



**PUTUSAN**  
Nomor 723 K/Pdt./2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**JOHN UNTONO**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No 46 RT 012 RW 005, Kelurahan Matawai, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Matius K Remijawa, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Nusa Nipa Nomor 1 Kelurahan kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **JOHANIS BALI**, bertempat tinggal di RT. 03/RW. 05, Kelurahan Temu, Kecamatan Kanatang, Kabupaten Sumba Timur;
2. **IR.SIMSON TANTO**, bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. W.Z Yohanes Nomor 14, RT. 24/RW. 09, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur;
3. **YAYASAN KASIH AGAPE-SUMBA/LEMBAGA PENDIDIKAN PELAYANAN KRISTEN KASIH AGAPE WAINGAPU**, berkedudukan di Jalan Matawai Amahu, RT. 19/RW. 05 Kelurahan Hambala, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Umbu Tonga, S.H, Advokat, berkantor di Jalan Perdamaian Nomor-, Kelurahan Wangga, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2015 dan tanggal 10 Januari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I-III/Para Pemanding;

D a n :

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMBA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Jend. Soeharto, Waingapu, Kabupaten Sumba Timur;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 723 K/Pdt/2016



**2. NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PAU**

**DJARA LIWE, S.H**, berkantor di Jalan Ahmad Yani Kompleks

Ruko Blok A Waingapu Kabupaten Sumba Timur;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah kapling/pekarangan yang terletak di Jalan Matawai Amahu RT.19/RW.05, Kelurahan Hambala, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, seluas kurang lebih 860 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh meter persegi) dengan batas-batas utara dengan tanah John Untono (Penggugat), Timur dulu dengan tanah negara sekarang tanah Ir. Simson Tanto, Selatan dulu dengan tanah Debora Wati Hani sekarang dengan tanah Ir. Simson Tanto, Barat dengan Jalan Matawai Amahu, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994 Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994;
2. Bahwa keseluruhan tanah milik Penggugat tersebut diatas, sebagiannya yaitu seluas kurang lebih 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) dan atau 20 x 7 meter, dengan batas-batas, Utara dengan tanah John Untono (Penggugat), Timur dengan tanah Ir. Simson Tanto, Selatan dengan tanah Ir. Simson Tanto, Barat dengan tanah John Untono (Penggugat) telah terbit pula Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 tahun 2006 atas nama Tergugat I; selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa;
3. Bahwa selanjutnya atas dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006, Nomor 06 Tahun 2006 tersebut, Tergugat I melakukan transaksi jual beli kepada Tergugat II dihadapan Tergugat V, dengan Akta jual beli tanggal 17 Nopember 2006 Nomor 252/Kota Waingapu/2006;
4. Bahwa atas dasar akta jual beli tersebut. Tergugat II dan Tergugat III mendirikan Sekolah Taman Kanak-kanak Kasih Agape (TK Kasih Agape)



diatas tanah obyek sengketa;

5. Bahwa atas fakta tersebut diatas, Penggugat telah mengupayakan secara kekeluargaan dan bahkan lewat Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur agar Tergugat I dan/atau Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan/mengosongkan tanah obyek sengketa, namun tidak memberikan hasil;
6. Bahwa karena Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006, Nomor 06 Tahun 2006 diterbitkan dan/atau dikeluarkan oleh Tergugat IV sedangkan Tergugat IV telah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994 Gambar Situasi Nomor 135 tahun 1994 atas nama Penggugat, maka tindakan Tergugat IV tersebut dikategorikan sebagai tindakan yang melawan hukum dan merugikan Penggugat, sehingga beralasan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 Tahun 2006 yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai bukti kepemilikan atas nama Tergugat I;
7. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 Tahun 2006 yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai bukti kepemilikan atas nama Tergugat I, maka akta jual beli tanggal 17 Nopember 2006 Nomor 252/kota Waingapu/2006 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Tergugat V atas tanah obyek sengketa beralasan hukum dinyatakan batal demi hukum;
8. Bahwa karena akta jual beli atas tanah obyek sengketa batal demi hukum maka tindakan Tergugat II dan/atau Tergugat III yang tetap menguasai tanah obyek sengketa dengan cara mendirikan bangunan sekolah Taman Kanan-Kanak Kasih Agape (TK Kasih Agape) diatasnya dan tidak bersedia mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat, dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah;
9. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan dan patut selama perkara ini berjalan, Tergugat I dan/atau Tergugat II dan Tergugat III beritikad kurang baik yang membawa kerugian bagi Penggugat dengan cara mengalihkan/menjual/menggadaikan tanah sengketa kepada pihak lain, maka oleh karena itu Penggugat mohon pada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu yang memeriksa dan mengadili perkara ini



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar memerintahkan juru sita untuk meletakkan penyitaan atas tanah sengketa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Waingapu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Matawai Amahu RT. 19/RW. 05, Kelurahan Hambala, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, seluas kurang lebih 140 M2 (seratus empat puluh meter persegi) dan atau 20 x 7 Meter, dengan batas-batas, Utara dengan tanah John Untono (Penggugat), Timur dengan tanah Ir. Simson Tanto, Selatan dengan tanah Ir. Simson Tanto, Barat dengan tanah John Untono (Penggugat), sah sebagai tanah milik Penggugat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994 Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan pada Tergugat IV atas tanah obyek sengketa untuk diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat I dan tindakan Tergugat IV yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I, serta tindakan Tergugat I yang melakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa dengan Tergugat III yang tetap menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membangun sekolah Taman Kanan-kanan Kasih Agape (TK Kasih Agape) dan tidak bersedia mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah;
4. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 Tahun 2006 yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai bukti kepemilikan atas nama Tergugat I dan atau Tergugat II;
5. Menyatakan hukum bahwa akta jual beli tanggal 17 Nopember 2006 Nomor 252/Kota Waingapu/2006 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat V atas tanah obyek sengketa batal demi hukum;
6. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 2.381, Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 tahun 2006 yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 723 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan jika tidak dilaksanakan maka akan dilakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan alat negara yang berwenang untuk itu;
8. Menyatakan sah dan berharga penyitaan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
9. Menghukum para Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dan Atau jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara umum telah diakui kebenarannya dan tidak membutuhkan pembuktian untuk itu;
2. Bahwa Penggugat (John Untono) bukan merupakan satu-satunya pihak yang paling berhak untuk mengajukan gugatan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu karena masih ada pihak/orang lain yang juga berhak mengajukan gugatan ini yaitu Saudara Awad Obed bin Gadi sebagai pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994 Gambar Situasi Nomor 135/1994;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihak subyek hukum yang bertindak selaku Penggugat dalam perkara ini karena Saudara Awad Obed bin Gadi sebagai pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135/1994 tidak ikut serta sebagai Penggugat dalam perkara ini, dan atau jika tidak bertindak sebagai Penggugat maka wajib ditempatkan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;
4. Bahwa gugatan Penggugat salah orang (*error in persona*), seharusnya Penggugat (John Untono) menggugat Awad Obed bin Gadi selaku pemilik dan pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135/1994 yang menjual tanah tidak sesuai luas dan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135/1994, bukan Para Tergugat yang digugat dalam perkara ini;
5. Bahwa Gugatan Penggugat tidak lengkap Subyek Hukum pihak Tergugat yang digugat dalam perkara ini (*Plurium Litis Consortium*) karena secara fisik yang

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 723 K/Pdt/2016



menggunakan bangunan yang ada diatas tanah obyek sengketa yang dimaksud Penggugat (John Untono) adalah Taman Kanak-Kanak Kasih Agape maka seharusnya Kepala Sekolah (Pimpinan) Taman Kanak-Kanak (TK) Kasih Agape harus dijadikan Tergugat dan atau turut Tergugat dalam perkara ini;

6. Bahwa gugatan Penggugat salah orang (*error in persona*) karena telah menggugat orang/badan hukum dalam hal ini Yayasan Kasih Agape-Sumba/ Lembaga Pendidikan Kristen Kasih Agape Waingapu sebagai Tergugat III, karena secara kelembagaan tidak pernah ada badan hukum dimaksud oleh Penggugat dan secara hukum hanya ada Yayasan Kasih Agape Sumba berdasarkan Akta Pendirian Nomor 38 tanggal 16 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT, Pau Djara Liwe, S.H;
7. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur Libel*) dan saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, hal ini terbukti dari posita gugatan poin (1) dan (poin.2) gugatan bertentangan dengan petitum poin 2 yang tidak meminta terlebih dahulu diputuskan keabsahan (*legalitas*) Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135 tahun 1994 namun hanya meminta diputuskan sebagaimana dalam petitum (poin 2) gugatan Penggugat saja, sehingga menjadi tidak jelas kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135 tahun 1994 apakah Penggugat (John Untono) atau milik orang lain;
8. Bahwa hakekat eksepsi adalah keberatan Tergugat yang ditujukan semata-mata terhadap hal-hal yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yaitu untuk mengoreksi pemenuhan syarat-syarat formalitas/procesuil gugatan tentang ada atau tidaknya cacat atau pelanggaran formil gugatan Penggugat mengakibatkan gugatan tersebut menjadi tidak sah dan oleh karenanya tidak dapat diterima atau ditolak;
9. Bahwa persyaratan formil gugatan, menurut pasal 142 ayat (1) RBg/118 ayat (1) HIR atau ketentuan Pasal 8 ke-3 Rv adalah ; 1). Adanya kelengkapan identitas para pihak yang berperkara, 2). Adanya dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan alasan dari pada posita/fundamentum fetendi, 3) Adanya obyek yang jelas, 4) Adanya hal yang dimintakan/dituntut atau petitumnya, dan 5) gugatan yang diajukan tidak mengandung *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Waingapu telah memberikan Putusan Nomor 03/Pdt.G/2015/PN Wgp tanggal 9 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Matawai Amahu RT.19/RW.05, Kelurahan Hambala, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, seluas kurang lebih 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) dan atau 20 x 7 Meter, dengan batas-batas, Utara dengan tanah John Untono (Penggugat), Timur dengan tanah Ir. Simson Tanto, Selatan dengan tanah Ir. Simson Tanto, Barat dengan tanah John Untono (Penggugat), sah sebagai tanah milik Penggugat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994 Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan pada Tergugat IV atas tanah obyek sengketa untuk diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat I dan tindakan Tergugat IV yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I, serta tindakan Tergugat I yang melakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa dengan Tergugat II dan Tergugat III yang tetap menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membangun sekolah Taman Kanak-kanak Kasih Agape (TK Kasih Agape) dan tidak bersedia mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah;
4. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2381 tahun 2006 dan Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06/Hambala/2006 yang dibuat secara tidak sah menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai bukti kepemilikan atas nama Tergugat I dan atau Tergugat II;
5. Menyatakan hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas obyek sengketa batal demi hukum dan akta jual beli tanggal 17 Nopember 2006 Nomor 252/Kota Waingapu/2006 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat V atas tanah obyek sengketa menjadi tidak berkekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 2381. Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 tahun 2006 yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan jika tidak dilaksanakan maka akan dilakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan alat negara yang berwenang untuk itu;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 723 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

8. Menghukum para Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.356.000,00 (tiga juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 132/Pdt/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding dan III semula Tergugat I, II dan III tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 03/Pdt.G/2015/PN Wgp. tanggal 9 Juli 2015. Yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat Banding sebesar Rp150.000,00;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.G/2016/PN Wgp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Waingapu, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 15 Januari 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I-III/Para Pemanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu pada tanggal 26 Januari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 723 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)



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam kedudukan sebagai *Judex Facti* sangat keliru dalam membaca dan meneliti berkas perkara, salinan putusan serta memori banding yang menjadi satu kesatuan sebagai berkas perkara Nomor 132/PDT/2015/PT.Kpg ketidak cermatan mana melahirkan pertimbangan yang keliru dimana menurut Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding sesuatu yang sangat fatal halmana dapat dilihat dari kekeliruan yang fatal sebagaimana tertera dalam putusan Pengadilan Tingkat Banding pada halaman 13 sampai dengan 16 terkait dengan “tentang pertimbangan hukum” yang menguraikan tentang memori banding dari para Tergugat Pemanding yang diajukan tanggal 27 Juli 2015;

Bahwa redaksi memori banding yang diserahkan kepada Penggugat Terbanding/Pemohon kasasi melalui kuasa hukum oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Waingapu tertanggal 19 Agustus 2015, dimana tertulis dan dibaca hal yang menjadi dasar/ alas an memori banding ..... yang pada point 1 berbunyi: Bahwa para Tergugat/Para Pemanding.....dstnya, jika dibandingkan dengan apa yang diuraikan oleh Majelis Tingkat Banding pada halaman 13 sampai dengan halaman 16 putusan, sangat jauh berbeda...sehingga Pemohon Kasasi mempertanyakan pertimbangan tersebut sebab perkara *a quo* dengan perkara yang disebutkan pada halaman 13 putusan yaitu perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.WNP, sangat tidak berhubungan sama sekali bahkan tidak memiliki kolerasi, dengan demikian maka logika hukum yang dibangun untuk memutus perkara *a quo* adalah sesuatu yang keliru maka sudah pasti putusan yang keliru juga;

2. Bahwa selanjut pada pertimbangan hukum sebagaimana yang diuraikan pada halaman 16 yang dapat di kutip ...” Bahwa mengenai kepemilikan obyek sengketa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu tidak jelas sebagai milik orang lain sebagaimana dalam pertimbangan hokum Majelis Hakim Pengadilan Negeri perkara *a quo* halaman 33 alinea pertama putusan dan pertimbangan hukum halaman 34 alinea ke lima putusan, sangat tidak berdasar karena fakta bahwa obyek sengketa telah dimiliki oleh orang lain yaitu Toko Nusantara, Toko Hidup Kalam dan Toko Sumba



Damai.....” Maka makin rancu dan membingungkan dari mana datangnya pertimbangan seperti kalimat tersebut sebab jika diteliti dengan seksama dan akurat maka apa yang di uraikan pada halaman 16 putusan perkara *a quo*, di persandingkan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 03/Pdt.G/2015/Pn.Wgp, pada halaman 33 maupun halaman 34 putusan tidak tertulis sebagaimana dimaksud, maka timbul pertanyaan pertimbangan dari perkara mana yang diselundupkan dalam putusan yang dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding perkara *a quo*;

3. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada halaman 17 alinea pertama yang dapat dikutip “ Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti berkas perkara *a quo* beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 03/Pdt.G/2015/PN.WGP, tanggal 9 Juli 2015 dan memori banding dari kuasa hokum para Pemanding semula Tergugat I, II dan III.....Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat.....” berangkat dari pertimbangan yang keliru dari halaman 13 sampai dengan halaman 16 putusan perkara *a quo* sudah pasti melahirkan pertimbangan yang kontradiktif oleh karena salah membaca dan memasukan perkara lain dan tidak ada relevansi dengan perkara *a quo* maka sudah tentu putusan pasti keliru bahkan sangat salah sebab tidak berkaitan, dengan demikian Pemohon Kasasi sangat berkeberatan bahkan mempertanyakan ada apa dan mengapa?
4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding keliru dalam menilai alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan yang merupakan fakta hukum sekaligus merupakan kebenaran formal, jika saja Majelis Hakim Tingkat Banding jeli dan akurat memposisikan alat bukti dengan sungguh untuk menilai dan mempertimbangkan maka mestinya ditempatkan ditempat yang tepat untuk menilai dua alat bukti yaitu:
  - Alat bukti sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994, tercatat atas nama Awad Obed bin Gadi tercatat seluas 860 M2, bahwa luas tanah tersebut termasuk didalamnya seluas 140 m2 yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo* adalah tanah hak milik yang memiliki kekuatan pembuktian tersebut tidak pernah dipersoalkan atau di permasalahan oleh pemilik semula atas nama Amin Daud yang memperolehnya dari Pemerintah Kabupaten Sumba Timur, selanjut beralih ketangan Jalil kemudian menjadi milik Awad Obed bin Gadi, sejak disertifikasih selama kurang lebih 17 tahun tidak pernah dipersoalkan



oleh siapapun, selanjutnya oleh pemilik tanah Awad Obed bin Gadi menjualnya kepada Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi, maka jual beli tersebut menurut hukum baik penjual dan pembeli sama-sama beritikad baik maka pantas untuk di lindungi, selanjutnya dibandingkan dengan tanah hak milik Nomor 2381/Kelurahan Hambala. Surat Ukur Nomor 06 Tahun 2006, tanggal 3 Juni 2006, seluas 660 m<sup>2</sup>, yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I, Tergugat I/Pembanding I yang kemudian di jual kepada Termohon Kasasi II, Tergugat II/Pembanding II, tanah dengan sertifikat tersebut seluas 660 m<sup>2</sup> termasuk tanah seluas 140 m<sup>2</sup> yang menjadi obyek sengketa perkara *a quo*;

- Jika saja dilihat dengan seksama maka Sertifikat Nomor 1210 lebih lama diterbitkan dan mempunyai kekuatan hukum dibanding Sertifikat Nomor 2381 tersebut, bagaimana mungkin Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding sebagai pembeli yang beritikad buruk, sebaliknya memposisikan Termohon Kasasi II, semula Tergugat II/Pembanding sebagai pembeli yang beritikad baik dan pantas untuk dilindungi;
- 5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat banding sangat tidak berimbang bahkan cenderung memihak dalam menilai alat bukti, bahwa sesungguhnya baik Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Terbanding dan Termohon Kasasi II, semula Tergugat II/Pembanding II sama-sama berkedudukan sebagai pembeli atas sertifikat dan obyek yang sama-sama berbeda yaitu sertifikat Nomor 1210 Tahun 1994 dengan luas 860 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Nomor 2381 tahun 2006 dengan luas 660 m<sup>2</sup> persegi sama-sama berkedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik, dan yang di persoalkan adalah tanah seluas 140 m<sup>2</sup> yang sesungguhnya menjadi bagian dari tanah seluas 860 m<sup>2</sup> Sertifikat Nomor 1210 yang sekarang telah menjadi milik Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Terbanding melalui jual beli dan mestinya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menilai kebenaran dan fakta ada pada sertifikat yang mana dari kedua sertifikat yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan bukan menilai kedudukan hukum dari setiap pembeli;
- 6. Bahwa kenyataan pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding dari halaman 13 yang sudah keliru dan merupakan kesalahan yang fatal sampai pada pertimbangan terkait alat bukti maka putusan perkara *a quo* dalam tingkat banding dianggap putusan yang keliru dan tidak dapat dipertahankan sebagai putusan yang memiliki kepastian hukum dan keadilan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung



berpendapat:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pada kenyataannya dan terbukti di persidangan tanah obyek sengketa adalah seluas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) adalah bagian dari tanah Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994 tercatat atas nama Awad Obed bin Gadi yang semuanya seluas 860 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh meter persegi) yang tidak pernah dipersoalkan oleh pemilik semula Amin Daud yang diperolehnya Pemkab Sumba Timur, selanjutnya beralih ketangan Jalil, baru kemudian menjadi milik Awad Obed bin Gadi, barulah kemudian Awad obed bin Gadi menjualnya kepada Penggugat/Pemohon Kasasi;
- Bahwa belakangan pada waktu penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2381/Kelurahan Hambala, Surat Ukur Nomor 06 Tahun 2006 tanggal 3 Juni 2006 dengan luas 660 m<sup>2</sup> (enam ratus enam puluh meter persegi) yang dimiliki oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I termasuk pula tanah obyek sengketa seluas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) itu kedalamnya, kemudian oleh Tergugat I/Termohon Kasasi I tanah obyek sengketa seluas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) tersebut dijual lagi kepada Tergugat II/Termohon Kasasi II, lalu oleh Tergugat III dibangun bangunan Sekolah TK Kasih Agape;
- Bahwa dari peristiwa hukum diatas jelaslah bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994 alas hak kepemilikan Penggugat telah lebih dahulu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2381/Kelurahan Hambala, Surat Ukur Nomor 06 Tahun 2006 tanggal 3 Juni 2006 alas hak milik Tergugat, maka pertimbangan hukum putusan PN Waingapu dipandang sudah tepat dan benar, dan putusan PT Kupang telah salah menerapkan hukum dan harus dibatalkan;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi JOHN UNTONO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 132/Pdt/2015/PT KPG tanggal 2 Desember



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 03/Pdt.G/2015/PN Wgp tanggal 9 Juli 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi 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 Pemohon Kasasi **JOHN UNTONO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 132/Pdt/2015/PT KPG tanggal 2 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 03/Pdt.G/ 2015/PN Wgp tanggal 9 Juli 2015;

## Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Matawai Amahu RT.19/RW.05, Kelurahan Hambala, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, seluas kurang lebih 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) dan atau 20 x 7 meter, dengan batas-batas, Utara dengan tanah John Untono (Penggugat), Timur dengan tanah Ir. Simson Tanto, Selatan dengan tanah Ir. Simson Tanto, Barat dengan tanah John Untono (Penggugat), sah sebagai tanah milik Penggugat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1210 tanggal 26 Maret 1994 Gambar Situasi Nomor 135 Tahun 1994;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan pada Tergugat IV atas tanah obyek sengketa untuk diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat I dan tindakan Tergugat IV yang menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I, serta tindakan Tergugat I yang melakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa dengan Tergugat II dan Tergugat III yang tetap menguasai tanah obyek sengketa dengan cara membangun sekolah Taman Kanak-kanak Kasih Agape (TK Kasih Agape) dan tidak bersedia mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 723 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

kepada Penggugat sebagai perbuatan yang melawan hukum dan merugikan Penggugat sebagai pemilik yang sah;

4. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2381 tahun 2006 dan Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06/Hambala/2006 yang dibuat secara tidak sah menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai bukti kepemilikan atas nama Tergugat I dan atau Tergugat II;
5. Menyatakan hukum transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas obyek sengketa batal demi hukum dan akta jual beli tanggal 17 Nopember 2006 Nomor 252/Kota Waingapu/2006 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat V atas tanah obyek sengketa menjadi tidak berkekuatan hukum mengikat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 2381. Kelurahan Hambala, Surat Ukur tanggal 3 Juni 2006 Nomor 06 tahun 2006 yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa;
7. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan/mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat dan jika tidak dilaksanakan maka akan dilakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan alat negara yang berwenang untuk itu;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I-III/Para Pembanding 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 permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 Juni 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Soltoni Mohdally, 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 Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 723 K/Pdt/2016



Biaya-biaya Kasasi:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,  
ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003