/Jianfri Elim (cucu dari Tergugat I);
 - Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian dikuasai P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim;
 - Selatan : dahulu Balu Talakua, sekarang dengan got/saluran;
 - Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan Efendy Joseano;

Halaman 10 dari 44 hal.Put. 2828 K/Pdt/2016



4. Menyatakan menurut hukum Surat Pernyataan Penyerahan tanah/rumah sengketa oleh Efendi Patola/Tjia Kean Tjun dan Lidia S. Patola/Tjia Siu Lan kepada Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie tanggal 25 November 1969 adalah sah;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah/rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun mendapat hak dari padanya adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa serta melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp710.000.000,00 secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI sebagaimana tersebut dalam amar putusan point 5 dan point 6 di atas;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah/rumah sengketa selanjutnya menyerahkan secara suka-rela kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/hari atas keterlambatan menyerahkan tanah/rumah sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah/rumah sengketa tersebut kepada Penggugat;
10. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan tidak mengikat;
11. Menyatakan tindakan hukum Efendi Patola yang menjaminkan tanah dan rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor 27/1996 tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986 dan Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 07 Maret 1986 atas



nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/Jianfri Elim, beserta Akta-Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

12. Menyatakan hukum Surat Hibah Nomor 595. 3/242/2002, tanggal 07 Februari 2002, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor 593/02/PPATS KCL/2008, tanggal 28 Februari 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor 595/02/PPATS/KCL/2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
13. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
14. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
15. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan rumah sengketa adalah sah dan berharga;
16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, *verset*, maupun perlawanan dari pihak ketiga;
17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I dalam memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108, tanggal 07-03-1986, Surat Ukur Nomor 225/1986, tanggal 07-03-1986, atas nama Efendi Patolla oleh Turut Tergugat I kemudian dialihkan kepada Tergugat III "Jianfry Elim" dengan batas-batas dan luas 290 m²:
Utara : Tanah P. Giri;



Selatan : Jalan Ba'a – Termanu;

Timur : Jalan;

Barat : Tanah PEMDA Ba'a;

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

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

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

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620 K/PDT/1999, tanggal 29-12-1999 menegaskan "bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri."

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengenai persengketaan dalam upaya untuk membuktikan Hak Milik Penggugat, sebagai tanah warisan yang berasal dari leluhurnya Elisabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie yang mana objek tersebut telah dilekati dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108/1986 atas nama Efendi Patolla dan Jianfry Elim sebagai Pemenang lelang dari Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang Kupang. Maka perkara ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian seyogyanya sengketa/perkara ini diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, memutuskan dan bukan wewenang Peradilan Umum;

4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat halaman 9 point 8 dan 9 yang mengatakan Turut Tergugat I menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108/1986 kepada Efendi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Patolla adalah tidak sah dan sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 point 3 huruf a, b, c dan seterusnya mengutip putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mempertimbangkan bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat, tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima. Hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 829 K/PDT/1999, tanggal 10-12-1993, yang menyatakan bahwa "Apabila menyangkut harta warisan/peninggalan maka semua ahli waris harus diikutsertakan dalam gugatan dan apabila tidak diikutsertakan maka gugatan Penggugat asal tidak lengkap para pihak sehingga tidak dapat diterima";
6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada hakekatnya difokuskan dengan uraian kejadian atau peristiwa yang menyangkut Aspek Tata Usaha Negara sehingga pokok sengketa demikian masuk dalam lingkup kewenangan kompetensi absolut Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, menjadi jelas dan terbukti dengan sangat meyakinkan, bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah merupakan kompetensi absolut Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut *in casu* penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sehingga gugatan gugatan yang diajukan kepada Turut Tergugat I adalah sangat keliru atau salah alamat. Maka sangat beralasan hukum Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi kompetensi absolut dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Turut Tergugat I memohon agar pemeriksaan pokok perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

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

Dalam Eksepsi:

a. *Ne Bis In Idem*

Halaman 14 dari 44 hal.Put. 2828 K/Pdt/2016



1. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat melalui kuasa yang sama sebelumnya telah mengajukan surat gugatan yang sama dengan gugatan yang diajukan saat ini. Gugatan Penggugat sebelumnya telah mendapat putusan dari Pengadilan Negeri Rotendao dengan Nomor Putusan 21/Pdt.G/2014/PN Rno., putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 26 Maret 2015;
2. Bahwa perlu Penggugat ketahui bahwa dalam hukum perdata terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua (2) kali. Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus Pengadilan, maka terhadap perkara tersebut tidak dapat lagi diajukan kembali ke pengadilan;
3. Bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila putusan yang dijatuhkan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan) maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap perkara yang sama tidak boleh diajukan kedua kalinya;
4. Bahwa pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini pun ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Asas *Nebis In Idem*. Dalam Surat Edaran Tersebut Ketua Mahkamah Agung mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik;
5. Bahwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku gugatan yang memenuhi asas *ne bis in idem* harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

b. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa setelah Turut Tergugat II pelajari, maka sesungguhnya pokok permasalahan/sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam posita gugatannya tertanggal 27 Mei 2015 pada dasarnya adalah bahwa Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum atas penguasaan kepemilikan tanah yang sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 108/Desa Namodale (untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara) oleh Para Tergugat;

Bahwa pada posita Penggugat angka 5 disebutkan bahwa objek perkara *a quo* oleh Ny. Naomi Patola telah dijual kepada Ayah Penggugat Thung Kiem Lieng seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 30 Juli 1962 sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi;



Bahwa berdasarkan pernyataan dalil gugatan tersebut jual beli *a quo* tidak melalui akta jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yang menyebutkan bahwa: “(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa oleh karena tidak ada Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak kepemilikan kepada Penggugat, oleh karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan peralihan hak telah terjadi karena tidak pernah terjadi jual beli, sehingga membuat gugatan dari Penggugat menjadi kabur/*illusioner* (*Obscuur Libel*);

Bahwa sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan yurisprudensi tetap, suatu gugatan yang tidak jelas, kabur (*obscuur libel*) harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa hal ini sesuai dengan Putusan MARI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa dalam hal perkara yang dalam petitumnya mendalilkan hal yang tidak sesuai dengan posita gugatan maka harus ditolak;

c. Gugatan Kekurangan Pihak

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengatakan pada poin 2 bahwa perkawinan Tjia Siu Ek dengan Naomi Patola dikaruniai 4 orang anak termasuk ibu kandung Penggugat, dimana ke empat anak *a quo* merupakan ahli waris dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola;
2. Bahwa pada poin 3 dalil gugatannya Penggugat membenarkan melalui Yurisprudensi bahwa gugatan yang diajukan satu orang ahli waris saja dapat diterima;
3. Bahwa dalam surat gugatannya Penggugat sama sekali tidak mengikutkan ahli waris yang sah dari perkawinan Tjia Siu Ek dan Naomi Patola sebagai pihak;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas gugatan Penggugat seharusnya mengikut sertakan ahli waris yang berhak sebagai pihak dalam perkara



ini untuk menjamin kepastian hukum dari seluruh ahli waris yang berhak;

5. Bahwa gugatan yang kekurangan pihak harus dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

d. Gugatan Penggugat Salah Alamat

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 27 Mei 2015 maupun perubahannya, tidak sekalipun Penggugat menyebutkan tindakan apa dari Turut Tergugat II yang merugikan kepentingan Penggugat, namun demikian pada petitum Penggugat muncul tuntutan dari Penggugat untuk menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa pada dasarnya seseorang mengajukan gugatan terhadap pihak lain apabila pihak lain tersebut merugikan kepentingan si Penggugat. Namun demikian dalam hal ini, tidak ada hubungan hukum apapun antara Turut Tergugat II dengan Penggugat;
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak ada dirugikan oleh Turut Tergugat II dan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II oleh karena itu sudah jelas bahwa gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Turut Tergugat II adalah salah alamat dan harus ditolak;
4. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I, tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294 K/Sip/1971 menyatakan gugatan hanya diajukan terhadap mereka yang mempunyai hubungan hukum, oleh karena itu gugatan yang ditujukan kepada orang yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maka agar gugatannya ditolak maupun tidak dapat diterima;

e. Gugatan Penggugat Daluarsa

1. Bahwa objek perkara disertifikatkan pada tahun 1986, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan pada tahun 2015, oleh karena sudah lebih dari 5 (lima) tahun, maka gugatan Penggugat adalah daluarsa, hal mana berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:
“(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

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

Dalam Eksepsi:

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

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

3. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat point 16 huruf b yang mengatakan Turut Tergugat IV menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Februari 2008 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain adalah tidak sah dan akta jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum; Turut Tergugat IV tidak pernah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 593/02/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Februari 2008. Fakta yang benar adalah Turut Tergugat IV hanya menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 593/01/PPATS.KCL/2008 tanggal 28 Februari 2008 dan dalam

Halaman 18 dari 44 hal.Put. 2828 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)



memproses Akta Jual Beli Turut Tergugat IV telah mempelajari berkas-berkas serta syarat-syarat yang diajukan oleh Tergugat V dan telah sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620 K/PDT/1999, tanggal 29-12-1999 menegaskan "Bila yang digugat adalah Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara, dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri.";

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini mengenai persengketaan dalam upaya untuk membuktikan hak milik Pengugat, sebagai tanah warisan yang berasal dari leluhurnya Elisabeth Tunggal Manuain/Tjia Siu Kie yang mana objek tersebut telah dilekati dengan Sertifikat Hak Milik Nomor M. 108/1986 atas nama Efendi Patola yang kemudian dijual kepada Tergugat III "Johnny Patola" dan kemudian dijual lagi kepada Tergugat VI "Jianfry Elim". Maka perkara ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian seyogianya sengketa/perkara ini diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili memutuskan, dan bukan wewenang Peradilan Umum;

5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada hakekatnya difokuskan dengan uraian kejadian atau peristiwa yang menyangkut aspek Tata Usaha Negara sehingga pokok sengketa demikian masuk dalam lingkup kewenangan kompetensi absolut Badan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
6. Bahwa gugatan Pengugat tidak memenuhi persyaratan formil karena gugatan Penggugat pada Perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN Rno., dan Perkara Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Rno., Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Maret 2015 dan pada tanggal 26 Mei 2015 Penggugat mencabut kembali permohonan banding serta mengajukan permohonan gugatan baru tertanggal 27 Mei 2015 yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 26 Mei 2015, maka gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan Keputusan KMA RI Nomor 032/KMA/SK/IV/2006, Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 03 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1998 keterkaitannya dengan SOP Penerimaan Perkara Perdata Gugatan Banding dalam proses penyelesaian perkara dengan asas peradilan yang cepat dan ringan; Dengan demikian sudah sepantasnya gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, maka Turut Tergugat IV memohon agar pemeriksaan pokok perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Rote Ndao tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rote Ndao telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Rno., tanggal 10 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat (Jermy Tunggal Manuain), bersama-sama Debora Tunggal Manuain, Veronica Tunggal Manuain, Leny Tunggal Manuain, Juan Tunggal Manuain, Jefri Tunggal Manuain dan Esther Tunggal Manuain, adalah ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Thung Kiem Leang dan almarhumah Ny. Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain (Tjia Siu Kie) tersebut, yang memiliki dan yang berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) dari tanah sengketa seluas kurang lebih 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi), terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale Ba,a, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas:

- Utara : tanah beserta 1 (satu) buah bangunan rumah sisa/peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola yang belum dibagi waris dan menjadi objek sengketa dalam perkara lain, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I dengan Tergugat VI/Jianfri Elim (cucu dari Tergugat I);

Halaman 20 dari 44 hal.Put. 2828 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : dahulu dengan tanah dan rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian dikuasai P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim;
 - Selatan : dahulu Balu Talakua, sekarang dengan got/saluran;
 - Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang dengan Efendy Joseano;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah/rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun mendapat hak dari padanya adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 4. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa serta melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI;
 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah/rumah sengketa selanjutnya menyerahkan secara suka-rela kepada Penggugat;
 7. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan tidak mengikat;
 8. Menyatakan tindakan hukum Efendi Patola yang menjaminkan tanah dan rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor 27/1996 tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 tanggal 07 Maret 1986 dan Surat Ukur Nomor 226/1986, tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/Jianfri Elim, beserta Akta-Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
 9. Menyatakan hukum Surat Hibah Nomor 595.3/242/2002, tanggal 07 Februari 2002, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor 593/02/PPATS KCL/2008,

Halaman 21 dari 44 hal.Put. 2828 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

tanggal 28 Februari 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor 595/02/PPATS/KCL/2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

10. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp6.379.000,00,00 (enam juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 32/PDT/2016/PT KPG., tanggal 27 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 19 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rote Ndao, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 13 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Juni 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 15 Juni 2016;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 15 Juni 2016;
4. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 22 Juni 2016;
5. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 15 Juni 2016;

Halaman 22 dari 44 hal.Put. 2828 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

6. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat V/Turut Terbanding V pada tanggal 15 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 28 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 18 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rote Ndao, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Juni 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 22 Juni 2016;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 15 Juni 2016;
4. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 22 Juni 2016;
5. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV pada tanggal 15 Juni 2016;
6. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat V/Turut Terbanding V pada tanggal 15 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 28 Juni 2016;

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat/Para Pemanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Para Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang karena Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian, yang dinyatakan dalam beberapa fakta antara lain:

1. Bahwa dalam gugatan point 4 dan point 5, pada pokoknya Penggugat berdalil bahwa almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Naomi Patola adalah suami istri memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 290 m² (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang di atasnya didirikan 2 (dua) buah rumah yang saling membelakangi yang terletak di Kelurahan Metina, dahulu kampung Namodale Ba'a Bahwa semasa hidupnya almarhumah Ny. Naomi Patola tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 sebagian tanah tersebut yaitu bagian Selatan yang berukuran 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut berukuran 6 x 9 m² telah dijual kepada ayah Penggugat Thung Kiem Leang seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi tersebut dengan batas-batas sebagaimana tertera pada Surat Jual Beli Rumah tertanggal 30 Juli 1962, selanjutnya disebut sebagai tanah/rumah sengketa;

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas menggambarkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini menurut Penggugat adalah sebidang tanah pekarangan seluas 6 x 9 m² dan sebuah rumah yang berada di atasnya;

Bahwa dalil Penggugat tersebut bila dihubungkan dengan bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Rumah, ternyata dalam surat jual beli tersebut secara tegas dinyatakan bahwa yang menjadi objek jual beli antara Naomi Patola sebagai pihak pertama (Penjual) dengan Thung Kiem Leang sebagai pihak ke II (Pembeli) adalah sebuah rumah tembok beratap seng yang terletak di kampung Namodale – Ba'a di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m²;

Selanjutnya ditegaskan dalam surat jual beli bahwa setelah surat jual beli ini ditanda tangani, maka rumah tersebut telah menjadi hak/miliknya pihak ke II (Pembeli) tetapi tanah pekarangan tersebut masih tetap menjadi haknya pihak pertama (N. Patola);

Halaman 24 dari 44 hal.Put. 2828 K/Pdt/2016



Bahwa fakta itu juga dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sebagaimana tertera pada halaman 41 alenia ke-3 dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama bahwa “Menimbang, bahwa yang harus diperhatikan dalam surat tersebut adalah bahwa jual beli sebuah rumah di atas pekarangan ukuran 6 x 9 m², dimana dalam isi surat telah dijelaskan jual beli rumah tidak termasuk dengan pekarangan (tanah), dimana pekarangan tersebut masih menjadi hak pihak pertama (Naomi Patola)”;

Bahwa walaupun Majelis Hakim *Judex Facti* memberikan pertimbangan yang demikian namun pertimbangan tersebut tidak menggambarkan amar putusan yang dijatuhkannya. Hal tersebut dibuktikan dengan amar putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada point 6, yang dibenarkan juga oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yakni: “Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah/rumah sengketa selanjutnya menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat”;

Bahwa dengan demikian jelas bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusannya menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk mengosongkan tanah/rumah dan menyerahkannya kepada Penggugat; dan amar putusan Majelis Hakim tersebut tidak menggambarkan pertimbangannya sendiri atas data dan fakta yang terungkap dalam persidangan perkara *a quo*. Putusan Majelis Hakim yang demikian patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI lewat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

2. Bahwa sebelum membuktikan kebenaran adanya jual beli rumah antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang sebagaimana yang dibuktikan dalam bukti P-1, terlebih dahulu patut dibuktikan, apakah rumah yang diperjual belikan tersebut berada di atas tanah seluas 290 m² yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola?

Bahwa selama perkara ini berlangsung, Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan bukti P.9 dan 2 (dua) orang saksi;

Bahwa bukti P.1 yang diajukan oleh Penggugat, berupa Surat Keterangan Jual Beli Rumah yang berisi pernyataan dari Naomi Patola bahwa ia telah menjual sebuah rumah tembok beratap seng yang terletak di Kampung Namodale – Ba’a, rumah tersebut berada di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m² dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara dengan rumahnya dari ahli waris Tjia Sui Ek;

Sebelah Selatan dengan pekarangan Balu Talakua;

Sebelah Timor dengan rumah ahli waris Loo Seng Tao;

Sebelah Barat dengan kintal Pasar Umum Ba'a;

Bahwa dengan mencermati isi Surat Keterangan Jual Beli Rumah sebagaimana tersebut di atas, belum dapat dibuktikan kalau rumah yang dijual oleh Naomi Patola kepada Thung Kim Leang adalah berada di atas tanah seluas 290 m² yang telah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Selanjutnya, dari 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, dan ketika mencermati isi kesaksian sebagaimana tertera pada putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 29 – 31, tidak ada seorang saksipun yang menyatakan dengan tegas bahwa rumah yang dijual oleh Naomi Patola kepada Thung Kiem Leang terletak di atas tanah seluas 290 m² yang telah bersertifikat atas nama Efendi Patola. Ke-2 (dua) orang saksi tersebut hanya menjelaskan bahwa mereka pernah bekerja pada Thung Kiem Leang dan hasil laut dari Thung Kiem Leang dijemur dan disimpan di gudang yang terletak di bagian selatan dari objek sengketa;

Bahwa namun demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 44 alenia ke-6 yang dibenarkan juga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa “Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan rumah yang dibeli oleh Thung Kiem Leang bukanlah rumah di atas objek sengketa, namun dari materi akta jual beli rumah dalam P-1 telah disebutkan batas-batas rumah yang menjadi objek jual beli yang ternyata sesuai dengan batas-batas objek sengketa dalam perkara ini”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut justru bertentangan dengan bunyi Surat Jual Beli Rumah (bukti P-1), dimana dalam surat jual beli tersebut secara tegas dinyatakan bahwa “Bahwa rumah yang diperjual belikan tersebut di atas terletak di Namodale – Ba'a, di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m²”, artinya bahwa rumah yang diperjual belikan tersebut berada di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m² yang berdiri sendiri, bukan merupakan satu kesatuan dengan rumah dan tanah seluas 290 m² yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Halaman 26 dari 44 hal.Put. 2828 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)



Bahwa dengan demikian, walaupun telah terjadi jual beli rumah antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang, rumah tersebut bukanlah berada di atas tanah seluas 290 m² yang telah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola;

3. Bahwa untuk membuktikan kebenaran adanya jual beli rumah antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang, dan rumah tersebut berada di atas tanah seluas 290 m² yang telah ber Sertifikat Hak Milik atas nama Efendi Patola, maka yang patut dibuktikan adalah bahwa apakah tanah seluas 290 m² tersebut adalah milik almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Ny. Naomi Patola yang belum dibagi waris ?;

Bahwa selama berlangsungnya persidangan perkara ini, Penggugat mengajukan bukti P-1 sampai dengan bukti P-9 serta 2 (dua) orang saksi. Dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat, tidak ada satu buktipun yang dapat menjelaskan bahwa tanah seluas 290 m² yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 adalah tanah warisan milik almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Naomi Patola yang belum dibagi waris;

Bahwa bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Rumah, bukti tersebut hanya menjelaskan bahwa Naomi Patola telah menjual sebuah rumah miliknya kepada Thung Kiem Leang, rumah tersebut terletak di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan rumahnya dari ahli waris Tjia Sui Ek;
- Sebelah Selatan dengan pekarangan balu Talakua;
- Sebelah Timor dengan rumah ahli waris Loo Seng Tao;
- Sebelah Barat dengan kintal pasar umum Ba'a;

Bahwa dengan menyimak letak, luas dan batas dari rumah yang diperjualbelikan tersebut, bila dikaitkan dengan dalil Penggugat bahwa rumah yang diperjual belikan tersebut berada dalam satu kompleks tanah seluas 290 m² yang telah ber Sertifikat Hak Milik atas nama Efendi Patola, maka seharusnya tanah pekarangan tempat rumah yang diperjual-belikan berdiri, seharusnya pada salah satu bagiannya berbatasan langsung dengan tanah atau rumah milik Naomi Patola, namun kenyataannya tidak ada satu bagianpun dari tanah pekarangan tersebut yang berbatasan dengan rumah dan tanah milik Naomi Patola, sebagaimana yang dijelaskan dalam surat jual beli rumah bahwa rumah tembok beratap seng yang dijual adalah milik Naomi Patola sendiri;



Bahwa dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 44 alenia ke-6, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa “Para Tergugat mendalilkan rumah yang dibeli oleh Thung Kiem Leang bukanlah rumah di atas objek sengketa, namun dari materi akta jual beli rumah dalam P-1 telah disebutkan batas-batas rumah yang menjadi objek jual beli yang ternyata sesuai dengan batas-batas objek sengketa dalam perkara ini.”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut adalah sangat keliru karena batas-batas rumah yang dijadikan objek jual beli, baik dalam surat gugatan Penggugat maupun dalam surat jual beli tanah, tidak ada bagian dari rumah yang diperjual belikan tersebut berbatasan langsung dengan tanah atau rumah milik Naomi Patola;

Bahwa dengan demikian, rumah yang diperjual belikan oleh Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang yang dibuktikan dengan bukti P-1, bukanlah rumah yang berada di atas tanah seluas 290 m² yang telah diterbitkan Sertifikatnya Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola tetapi rumah tersebut berada di lokasi lain, dan tidak menutup kemungkinan rumah yang diperjual belikan tersebut adalah rumah yang saat ini ditempati oleh Penggugat.

4. Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 43 – 44, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa “Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat, dapat menerangkan bersesuaian bahwa objek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan batas utara objek sengketa ini, yang dahulu di atasnya berdiri dua rumah dimana rumah bagian depan ditinggali Naomi Patola dan Lidya Patola, sedangkan rumah di belakang didiami oleh Efendi Patola. Bahwa berdasarkan bukti P-1 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi, rumah bagian belakang kemudian dibeli oleh Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) dari Naomi Patola dan dimanfaatkan sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut adalah sangat keliru karena tidak didasarkan pada data dan fakta yang riil dan akurat karena:

- a. Bahwa ketika menyimak dengan cermat isi kesaksian dari 2 (dua) orang saksi dari Penggugat sebagaimana tertera pada halaman 29 – 31 dari putusan *Judex Facti*, ternyata tidak ada seorang saksipun yang menyatakan mengetahui kalau rumah yang diperjual-belian antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang berada dalam satu lokasi



tanah seluas 290 m² yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola. Demikian juga dengan bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Rumah, dalam surat jual beli tersebut tidak dicantumkan kalau rumah yang dibeli tersebut berada di bagian belakang dari tanah warisan milik almarhum Ny Naomi Patola. Dengan demikian, adalah sangat keliru kalau Majelis Hakim *Judex Facti* berkesimpulan bahwa rumah yang dijadikan objek jual beli antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang adalah rumah yang terletak di bagian belakang dari tanah seluas 290 m² yang telah diterbitkan Sertifikatnya Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola;

- b. Bahwa 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, memberikan keterangan yang saling bertentangan; khususnya tentang siapa yang berdiam di rumah bagian depan dan yang berdiam di rumah bagian belakang; dimana saksi Melkianus Lonameo memberikan keterangan bahwa yang tinggal di rumah bagian depan adalah Lidya Patola dan Efendi Patola serta digunakan sebagai toko, sedangkan rumah di belakang digunakan sebagai gudang menyimpan dan menjemur hasil laut milik Thung Kiem Leang;

Selanjutnya, saksi Sarlin Henuk memberikan keterangan bahwa rumah bagian depan tinggal Naomi Patola, Lidya Patola dan digunakan sebagai toko, sedangkan rumah di belakang ditinggali Efendi Patola dan juga digunakan sebagai gudang menyimpan dan menjemur hasil laut milik Thung Kiem Leang;

Bahwa keterangan dari ke-2 orang saksi yang saling bertentangan atau masing-masing berdiri sendiri maka sangat tidak pantas untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sebagai suatu fakta hukum dan fakta persidangan bahwa di atas objek sengketa berdiri rumah milik Naomi Patola yang ditinggali Efendi Patola dan Efendi Patola, sementara tidak ada satu bukti otentikpun yang dapat membuktikan fakta tersebut. Hal ini merupakan bukti kekeliruan Majelis Hakim yang nyata sehingga putusan *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan;

5. Bahwa untuk membukikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti; antara lain bukti P-1 sampai dengan bukti P-9. Masing-masing alat bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sebagaimana tertera pada halaman 40 – 41 dari putusan *Judex Facti*. Dari



beberapa bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, ternyata bukti-bukti yang dianggap menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* untuk memenangkan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah bukti P-1 dan bukti P-2; sedangkan bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Tentang Penyerahan Tanah Warisan Naomi Patola dari Lidya Patola dan Efendi Patola kepada Elizabeth Patola, namun bukti itu dikesampingkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*;

Bukti P-4 sampai bukti P-8 hanya berupa foto batu nisan yang menunjukkan bahwa para pendahulu dari Penggugat maupun Para Tergugat;

Bukti P-9 berupa Surat Keterangan yang dibuat sendiri oleh Thung Kiem Leang yang tidak didukung dengan bukti-bukti yang lain sehingga barang bukti tersebut dikesampingkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*;

Dengan menyimak pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* atas bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata bukti P-1 dan isi kesaksian dari ke-2 (dua) orang saksi dari Penggugat yang dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim. Namun demikian, bila ditinjau dari aspek keakuratan dan kekuatan pembuktian dari bukti P-1, seharusnya bukti tersebut perlu diperjelas dan diperkuat dengan bukti lain menyangkut rumah yang menjadi objek jual beli antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leam; rumah tersebut letaknya di atas tanah atau lahan yang mana karena selama persidangan perkara ini berlangsung, tidak ada satu alat buktipun yang membuktikan kalau rumah yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang itu adalah rumah yang terletak di atas tanah berukuran 290 m² yang telah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*;

Bahwa ketika membaca dengan cermat pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti*, ternyata Majelis Hakim mendasari putusannya atas dasar bukti P-1 dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat; sementara bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Rumah tertanggal 30 Juli 1962, dalam surat jual beli rumah tersebut secara nyata ditegaskan bahwa rumah tersebut terletak di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara dengan rumahnya dari ahli waris Tjia Sui Ek;

Sebelah Selatan dengan pekarangan batu Talakua;

Sebelah Timur dengan rumah ahli waris Loo Seng Tao;



Sebelah Barat dengan kintal pasar umum Ba'a;

Bahwa dari bunyi Surat Jual Beli Rumah (bukti P-1) tersebut di atas, bila dikonfrontir dengan isi keterangan dari (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat bahwa di atas objek sengketa (tanah), dahulu berdiri 2 (dua) buah rumah dalam satu kintal atau pekarangan, dan dari keterangan para saksi tersebut selanjutnya Majelis Hakim *Judex Facti* berkesimpulan bahwa rumah yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang adalah rumah yang terletak di bagian belakang sebagaimana yang dijelaskan oleh para saksi. Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim bahwa rumah yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang adalah terletak di bagian belakang dari objek sengketa dalam perkara *a quo*, ternyata pertimbangan Majelis Hakim tersebut tidak sejalan atau bertentangan dengan bunyi surat jual beli rumah yang dibuat dan ditanda tangani antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang (bukti P-1); dimana dalam surat jual beli rumah tersebut dengan tegas dijelaskan bahwa rumah tersebut berdiri di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m² dan memiliki batas-batas sebagaimana telah diuraikan di atas, ternyata diperoleh fakta bahwa rumah yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang bukanlah rumah sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, karena:

- a. Rumah yang diperjual belikan tersebut menurut bukti P-1 adalah rumah yang berdiri di atas sebuah pekarangan berukuran 6 x 9 m², sementara yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* bahwa rumah yang diperjual belikan tersebut terletak di bagian belakang dari pekarangan seluas 290 m² yang telah diterbitkan Serifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola.
- b. Rumah yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang menurut bunyi Surat Jual Beli Rumah (bukti P-1) adalah berada di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan rumahnya dari ahli waris Tjia Sui Ek;
 - Sebelah Selatan dengan pekarangan balu Talakua;
 - Sebelah Timor dengan rumah ahli waris Loo Seng Tao;
 - Sebelah Barat dengan kintal pasar umum Ba'a;

Bahwa dengan mencermati batas-batas tanah pekarangan tempat dimana rumah yang perjual belikan berada di atasnya, ternyata tidak ada batas



Timur, Barat, Utara maupun batas Selatan dari tanah tersebut yang berbatasan dengan tanah dan rumah milik Naomi Patola. Dengan demikian fakta ini sangat bertentangan dengan pendapat Majelis Hakim *Judex Facti* bahwa rumah yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang tertanggal 30 Juli 1962 adalah rumah yang berada di bagian belakang dari rumah dan tanah milik Naomi Patola yang saat itu ditempati oleh Efendi Patola dan Lidya Patola;

Dengan demikian menjadi jelas bahwa terdapat kekeliruan nyata yang dilakukan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara ini dimana Majelis Hakim dalam memberikan kesimpulan terhadap suatu dalil gugatan tidak didasarkan pada bukti yang akurat sehingga keputusan yang diambil sangat bertentangan dengan hukum pembuktian yang berlaku dalam perkara perdata. Oleh karena itu putusan *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung;

6. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam keputusannya pada halaman 45 alenia ke-3, memberikan pertimbangan: "Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat, ternyata tidak ada alat bukti (surat maupun saksi) yang dapat menerangkan darimana Efendi Patola memperoleh objek sengketa tersebut, apakah melalui jual beli, hibah atau perbuatan hukum lainnya, karena sebagaimana diterangkan saksi-saksi Penggugat yang tidak pernah dibantah Para Tergugat, objek sengketa dahulu atau sebelumnya dikuasai oleh Naomi Patola dan Lidya S. Patola (Nenek dan Bibi dari Penggugat maupun Tergugat II sampai dengan Tergugat V)";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut sungguh sangat keliru dan sebagai bukti bahwa Majelis Hakim telah mengabaikan proses dan mekanisme serta ketentuan-ketentuan yang telah dipenuhi oleh Efendi Patola dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola;

Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 108 Tahun 1986 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kupang (sekarang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao) telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku; dimana Efendi Patola selaku Pemohon telah memenuhi berbagai persyaratan yang ditentukan undang-undang sehingga pihak Kantor Agraria Kabupaten Kupang dapat mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah seluas 290 m² atas nama Efendi Patola;



Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* bahwa Para Tergugat tidak mampu membuktikan dari mana Efendi Patola memperoleh objek sengketa tersebut, apakah melalui jual beli, hibah atau perbuatan hukum lainnya;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut sangat keliru karena:

- a. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 2006 (bukti TT 1.1) adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, dan juga sebagai bentuk pengakuan negara atas kepemilikan Efendi Patola atas sebidang tanah seluas 290 m². Oleh karena itu, untuk membuktikan kebenaran data dan fakta yang melatar belakangi diterbitkannya Sertifikat Hak Milik tersebut, seharusnya baru dapat dilakukan di depan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, karena keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut telah final dan mengikat;
 - b. Bahwa hukum pembuktian kita mengisyaratkan bahwa siapapun yang mengajukan gugatan terhadap keabsahan suatu dokumen yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, termasuk Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 108 Tahun 1986, ia harus mampu melakukan pembuktian terbalik yakni ia harus mampu membuktikan bahwa semua data yang dipergunakan sebagai dasar pertimbangan untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 tersebut adalah tidak benar. Namun demikian, fakta membuktikan bahwa selama persidangan perkara *a quo* berlangsung, ternyata Penggugat tidak mampu melakukan pembuktian terbalik, dan bahkan Penggugat sendiri tidak mampu membuktikan dalilnya sendiri dalam gugatan bahwa objek sengketa adalah milik Naomi Patola yang belum dibagi waris karena dari semua bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada satu bukti autentik yang dapat menjelaskan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah milik Naomi Patola, namun justru Majelis memberikan pertimbangan yang berbeda dan sangat kontras dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan. Hal ini merupakan kekeliruan Hakim yang nyata dalam mengambil keputusan perkara ini sehingga keputusan *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan;
7. Bahwa dengan mencermati dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 4 dan point 5, pada pokoknya Penggugat berpendapat bahwa almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Naomi Patola semasa hidupnya memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah seluas kurang lebih 290 m² yang di atasnya didirikan dua bangunan rumah yang saling membelakangi;

Pada tanggal 30 Juli 1962, sebagian tanah tersebut yaitu bagian Selatan yang berukuran kurang lebih 121 m² beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut berukuran 6 x 9 m² telah dijual kepada ayah Penggugat Thung Kiem Leang seharga Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

Bahwa dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, bila dikaitkan dengan fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa tanah yang dijadikan sebagai objek sengketa dalam perkara ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola, maka dengan adanya dalil Peggugat tersebut, terdapat beberapa hal yang patut dipertanyakan, antara lain:

- a. Kalaupun Penggugat merupakan salah satu ahli waris pengganti atas tanah warisan peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Naomi Patola, dan saat diadakan proses sertifikasi atas tanah tersebut, mengapa Penggugat tidak mengajukan keberatan kepada pihak Kantor Agraria Kabupaten Kupang untuk membatalkan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut ?

Bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, terlebih dahulu diadakan pengukuran dan pemetaan oleh Panitia A secara terbuka, dan setelah proses administrasi dinyatakan lengkap, selanjutnya diumumkan kepada masyarakat umum tentang akan diterbitkan sertifiktk hak milik atas suatu bidang tanah dengan tujuan agar masyarakat yang merasa keberatan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Milik, dapat mengajukan keberatannya kepada pihak Kantor Agraria beserta alasan-alasannya;

Bahwa selama berlangsungnya persidangan perkara ini, Penggugat tidak mampu membuktikan kalau ia adalah salah satu ahli waris pengganti dari Eliabeth Patola dan Thung Kiem Leang yang berhak atas tanah warisan peninggalan almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Naomi Patola, dan pernah mengajukan keberatan kepada Kantor Agraria Kabupaten Kupang atas rencana penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola;

- b. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola telah terbit sejak tahun 1986, berarti

Halaman 34 dari 44 hal.Put. 2828 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)



sudah 29 tahun yang lalu. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengaskan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan Kantor Pertanahan”;

Dengan demikian, mengacu pada ketentuan di atas, maka kepemilikan pemegang hak dalam hal ini Efendi Patola atas tanah tersebut sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 adalah sah menurut hukum sehingga kepada pemegang hak patut mendapat perlindungan hukum sebagai wujud dari kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya;

8. Bahwa selama persidangan perkara *a quo* berlangsung, terungkap fakta bahwa tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola oleh Kanor Agraria Kabupaten Kupang (sekarang Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao);

Selama proses sertifikasi tanah tersebut dan ternyata tidak ada tanggapan atau keberatan dari masyarakat umum menyangkut penerbitan sertifikat hak milik tersebut maka bukti kepemilikan tersebut (Sertifikat Hak Milik) dianggap sah. Oleh karena itu Efendi Patola selaku pemegang hak telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 kepada Turut Tergugat II dengan kredit/pinjaman; dan karena Efendi Patola tidak mampu mengembalikan kredit/pinjaman tersebut, maka Turut Tergugat III mewakili negara telah melakukan pelelangan atas tanah yang sertifikatnya dilekatkan hak tanggungannya, dan yang keluar sebagai pemenang lelang adalah Lidya S. Patola;

Dengan demikian, tanah sengketa dalam perkara ini, awalnya melekat hak privat dari masyarakat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986, namun ketika negara dengan kekuasaannya mengambil alih hak privat tersebut akibat dari adanya perbuatan atau tindakan orang perorangan yang berpotensi merugikan keuangan negara, maka tanah sengketa yang dilekatkan hak tanggungan tersebut dengan sendirinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali menjadi milik negara, dan ketika Turut Tergugat III bertindak atas nama negara untuk melelang tanah tersebut maka langkah tersebut merupakan babak baru bagi negara untuk menyerahkan hak privat atas tanah tersebut kepada pemenang lelang dalam hal ini kepada Lidya S. Patola;

Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut maka Lidya S. Patola yang telah memenangkan pelelangan tanah dari Turut Tergugat III maka tanah tersebut menjadi hak milik yang sah dari yang bersangkutan (Lidya S. Patola);

Bahwa fakta tersebut dapat mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanah dan rumah sengketa adalah harta warisan dari almarhum Tjia Siu Ek dan almarhumah Naomi Patola yang belum dibagi waris. Artinya, karena negara hanya mengakui hak yang melekat pada tanah tersebut adalah Hak Milik dari Efendi Patola berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kupang mewakili negara, dan ketika Efendi Patola sebagai pemegang hak menjaminkan hak tersebut kepada Turut Tergugat II untuk keperluan kredit dan karena pemegang hak (Efendi Patola) tidak mampu memenuhi kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian kredit maka Turut Tergugat III bertindak untuk dan atas nama negara melakukan pelelangan atas tanah tersebut dan ternyata yang keluar sebagai pemenang adalah Lidya S. Patola;

Bahwa ketika Lidya S. Patola ditetapkan sebagai pemenang dalam pelelangan tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang beralamat di Jalan Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, maka Lidya Patola berhak untuk mengalihkan tanah tersebut kepada siapa saja termasuk menghibahkan tanah tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat V;

Bahwa dengan demikian, semua transaksi yang menyangkut tanah sengketa; baik itu hibah yang dilakukan oleh Lidya Patola kepada Tergugat III dan Tergugat V, jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat V maupun jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III dengan Tergugat VI adalah sah menurut hukum;

Dengan demikian, semua bentuk peralihan hak atas tanah sengketa, berikut akta-akta yang telah dikeluarkan; baik itu surat hibah, risalah pelelangan maupun akta lain yang berhubungan dengan peralihan hak tersebut adalah sah menurut hukum;

Halaman 36 dari 44 hal.Put. 2828 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)



Bahwa dengan adanya fakta-fakta tersebut maka putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak pantas dipertahankan karena didasarkan pada kekeliruan Hakim yang nyata sehingga putusan tersebut patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

9. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum pembuktian dimana Turut Tergugat IV dalam menjawab gugatan Penggugat, telah mengemukakan eksepsi dan materi eksepsinya menyangkut kapasitas dirinya dalam gugatan Penggugat adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain yang telah menerbitkan Surat Hibah Nomor 595.3/242/2002, tanggal 7 Pebruari 2002, sementara Turut Tergugat IV sendiri membantah dengan tegas kalau pada tahun 2002 dirinya menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain;

Bahwa dengan adanya materi eksepsi yang demikian, seharusnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* sebagai suatu fakta bahwa gugatan Penggugat menjadi kabur karena tidak jelas subyek mana yang harus ditempatkan sebagai Turut Tergugat IV dalam perkara ini; namun demikian, materi eksepsi Turut Tergugat IV tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*. Dengan adanya kekeliruan Majelis Hakim yang nyata tersebut maka putusan *Judex Facti* atas perkara *a quo* patut dibatalkan;

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

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tata Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan, Yang Pada Akhirnya Pertimbangan Hukum Dalam Putusannya Menjadi Keliru/Salah;

1. Bahwa setelah membaca, menganalisa dan memahami putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*, ternyata *Judex Facti* telah salah dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* karena ternyata *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum yang berlaku, sehingga mengakibatkan putusan yang dijatuhkannya menjadi keliru/salah dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Kupang sama



sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 55 Putusan Pengadilan Tinggi Kupang *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Rno., tanggal 10 Desember 2015, memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar serta alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan hukumnya dalam menjatuhkan putusan sehingga pertimbangan hukumnya diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;”

Bahwa *Judex Facti* tanpa memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan cukup, tiba-tiba begitu saja mengambil alih semua pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama dan tidak mempertimbangkan alasan-alasan hukum yang terdapat dalam memori banding yang telah diuraikan dan diajukan oleh Pemohon Kasasi. Terlebih lagi dalam putusan perkara *a quo* sama sekali tidak diperinci secara jelas dan terang bagaimana tiba-tiba *Judex Facti* dapat mempertimbangkan tidak dimuatnya alasan-alasan hukum yang diajukan dalam memori banding dari Pemohon Kasasi;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (“*onvoldoende gemotiveerd*”) haruslah dibatalkan.....”;

Hal tersebut jelas-jelas sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana sudah seharusnya semua pertimbangan hukum yang dijadikan dasar/alas dalam menjatuhkan suatu putusan tingkat banding, *Judex Facti* seharusnya mempertimbangan memori banding yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo*;

Oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 32/PDT/2016/PT Kpg., yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao dengan Perkara Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

2. Bahwa Apabila *Judex Facti* Mempertimbangkan Memori Banding Yang Pemohon Kasasi Ajukan Dalam Perkara *A Quo*, Akan Terungkap Fakta Hukum Bahwasanya Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Merupakan Putusan Yang Salah Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Atas Dalil-Dalil Hukum Yang Pemohon Kasasi Ajukan Dalam Perkara *A Quo*;
Sehubungan dengan itu, akan Pemohon Kasasi kedepankan kembali kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara *a quo*, sebagai berikut:

Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Salah Menilai Fakta Hukum Sebenarnya Sehingga Salah Dalam Memberikan Pertimbangan Hukumnya Dan Keliru Dalam Menerapkan Hukum Serta Telah Memberikan Putusan Tanpa Pertimbangan Hukum Yang Cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*)

1. Bahwa pada halaman 38 Putusan Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Facti*) telah salah memberikan pertimbangan dalam putusannya. Dimana *Judex Facti* memberikan pertimbangan sebagai berikut: “Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tentang daluarsa dimana berdasar Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Penggugat (*in casu* Terbanding) tidak mengajukan keberatan setelah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas objek sengketa, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan sela, bahwa

Halaman 39 dari 44 hal.Put. 2828 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)



perkara *a quo* adalah tentang tuntutan hak kebendaan atau bersifat perorangan dan bukan pembatalan sertifikat semata.”

Bahwa pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sudah sangat jelas menjelaskan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad 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”;

Judex Facti telah salah menafsirkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut. Bahwa bukti kepemilikan hak kebendaan atas tanah adalah berbentuk sertifikat, sehingga jika seseorang merasa keberatan bahwa tanah miliknya telah diambil alih dengan melalui penerbitan sertifikat seharusnya Keluarga Patola yang merasa memiliki hak kebendaan tersebut mengajukan keberatan karena haknya dilanggar;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 *a quo*, keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut dapat diajukan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala BPN. Atas dasar tersebut keberatan atas penerbitan sertifikat memang diajukan kepada perorangan yang berarti keberatan tersebut bersifat perorangan bukan pembatalan sertifikat semata;
3. Bahwa memang benar sertifikat objek perkara *a quo* telah timbul jauh sebelum PP Nomor 24 Tahun 1997 yang diundangkan pada tahun 1997, akan tetapi kenapa Termohon Kasasi mengajukan keberatan sekarang (tahun 2015) dimana sampai sekarang PP Nomor 24 Tahun 1997 telah berlaku selama 18 tahun;
4. Bahwa selain itu pada halaman 47 Putusan Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., *Judex Facti* telah salah memberikan pertimbangan dalam putusannya, dimana *Judex Facti* memberikan pertimbangan sebagai berikut:
“Menimbang, bahwa saksi Serlin Henuk juga memberikan keterangan yang menguatkan yaitu pada dinding rumah bagian depan (yang terletak di



atas objek sengketa) terdapat tulisan “Naomi Patola” dan ternyata pula Naomi Patola adalah orang yang telah melakukan perbuatan hukum dalam bukti P-1, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa objek tanah (objek sengketa) maupun tanah dan rumah di sebelah utara objek sengketa dahulu adalah milik Naomi Patola dan Tjia Siu Ek;

5. Bahwa pertimbangan hukum yang seperti itu adalah pertimbangan hukum yang tidak bijak, karena belum tentu orang yang menempati suatu rumah merupakan pemilik rumah tersebut;
6. Bahwa pertimbangan hukum *a quo* adalah pertimbangan hukum yang mengada-ngada dan merugikan Pemohon Kasasi. Oleh karena *Judex Facti* menyimpulkan hanya atas dasar keterangan dari 1 orang saksi. Dimana berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia menganut asas satu saksi adalah bukan saksi (*unus testis nullus testis*);

Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Salah Memberikan Putusan Karena Telah Memutus Lebih Dari Apa Yang Dimintakan Oleh Terbanding Tanpa Pertimbangan Hukum Yang Cukup.

1. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah menyimpulkan suatu hal tanpa alat bukti yang cukup yang kemudian dijadikan pertimbangan untuk memutus perkara ini;
Bahwa pada halaman 48 Putusan Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., *Judex Facti* memberikan pertimbangan sebagai berikut: “Menimbang, bahwa petitum ketiga Penggugat telah ditolak oleh Majelis Hakim, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah ahli waris pengganti dari Elizabeth Patola yang masih memiliki hak atas objek sengketa yang belum pernah dibagi waris, sehingga sudah sepatutnya Penggugat memperoleh hak tersebut.”;
2. Bahwa pendapat sebagaimana yang disampaikan *Judex Facti* tersebut dalam pertimbangan sebelum-sebelumnya adalah didasarkan atas alat bukti yang tidak jelas dan pendapat *Judex Facti* tersebut juga hanya didasarkan atas tidak dibantahnya pernyataan Penggugat (*in casu* Terbanding) oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
3. Bahwa benar secara hukum *Judex Facti* diberikan kebebasan untuk memutus sesuatu di luar apa yang dituntut bila hal yang demikian akan memberikan keadilan dan kemanfaatan bagi pada pihak;
Bahwa kebebasan memutus sebagaimana dijelaskan di atas dapat dipergunakan oleh *Judex Facti* jika putusan tersebut dapat memberikan keadilan bagi Para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Putusan Nomor 10/PDT.G/2015/PN Rno., tanggal 10 Desember 2015 yang dibuat oleh *Judex Facti* tersebut sama sekali tidak memberikan keadilan bagi pada pihak. Dimana Pembanding dalam hal ini sebagai kreditur dengan iktikad baik telah menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 108 yang merupakan objek perkara dari Tergugat VI;

4. Bahwa karena putusan *Judex Facti* tersebut maka Pemohon Kasasi mendapat kerugian dikarenakan hilangnya agunan yang menjadi *second way out* atas kredit yang telah diberikan oleh Pemohon Kasasi kepada Tergugat VI;

Maka berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan keberatan yang telah Pemohon Kasasi sampaikan di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Kupang *juncto* Putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dibatalkan karena putusan *Judex Facti* tidak mempertimbangkan semua bukti yang terungkap dalam persidangan dan telah jelas-jelas keliru dalam menilai bukti-bukti yang disampaikan sehingga selanjutnya pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah yang telah terdaftar/bersertifikat Nomor 108 atas nama Effendi Patola (suami Tergugat I/orang tua Tergugat II, III, IV, V) yang terbit pada tahun 1986 sehingga telah lebih dari 5 (lima) tahun dan karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa lagi pula Tergugat VI adalah pembeli yang beriktikad baik karena membeli tanah yang telah terdaftar (bersertifikat) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu penguasaan atas objek sengketa oleh Tergugat VI adalah sah;
- Bahwa sesuai fakta persidangan Tergugat VI telah membebani tanah objek sengketa dengan hak tanggungan untuk hutangnya kepada Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan

Halaman 42 dari 44 hal.Put. 2828 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

kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: Ny. ENNY PATOLA TANG, dan kawan-kawan, dan juga Pemohon Kasasi II PT BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk, berkedudukan di Jakarta, cq. KEPALA KANTOR PT BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 32/PDT/2016/PT KPG., tanggal 27 April 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Rno., tanggal 10 Desember 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **1. Ny. ENNY PATOLA TANG, 2. YULI ELIM PATOLA, 3. JOHNI PATOLA, 4. BERTHA PATOLA, 5. TONNY PATOLA, 6. JIANFRI ELIM**, dan Pemohon Kasasi II **PT BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk, Berkedudukan di Jakarta, cq. KEPALA KANTOR PT BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 32/PDT/2016/PT KPG., tanggal 27 April 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Rno., tanggal 10 Desember 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | 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. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001