



PUTUSAN
Nomor 418 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ir. KAREL JANI MBOEIK**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 8 Kupang RT. 14 RW. 4, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT;
2. **JUNIEL TUNGGGA**, bertempat tinggal di Asrama TNI-AL, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
3. **SAMUEL ELIAS OTNIEL MABILAKA**, bertempat tinggal di Asrama TNI-AL, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
4. **FREDIK SELU**, bertempat tinggal di RT. 28 RW. 7, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
5. **PAULINA N. HAKIM TUNGGGA**, bertempat tinggal di RT. 28 RW. 7, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
6. **IFRAN KANU**, bertempat tinggal di RT. 16 RW. 5, Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;

dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Mikhael Feka, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Mikhael Feka, S.H., M.H., & *Partners*, beralamat di Jalan Air Sagu Atas RT. 4 RW. 2, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Timor, Provinsi NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2021;
Para Pemohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023



L a w a n

1. **FRANSISKE INDRAWATI JOHANNES**, bertempat tinggal di RT. 14, RW. 5, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
2. **TRUITJE OLVIANY JOHANNES**, bertempat tinggal di RT. 14 RW. 5, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
3. **ROY ROSEVELT JOHANNES**, bertempat tinggal di RT. 14 RW. 5, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
4. **BEATRIK LILIYANTI JOHANNES, S.Pd.**, bertempat tinggal di RT. 14 RW. 5, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
5. **DAVID MESCHER SHARON JOHANNES**, bertempat tinggal di RT. 14 RW. 5, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT;
6. **ELVITA SELVIANA JOHANNES**, bertempat tinggal di RT. 014, RW. 005, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, NTT;

dalam hal ini masing-masing memberikan kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum Marthen L. Bessie, S.H., beralamat di Jalan Frans Seda, Nomor 14 A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2020;

Para Termohon Kasasi;

D a n

ZUL FAHMI, dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;
Turut Termohon Kasasi;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Fransiske Indrawati Johannes (Penggugat I) Truitje Olviany Johannes (Penggugat II), Roy Rosevelt Johannes (Penggugat III), Beatrik Liliyanti Johannes, S.Pd (Penggugat IV), David Mescher Sharon Johannes (Penggugat V) Elvita Selviana Johannes (Penggugat VI), adalah para ahli waris yang sah dari (Alm) Daniel Johannes dan Horiana Johannes Adu (Almh) tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 423 tanggal 16 Juni 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Juni 1994, Nomor 1862/1994, seluas 8.684 m² (delapan ribu enam ratus delapan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Fransiska Johanes;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Ever Ra'u, Ibu Dasis dan tanah Petrus;
 - Sebelah selatan dahulu berbatasan dengan tanah Abiner Lain dan Lodowik Lain yang telah dialihkan kepada Anthon Themisela (Toko Nusantara Kupang);
 - Sebelah barat dahulu berbatasan dengan tanah Junias Seru yang telah dialihkan kepada Anthon Themisela (Toko Nusantara Kupang) sekarang dengan PT. Nusantara Kupang, yang terletak di RT. 28, RW. 7, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, dahulu Kecamatan Kupang Utara, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, adalah harta warisan peninggalan dari Alm. Daniel Johannes dan Horiana Johannes Adu (Almh) atau ayah dan ibu dari Penggugat II

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023

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)



sampai dengan Penggugat yang berhak atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. tersebut di atas;

4. Menyatakan menurut hukum tanah warisan yang disengketakan sebagaimana terurai pada posita point 3.1 di atas, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Para Tergugat telah masuk dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1 di atas dan melakukan kegiatan pembangunan di atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Para Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat VII atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Klas I A Kupang adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun saja yang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun juga agar segera menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu meminta bantuan dari pihak aparat keamanan (Polisi);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), per-hari, atas keterlambatan penyerahan tanah sengketa *a quo* kepada Para Penggugat terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan kepada Para Penggugat;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Kupang Klas I A Cq. Majelis Hakim yang

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023



memeriksa dan mrngadili perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Kupang dengan Putusan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 24 Januari 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Fransiske Indrawati Johannes (Penggugat I) Truitje Olviany Johannes (Penggugat II), Roy Rosevelt Johannes (Penggugat III), Beatrik Liliyanti Johannes, S.Pd (Penggugat IV), David Mescher Sharon Johannes (Penggugat V) Elvita Selviana Johannes (Penggugat VI), adalah para ahli waris yang sah dari (Alm) Daniel Johannes dan Horiana Johannes Adu (Almh) tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 423 tanggal 16 Juni 1994, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Juni 1994, Nomor 1862/1994, seluas 8.684 m² (delapan ribu enam ratus delapan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Fransiska Johanes;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah Ever Ra'u;
 - Sebelah selatan dahulu berbatasan dengan tanah Abiner Lain dan Lodowik Lain yang telah dialihkan kepada Anthon Themisela (Toko Nusantara Kupang);
 - Sebelah barat dahulu berbatasan dengan tanah Junias Seru yang telah dialihkan kepada Anthon Themisela (Toko Nusantara Kupang) sekarang dengan PT. Nusantara Kupang, yang terletak di RT 28/ RW. 7, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, dahulu Kecamatan Kupang Utara, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, adalah harta warisan peninggalan dari Alm. Daniel Johannes dan Horiana Johannes Adu (Almh) atau ayah dan ibu dari Penggugat II sampai dengan Penggugat VI yang berhak atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. tersebut di atas;
4. Menyatakan menurut hukum tanah warisan yang disengketakan

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023



sebagaimana terurai pada posita point 3.1 di atas, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Para Tergugat telah masuk dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1 di atas dan melakukan kegiatan pembangunan di atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Para Penggugat;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. oleh Para Tergugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat VII atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapapun saja yang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun juga agar segera menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu meminta bantuan dari pihak aparat keamanan (Polisi);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.765.000,00 (dua juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 42/PDT/2022/PT.KPG tanggal 18 April 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 April 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Mei 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Mei 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 20 Mei 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding semula Para Tergugat;
2. Menyatakan hukum bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Tergugat dapat diterima;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 42/PDT/2022/PTK tanggal 18 April 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor Perkara Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 24 Januari 2022;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Daniel Johannes (Alm) dengan Tergugat II Zul Fahmi maupun jual beli antara Tergugat II Zul Fahmi dengan Tergugat I Karel Jani Mboeik adalah sah;
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Tergugat I, III, IV, V, VI, VII;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 8 Juni 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023

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)



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

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum oleh karena tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan sertifikat hak milik dengan nomor yang berbeda, Penggugat menyatakan objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 423, sedangkan menurut Tergugat sertifikat hak milik objek sengketa adalah Nomor 422, maka untuk membuat terang permasalahan perbedaan sertifikat hak milik objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka Kantor Pertanahan harus ditarik sebagai pihak atau setidaknya ditarik sebagai saksi dan dalam perkara ini ternyata Kantor Pertanahan tidak menjadi pihak atau saksi sehingga membuat gugatan ini menjadi kurang pihak dan kabur serta harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ir. KAREL JANI MBOEIK dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 42/PDT/2022/PT.KPG tanggal 18 April 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 24 Januari 2022 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Ir. KAREL JANI MBOEIK, 2. JUNIEL TUNGGGA, 3. SAMUEL ELIAS**

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023



**OTNIEL MABILAKA, 4. FREDIK SELU, 5. PAULINA N. HAKIM
TUNGGGA, 6. IFRAN KANU**, tersebut;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 42/PDT/2022/PT.KPG tanggal 18 April 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 24 Januari 2022;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 31 Maret 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023



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

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

Biaya-biaya kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 418 K/Pdt/2023