



PUTUSAN
Nomor 166 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. AMELIA HENUK LESIK alias NELI HENUK**, bertempat tinggal dahulu di RT 042 RW 12 Lingkungan V, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang di RT 10/RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang;
- 2. LUIDA HENUK**, bertempat tinggal dahulu sebelum pemekaran Wilayah Kelurahan Oesapa di RT 042 RW 012, Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang di RT 10/RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang;
- 3. YAKOBIS HENUK**, bertempat tinggal dahulu sebelum pemekaran Wilayah Kelurahan Oesapa RT 042 RW 012, Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang RT 10/RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang;
- 4. YESKIEL HENUK**, bertempat tinggal dahulu sebelum pemekaran Wilayah Kelurahan Oesapa RT 042 RW 012, Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang RT 10 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang;
- 5. EMBA UMAR**, bertempat tinggal dahulu sebelum pemekaran Wilayah Kelurahan Oesapa RT 00 42 RW 012, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang RT 10 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang;

Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Philipus Fernandes, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Piet A Tallo Nomor 5 Liliba, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 11 Februari 2014 dan tanggal 4 Juni 2014;



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

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, V, VI dan
Tergugat VIII/Para Pembanding dan Turut Terbanding IV;

L a w a n

YOHANIS LAKE, bertempat tinggal di Jalan Tim-Tim
Nomor III a, Kelurahan Kelapa Lima, Kodya Kupang,
dalam hal ini memberi kuasa kepada Ariantho P. Sitorus,
S.H., dan kawan, Para Advokad, berkantor di Jalan Damai
Nomor 20, Kompleks Dolog, Kelurahan Oebobo,
Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara
Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26
September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **YANE HENUK**, bertempat tinggal dahulu sebelum pemekaran
Wilayah Kelurahan Oesapa, di RT 042 RW 012, Lingkungan
V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya
Kupang, sekarang RT 10/RW 04, Kelurahan Oesapa Barat,
Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang;
2. **YONATHAN HENUK**, bertempat tinggal dahulu
pemekaran di RT 01 RW 02, Desa Loli, Kecamatan Molo
Utara, Kabupaten Timor Tengah Selatan, sekarang tidak
diketahui dengan jelas tempat tinggalnya;
3. **LAASAR HENUK**, bertempat tinggal dahulu di RT 0042
RW 012, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang
(sebelum pemekaran kelurahan) sekarang tidak diketahui
dengan jelas tempat tinggalnya;
4. **YUNUS HANAS**, bertempat tinggal di Jalan Rantai
Damai II, Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan
Oebobo, Kodya Kupang;
5. **RUSDIYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Tim-Tim,
Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV, VII, IX
dan X/Turut Terbanding I, II, III, V dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang
Termohon Kasasi dahulu Penggugat telah menggugat Para Pemohon Kasasi

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 166 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VII adalah sebagai ahli waris dari Zadrak Henuk almarhum, yang adalah sebagai Tergugat I dalam Perkara Perdata Nomor 48/Pdt/G/2005/PN KPG., melawan Yohanis Lake sebagai Penggugat yang juga adalah sebagai Penggugat dalam perkara ini;
2. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi) yang terletak dahulu di RT 042 RW 012, Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang di RT 10 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan pekarangan Yacobus Yeremias, sekarang dengan pekarangan Yoseph Blikololong dan Mekhior Rae;
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan pekarangan MD Bataona sekarang dengan pekarangan Bronu Ebang dan Frans Nyong;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan pekarangan Petrus Fanggi dan Dance Yeremias sekarang dengan pekarangan Yohanes Lake (Penggugat);

Yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 515 atas nama Sadrak Henuk yang selanjutnya disebut tanah sengketa;

3. Bahwa kepemilikan atas tanah sengketa oleh Penggugat adalah berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Zadrak Henuk (ayah dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VII) pada tahun 1996 seharga Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dengan pembayaran secara cicilan sejak tanggal 24 April 1996 dan dilunasi pada tanggal 22 Februari 2000 sebanyak 27 kali cicilan, dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 8 Oktober 2005 Nomor 48/Pdt/G/2005/PN KPG., antara Yohanis Lake sebagai Penggugat melawan Zadrak Henuk, dan kawan-kawan sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat yang dikuatkan pula dengan putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam tingkat banding pada tanggal 30 Januari 2006 Nomor 107/Pdt/2005/PT K, dan Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi tanggal 1 Agustus 2007 Reg. Nomor 1369 K/PDT/2006, putusan dalam ke tiga tingkat peradilan ini dimenangkan oleh Penggugat dan telah berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa oleh karena putusan dalam perkara perdata Nomor 48/Pdt/G/2005/ PN

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 166 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)



KPG., telah berkekuatan hukum tetap dan Penggugat dinyatakan sebagai pihak pemenang, Penggugat telah berulang kali berusaha mendekati ayah dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VII pada masa hidupnya agar tanah sengketa diserahkan secara sukarela kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah namun ayah Para Tergugat II sampai dengan VII dan Para Tergugat tersebut tidak mengindahkan usaha dari Penggugat, malahan tetap menempati tanah sengketa hingga saat ini walaupun mereka adalah pihak yang kalah dalam perkara Nomor 48/Pdt/G/2005/PN KPG;

5. Bahwa oleh karena putusan dalam perkara perdata Nomor 48/Pdt/G/ 2005/PN KPG., tersebut di atas telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat telah mengajukan permohonan eksekusi atas tanah sengketa ke Pengadilan Negeri Kupang agar putusan putusan perkara tersebut di atas dilaksanakan, namun oleh Pengadilan Negeri Kupang menyatakan bahwa putusan dalam perkara Nomor 48/Pdt/G/2005/PN KPG., tersebut tidak dapat dilaksanakan karena diktum putusan tidak bersifat menghukum (*condemnatoir*) sehingga Penggugat mengajukan gugatan pengosongan atas tanah sengketa tersebut terhadap Para Tergugat sekarang ini ke Pengadilan Negeri Kupang;
6. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menempati tanah sengketa tanpa alas hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain;
7. Bahwa untuk menghindari terjadinya pemindahan/pengalihan hak atas tanah sengketa milik Penggugat tersebut oleh Para Tergugat kepada pihak lain dengan cara menjual dan sebagainya dan untuk menjamin gugatan Penggugat sebelum perkara ini diputus maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa;
8. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki bukti-bukti autentik tentang kepemilikan atas tanah sengketa dalam perkara ini maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan dengan amarnya yang berbunyi:
 - Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para tergugat menyatakan upaya *verzet*, banding ataupun kasasi;
9. Bahwa biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan pula kepada Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar memberikan putusan sebagai berikut:



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi) yang terletak dahulu di RT 042 RW 012, Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang di RT 10 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan pekarangan Yacobus Yeremias, sekarang dengan pekarangan Yoseph Blikololong dan Mekhior Rae;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan pekarangan MD Bataona sekarang dengan pekarangan Bronu Ebang dan Frans Nyong;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan pekarangan Petrus Fanggi dan Dance Yeremias sekarang dengan pekarangan Yohanes Lake (Penggugat);Yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 515 atas nama Sadrak Henuk;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa penyitaan jaminan atas tanah sengketa sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang menempati tanah sengketa milik Penggugat tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sebagi pemilik yang sah dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, V, VI dan VIII telah mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan gugatan pengosongan dengan menempatkan Yunus Hanas sebagai Tergugat IX dan Rusdiyanto sebagai Tergugat X dalam perkara perdata ini oleh karena itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa selama ini Tergugat IX dan Tergugat X tidak pernah tinggal dan menempati objek sengketa seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat dan akan hal itu dapat dibuktikan pada waktu peninjauan situasi, oleh karena itu sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*), karena terjadi *error in persona* dimana Penggugat menggugat orang yang tidak semestinya digugat dalam perkara perdata ini atau orang yang tidak pernah terlibat dalam perkara yang terdahulu;

2. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat pada point 2 yang menyatakan "bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi) yang terletak dahulu di RT 042 RW 012, Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang di RT 10 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, terhadap akan hal itu Tergugat menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa yang harus diingat secara baik oleh Penggugat bahwa tanah seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi) sudah bersertifikat atas nama Zadrak Henuk. Bahwa tentang sah atau tidak sahnya kepemilikan atas sebidang tanah yang sudah bersertifikat harus melalui melalui suatu proses persidangan di Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) dan bukan kewenangannya Peradilan Umum untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini, bahwa apa yang diungkapkan oleh Para Tergugat ini berkaitan dengan kompetensi *absolute*;

Bahwa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang merupakan surat keputusan (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berwujud sertifikat tanah sehingga dengan demikian maka kompetensi *absolute* Badan Peradilan Tata Usaha Negaralah yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 620 K/PDT/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menegaskan: "Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., tanggal 27 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 166 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. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi) yang terletak dahulu di RT 042 RW 012 Lingkungan V, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, sekarang di RT 10 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kodya Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan : dahulu pekarangan Yacobus Yeremias, sekarang dengan pekarangan Yoseph Blikololong dan Mekhior Rae;
- Sebelah Selatan dengan : dahulu pekarangan MD Bataona sekarang dengan pekarangan Bronu Ebang dan Frans Nyong;
- Sebelah Timur dengan : jalan Desa;
- Sebelah Barat dengan : dahulu pekarangan Petrus Fanggi dan Dance Yeremias sekarang dengan pekarangan Yohanes Lake (Penggugat);

Yang dikenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 515 atas nama Sadrak Henuk;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang menempati tanah sengketa milik Penggugat tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak orang lain;

4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk segera menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;

6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp3. 606.000,00 (tiga juta enam ratus enam ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, V dan VI, putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut telah dikuat oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 89/Pdt/2015/PT KPG., tanggal 13 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Halaman 7 dari 28 hal. Put. Nomor 166 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)



Tergugat I, II, V dan VI/Para Pembanding pada tanggal 2 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, V, VI dan VIII/Para Pembanding dan Turut Terbanding IV, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 11 Februari 2014 dan tanggal 4 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 14 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Kupang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, V, VI dan VIII, telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat pada tanggal 30 September 2015, Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 12 Oktober 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, V, VI dan VIII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

A. Tentang pertimbangan hukum tidak ada petitum yang memerintahkan untuk pengosongan;

Bahwa berdasarkan surat gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanggal 5 Februari 2014 perihal: Gugatan pengosongan maka menurut Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Tergugat pertimbangan Majelis Pengadilan Negeri Klas I A Kupang tersebut adalah keliru oleh karena apabila dicermati putusan perkara perdata Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG., didapati bahwa ternyata ada petitum dari gugatan Penggugat sdr. Yohanis Lake tentang petitum yang memerintahkan untuk pengosongan sebagaimana dalam petitum ke-5 dalam perkara perdata Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG;

Bahwa kemudian putusan Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG., (bukti surat P-27, P-28, dan P-29) tidak dapat dieksekusi (putusan bersifat *deklaratoir*) karena putusan tersebut merupakan putusan *kontontiosa* yang bersifat deklarator adalah bukan merupakan kesalahan/kekeliruan yang harus ditanggung atau dibebankan kepada para pihak terutama untuk Pemohon Kasasi/Terbanding/Para Tergugat yang *notabene* adalah orang miskin/buta



huruf dan tanah yang menjadi objek sengketa merupakan harta benda/warisan satu-satunya yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi. Kesalahan/kekeliruan terletak pada amar atau diktum Putusan Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG., karena tidak menanggapi/mengadili tuntutan/petitum dari Penggugat nomor 6 dalam perkara perdata Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG., (*vide* Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR, 189 ayat (2) dan (3) Rbg serta Pasal 50 Rv) atau dengan kata lain dapat dimaknai hukum bahwa Majelis Hakim yang mengadili perkara perdata Nomor 89/Pdt/2015/ PT KPG., *juncto* perkara perdata Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG., telah melanggar asas *ultra petitum partium*. Asas ini mewajibkan hakim dalam setiap putusan harus secara total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Hakim tidak diperbolehkan hanya memeriksa dan memutus sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya;

Petitum Gugatan Perkara Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG.,	Petitum Gugatan Perkara Nomor 17/Pdt.G/2014/PN Kpg.,
Petitum 6 sesuai dengan surat gugatan : Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun yang melekat atas tanah tersebut, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, jika perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi;	Petitum 5 sesuai dengan surat gugatan: Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk segera menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

B. Tentang pertimbangan hukum : “Ternyata objek gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., sama dengan objek gugatan dalam perkara perdata Nomor 48/Pdt.G/2005/PN KPG;

Bahwa atas dasar semangat telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka *Judex Facti* tidak dapat membedakan objek gugatan dan sertifikat, antara Sertifikat Nomor 515, tanggal 14 Februari 1987 Surat Ukur Nomor 617-1980 tanggal 13 November 1980 luas 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi) dan Sertifikat Nomor 515, tanggal 15 November 1997 Gambar Situasi Nomor 2083-1997 tanggal 15 November 1997 luas 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi);

Atau dengan kata lain pokok gugatan yang diajukan yaitu perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., tidak mempunyai hubungan dengan pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dalam perkara perdata Nomor 48/Pdt.G/2005/ PN KPG., artinya bahwa Putusan Nomor 89/Pdt/2015/PT KPG, *juncto* Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., tidak sesuai/bertentangan dengan apa yang digariskan di dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 angka 4 huruf f;

Sertifikat tanah berdasarkan surat keterangan jual beli tahun 1996 dan bukti kwitansi dalam perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/ 2014/ PN.KPG	Sertifikat tahun 1997	Keterangan
<ul style="list-style-type: none">➤ Sertifikat Nomor 515➤ Tanggal 14 Februari 1987	<ul style="list-style-type: none">➤ Sertifikat Nomor 515➤ Tanggal 15 November 1997	<ul style="list-style-type: none">➤ Sama➤ Berbeda
<ul style="list-style-type: none">➤ Surat Ukur Nomor 617-1980➤ Tanggal 13 November 1980➤ Luas 2.100 m²	<ul style="list-style-type: none">➤ Gambar Situasi Nomor 2083-1997➤ Tanggal 15 November 1997;➤ Luas 2.100 m²	<ul style="list-style-type: none">➤ Berbeda➤ Berbeda➤ Sama
Batas-batas: <ul style="list-style-type: none">➤ Utara dengan pekarangan Yoseph Blikololong➤ Selatan dengan pekarangan Bruno Ebang➤ Timur dengan jalan desa➤ Barat dengan Yohanes Lake (Termohon Kasasi/ Penggugat)	Batas-batas: <ul style="list-style-type: none">➤ Utara dengan pekarangan Yakobus Yeremias dan P. Fanggi➤ Selatan dengan pekarangan M.D. Bataona➤ Timur dengan pekarangan Markus Long➤ Barat dengan pekarangan Dance Jeremias.	<ul style="list-style-type: none">➤ Berbeda➤ Berbeda➤ Berbeda➤ Berbeda

C. Tentang Pertimbangan hukum “ternyata para pihak dalam perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., sama dengan para pihak dalam perkara perdata Nomor 48/Pdt.G/2005/PN KPG;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum yang demikian adalah tidak tepat karena menurut M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi bidang Perdata, Edisi Kedua, Sinar Grafika Jakarta, halaman 262



menyatakan:

Demikian pula halnya mengenai gugatan yang didasarkan atas putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, menurut Pasal 1917 *juncto* Pasal 1918 KUH Perdata, pada dirinya mutlak melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, dan menentukan, sepanjang gugatan itu semata-mata ditujukan kepada subjek yang disebut dalam putusan atau terhadap orang ketiga yang menguasai objek yang disebut dalam putusan itu.

Bahwa subjek Tergugat yang disebutkan dalam putusan Nomor 48/Pdt.G/2005/PN KPG., antara Yohanis Lake melawan Zadrak Henuk, Cs. Dan Putusan Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG., antara Yohanis Lake melawan Amelia Henuk Lesik dan kawan-kawan sangat berbeda;

No.	Subjek Tergugat Putusan Nomor 48/Pdt.G/2005/PN KPG.,	Subjek Tergugat Putusan Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG.,
1	Zadrak Henuk (Tergugat I)	Amelia Henuk Lesik alias Neli Henuk (Tergugat I)
2.	Emba Umar (Tergugat II)	Luida Henuk (Tergugat II)
3.	Neli Henuk (Turut Tergugat I)	Yane Henuk (Tergugat III)
4.	Luida Henuk (Turut Tergugat II)	Yonathan Henuk (Tergugat IV)
5.	Yane Henuk (Turut Tergugat III)	Yakobis Henuk (Tergugat V)
6.	Yonathan Henuk (Turut Tergugat IV)	Yeskiel Henuk (Tergugat VI)
7.	Yunus Hanas (Turut Tergugat V)	Laasar Henuk (Tergugat VII)
8.	Rusdiyanto (Turut Tergugat VI)	Emba Umar (Tergugat VIII)
		Yunus Hanas (Tergugat IX)
		Rusdiyanto (Tergugat X)

Bahwa ternyata pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan perkara perdata Nomor 89/Pdt/2015/PT KPG., *juncto* putusan perkara Nomor: 17/PDT.G/2014/PN.KPG antara Yohanis Lake melawan Amelia Henuk Lesik, dan kawan kawan tidak tuntas atau selesai mengutip Pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan:

Hal lain yang penting di perhatikan Hakim ialah pengabulan permintaan eksekusi terlebih dahulu. Jika gugatan baru mencantumkan permintaan eksekusi dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) sekalipun ada permintaan banding atau perlawanan maka permintaan itu sepatutnya



dikabulkan. Pengabulan atas permintaan eksekusi terlebih dahulu dalam kasus gugatan baru, benar-benar sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR. Bukankah Pasal 180 ayat (1) HIR telah menentukan, bahwa salah satu syarat yang dapat mendukung pengabulan putusan eksekusi terlebih dahulu, yaitu apabila gugatan didasarkan atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan acuan penerapan:

- Apabila antara putusan dengan gugatan baru benar-benar merupakan suatu rangkaian yang erat hubungannya dan
- Antara putusan dengan gugatan baru tidak dikacaukan atau tidak dikeruhkan putusan perkara lain (terhadap kasus itu, tidak ada beberapa putusan saling berlawanan);

Terakhir, pengabulan eksekusi terlebih dahulu dan gugatan baru harus konsekuen dilaksanakan apabila tidak ada perkembangan baru yang timbul disekitar perkara yang bersangkutan. Kalau tidak ada hal-hal baru yang berkembang disekitar perkara, eksekusi harus segera dijalankan sekalipun pihak Tergugat mengajukan banding atau *verzet*. Jika memang timbul hal-hal baru, eksekusinya harus dipertimbangkan dari berbagai segi. (M.Yahya Harahap, S.H, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, edisi kedua, penerbit Sinar Grafika Jakarta, tahun 2005, hal.340-341);

Bahwa terdapat hal-hal baru yang berkembang disekitar perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., seperti pertama, anak kandung tertua (anak pertama) dari Zadrak Henuk yang bernama Laasar Henuk tidak digugat dalam perkara Nomor 48/PDT.G/2005/PN KPG., tetapi kemudian ikut digugat dalam perkara Nomor 17/PDT.G/ 2014/PN KPG., sebagai Tergugat VII. Kedua, selain itu juga terdapat Tergugat/subjek hukum lain yang tidak digugat dalam perkara Nomor 48/PDT.G/2005/PN KPG., seperti Tergugat V/Yakobis Henuk/Pemohon kasasi dan Tergugat VI/ Yeskiel Henuk/Pemohon Kasasi. Hal ini menunjukkan bahwa seharusnya tuntutan Penggugat/Termohon Kasasi dalam petitum gugatan ke-6 yang menuntut supaya Pengadilan Negeri Kupang dalam amar putusannya menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau Para Tergugat mengajukan upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi dapat dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim atau setidaknya lebih berhati-hati dalam pertimbangannya dengan memperhatikan berbagai segi, sebagaimana yang dimaksudkan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata;

D. Tentang pertimbangan hukum: “telah sesuai dengan apa yang digariskan di



dalam SEMA nomor 3 Tahun 2000 angka 4 huruf F;

Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan terhadap analisis hukum terutama penalaran hukum yang dibangun oleh *Judex Facti* dengan mengaitkan fakta-fakta Penggugat dalam petitum gugatan ke-6 tersebut dengan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1971. Karena berdasarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil angka 8 menyatakan bahwa “terhitung sejak diterbitkannya surat edaran ini, maka SEMA Nomor 16 Tahun 1969, SEMA Nomor 3 Tahun 1971, SEMA Nomor 3 Tahun 1978 serta SEMA yang terkait nyatakan tidak berlaku lagi”. Atau dengan kata lain putusan *Judex Facti* Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., telah keliru/salah mengutip Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI yang berhubungan dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Artinya bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menginterpretasikan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 angka 4 huruf f karena masih ada frasa dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan untuk mempertimbangkan, memperhatikan, dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

E. Tentang pertimbangan hukum “Majelis Hakim berpendapat tidak perlu lagi menilai bukti surat dan saksi karena tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam perkara yang telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”;

Bahwa pertimbangan ini jelas mencederai rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi dan telah mengarah pada pelanggaran hak asasi manusia, khususnya bagi Pemohon Kasasi sdr. Yakobis Henuk dan sdr. Yeskiel Henuk. Sepertinya kedua Pemohon Kasasi tersebut tidak berlaku asas-asas hukum acara perdata yang sering kita dengar dan fahami yaitu “asas mendengar kedua belah pihak” (*vide* Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan/atau asas *audi et alteram partem*, atau *eines mannes rede ist keines mannes rede, man soll sie horen alle beide*). Apalah gunanya menghadirkan saksi dan bukti surat tetapi kemudian Majelis berpendapat tidak perlu lagi menilai bukti surat dan saksi karena tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam perkara yang telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa titik singgung mencederai rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi dan mengarah pada pelanggaran hak asasi manusia adalah pertama, terletak pada pada amar atau diktum putusan Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG., karena tidak menanggapi/mengadili tuntutan/petitum dari Penggugat Nomor 6



(enam) dalam perkara perdata Nomor 48/PDT/G/ 2005/PN KPG., (*vide* pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR, 189 ayat (2) dan (3) Rbg serta Pasal 50 Rv). Kedua, Majelis Hakim dalam perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2014/PN KPG., tidak sungguh-sungguh teliti dan hati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*); Mengapa beban penderitaan tidak mempunyai tanah dan rumah karena kesalahan/kekeliruan yang dilakukan oleh Majelis Hakim harus dipikul bertahun-tahun oleh Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Tergugat ...?;

Bahwa Para Pemohon Kasasi menambah memori kasasinya pada tanggal 26 Oktober 2015 sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tinggi Kupang tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang dan telah melampaui batas wewenangnya, antara lain dapat dibuktikan sebagai berikut:
 - Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting. Vitalnya tanah bagi kehidupan, pada kenyataannya perlu diatur sedemikian rupa, karena jika tidak maka pada gilirannya akan dapat menimbulkan singgungan berbagai kepentingan masing-masing individu dalam masyarakat. Untuk itu, legalitas kepemilikan tanah memerlukan payung hukum yang jelas dan kuat, sehingga keteraturan dalam kepemilikan tanah akan dapat mencegah praktek-praktek yang bisa merugikan hak-hak masyarakat dan hak-hak individu;
 - Bahwa oleh karena legalitas kepemilikan tanah memerlukan payung hukum yang jelas dan kuat maka pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tanpa kompromi sah atau tidak sahnya suatu proses jual beli seharusnya dinilai atau diukur menurut ketentuan hukum yang berlaku;
 - Bahwa dalam sengketa perkara *a quo*, Yohanis Lake sebagai orang yang terpelajar dan selaku Ketua Yayasan Akademi Bahasa Asing (STIBA) Mentari, bersikukuh melawan Zardak Henuk yang *nota bene* adalah seorang pedagang kecil yang tidak mampu menulis atau membaca alias buta huruf bahkan pernah bekerja sebagai buruh/pegawai jaga malam di kantor Yayasan Akademi Bahasa Asing (STIBA) Mentari milik Yohanes Lake. Seharusnya fakta hukum demikian, mengusik hati setiap penegak hukum



yang memiliki “hati nurani” untuk mengadili perkara *a quo* bukan saja menggunakan pendekatan kebenaran formal yuridis namun patut pula menggunakan kebenaran substantif, kepatutan dan kelayakan alat bukti yang diajukan. Seharusnya patut untuk dipertanyakan, apakah layak bagi seorang yang terpelajar membeli tanah bersertifikat dengan luas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), terletak dalam kawasan yang tergolong tanah kelas satu, harganya Rp14.000.000 (empat belas juta) dan dicicil 27 kali angsuran. Bukankah menurut hukum pembeli yang dapat dibuktikan memiliki iktikad buruk, transaksi yang terjadi batal demi hukum?;

- Bahwa secara demografi dan kependudukan, Kota Madya Kupang adalah salah satu kota yang setara dengan kota-kota Metropolitan di Indonesia sejak tahun 1990. Kemajuan demografi dan kependudukan Kota Madya Kupang dari aspek teknologi, sarana transportasi dan komunikasi telah memberikan implikasi positif bagi tingkat kesadaran hukum warganya, terutama mereka-mereka yang terpelajar dan pelaku-pelaku bisnis kecil, menengah dan bisnis retail. Sebagai contoh, penyelia mobil rental kijang komando edisi toyota tahun sembilan puluhan milik perorangan, ketika konsumen rental hendak menyewa mobil dimaksud di bandara untuk jangka waktu bulanan, dengan nilai sewa/bulan di bawah satu juta rupiah, pemilik rental tersebut selain tanda terima pembayaran sewa menyewa dengan menggunakan kwitansi, disodorkan pula perjanjian baku yang telah dipersiapkan bahkan ada yang kemudian meminta untuk di cap Notaris setempat;
- Bahwa mengenai alat bukti surat berupa kwitansi sebanyak 27 lembar yang diajukan oleh Yohanes Lake selaku Termohon Kasasi Kasasi, dahulu Terbanding dan Penggugat dalam proses pembuktian berbagai gugatan yang diajukan, antara lain:
 - Gugatan dengan register perkara Nomor 105/PDT/G/2004/PN KPG.;
 - Gugatan dengan register perkara Nomor 48/ PDT/G/2005/PN KPG.;
 - Gugatan dengan register perkara Nomor 14/PDT/G/2014/PN KPG.;
 - Gugatan dengan register perkara Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG.;

Ternyata *Judex Facti* menilai kwitansi-kwitansi tersebut, sebagai alat bukti yang sah dari transaksi jual beli tanah seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi). Dalam hal ini, nampak menyolok bahwa *Judex Facti* mempersamakan peristiwa hukum membeli tanah dimaksud, dengan membeli supermi dan telur di toko klontong. Pada hal yang dimaksud dengan pembuktian adalah suatu cara yang dilakukan oleh para pihak



yang berperkara untuk memberi dasar kepada hakim tentang kepastian kebenaran suatu peristiwa hukum yang telah didalilkan. Bahwa pembuktian dalam pemeriksaan perkara perdata yang mengadili perbuatan melawan hukum atau ingkar janji yang didasarkan pada perjanjian jual beli tanah, hakim diperintahkan oleh undang-undang untuk menarik kesimpulan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah dimaksud. Dengan mengkonstantir bukti-bukti yang diajukan, secara yuridis telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku mengenai jual beli tanah, seperti adanya akta otentik, persetujuan tertulis dan pelepasan hak dari istri yang sah serta anak-anak yang lahir dari perkawinan yang sah;

- Bahwa gugatan yang disangkal Tergugat tidak selamanya wajib dibuktikan, karena Hakim dalam menangani perkara harus arif dan bijaksana membebani pembuktian pada salah satu pihak. Hakim tidak boleh berat sebelah, jangan sampai pihak yang dibebani pembuktian yang berat tidak berhasil membuktikan sehingga akan menanggung resiko kekalahan (dalam buku Hukum Pembuktian Di Peradilan Agama oleh Gatot Supramono, SH. Edisi Pertama, Cetakan I Tahun 1993, Cetakan I Tahun 1993, Penerbit Alumni/1993/Bandung Kotak Pos 1282, halaman 121-122);
- Bahwa dari fakta hukum hanya ada “27 lembar kwitansi” yang membuktikan adanya transaksi pembayaran jual beli tanah milik Zardak Henuk seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), dilakukan oleh seorang terpelajar seperti Yohanes Lake maka patutlah hal ini dipertanyakan tentang keabsahannya dan iktikad baiknya sebagai pembeli, yang tentu mengetahui seluk-beluk peralihan hak atas sebidang tanah yang dibeli berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa jika sebidang tanah milik Zardak Henuk berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 515/Oesapa seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), yang terdaftar dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tingkat II Kupang (dahulu), benar-benar telah terjadi proses peralihan hak melalui jual-beli menurut ketentuan hukum yang berlaku, mengapa setelah sekian lama sebelum memulai berbagai gugatan perdata, Termohon Kasasi Kasasi/Yohanes Lake tidak mengajukan proses balik nama atau permohonan penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli, baik itu atas nama orang perorangan atau atas nama badan hukum, dalam hal ini yayasan;
- Bahwa dengan tidak diajukannya proses balik nama atau permohonan



penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli, maka hal ini membuktikan bahwa syarat-syarat permohonan hak milik mengenai tanahnya atau terjadinya hak milik dengan cara yang disebut *originair* dan *derevatin* belum terpenuhi atau tidak memenuhi syarat-syarat permohonan hak milik;

- Bahwa seharusnya *Judex Facti* dalam pertimbangannya merujuk pada syarat-syarat sahnya menurut hukum suatu transaksi jual beli tanah dengan sertifikat hak milik, antara lain seperti yang disebutkan di bawah ini:

a. Kewajiban hukum bagi penjual, meliputi:

- 1) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sesuai tahun berjalan;
- 2) Bukti pajak penjual (surat setoran pajak PPh *final* sebesar 5% dari nilai transaksi atau sesuai nilai jual obyek pajak tahun berjalan;
- 3) Menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dijual;
- 4) Membayar pajak penjual menurut ketentuan hukum yang berlaku.

b. Kewajiban hukum bagi Pembeli, meliputi:

- 1) Memastikan untuk mengetahui secara fisik maupun yuridis atas tanah yang hendak dibeli;
- 2) Memastikan untuk mengetahui tentang siapa subyek hukum yang sah dan berhak atas tanah tersebut;
- 3) Membayar pajak pembeli (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menurut ketentuan hukum yang berlaku;
- 4) Melakukan pembaruan secara terang dan lunas kepada pihak penjual;
- 5) Secara aktif menghadirkan pihak penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang guna menandatangani akta peralihan hak untuk kepentingan balik nama sertifikat keatasnamanya pihak pembeli.

- Bahwa syarat-syarat tersebut merupakan dasar hukum bagi instansi Pejabat Badan Pertanahan Nasional setempat untuk dilakukan pendaftaran tanah dan permohonan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA ditentukan bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa guna menjamin adanya kepastian hukum dan hak atas tanah, Negara melalui Pemerintah telah membentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang terdiri dari empat organ yang berperan dalam urusan sebagai penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah, yaitu:
 1. Badan Pertanahan Nasional sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 5, PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni bertindak sebagai penyelenggara pelaksanaan pendaftaran tanah;
 2. Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 6, PP Nomor 24 Tahun 1997, dalam hal ini bertindak sebagai pelaksana pendaftaran tanah kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan;
 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kegiatan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran;
 4. Panitia adjudikasi, tugas dari panitia adjudikasi adalah melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan seperti diatur dalam Pasal 8, PP Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa pihak pembeli tanah dengan alas hak berupa sertifikat hak milik, berdasarkan Akta Jual Beli PPAT atau PPATS, (Camat setempat untuk desa terpencil dan kepala desa untuk wilayah desa yang sangat terpencil), setelah memenuhi semua tata cara pendaftaran tanah dan permohonan hak untuk diterbitkan sertifikat hak milik, maka secara *de jure* pihak pembeli diberikan alat bukti hak hukum yang sempurna berdasarkan bukti sertifikat hak milik atas nama pihak pembeli;
- Bahwa sehubungan sifat dari akta jual beli yang sifatnya masih dalam tahap *obligatoir* atau *levering* yang sifatnya *de facto*, dan belum dilakukan penyerahan secara *de jure* sesuai dengan syarat dan tata cara pendaftaran dan permohonan hak menurut ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP 24 Tahun 1997;
- 2. Bahwa kami Para Pemohon Kasasi sangatlah keberatan atas pertimbangan hukum dari putusan Perkara Nomor 89/Pdt/2015/PT KPG., tanggal 13 Agustus 2015, dimana Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan

Halaman 18 dari 28 hal. Put. Nomor 166 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kupang dalam Register Perkara Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG, dengan tidak memberi pertimbangan hukum yang cukup dan tidak menerapkan hukum pembuktian sesuai dengan Pasal 183, 185 ayat (1) *juncto* Pasal 197 ayat (1) KUHAP sebagaimana mestinya, pada hal pertimbangan hukum yang memadai adalah mahkota dari suatu putusan Hakim yang mumpuni, kekeliruan *Judex Facti* tersebut antara lain dapat dibuktikan sebagai berikut:

- Bahwa Termohon Kasasi Kasasi berdalih jual beli tanah obyek sengketa telah sah menurut hukum, karena pengesahan surat jual beli dihadapan Christian Dalle selaku Ketua Lingkungan, ternyata ada juga cap jempol ibu Neli Henuk selaku istri Zardak Henuk. Kenyataannya, sepanjang tahun 1996 ibu Neli Henuk sedang berada di Kabupaten Ambeno/Oecusse Propinsi Timor Timur saat itu;
- Bahwa saksi Christian Dalle menandatangani surat jual beli selaku ketua lingkungan wilayah tidak dapat dijadikan dasar bahwa telah terjadi transaksi jual beli yang sah menurut hukum karena surat jual beli tersebut bukanlah akta otentik dan bukan pula akta di bawah tangan;
- Bahwa saksi Christian Dalle yang bertindak sebagai pejabat untuk menandatangani surat jual beli karena menjabat sebagai ketua lingkungan wilayah tidak berwewenang untuk melakukan tindakan tersebut. Bahwa mengenai penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum dan mengesahkan suatu perbuatan hukum maka pejabat tersebut harus memenuhi komponen dasar hukum, dimana wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya. Komponen konformitas hukum mengandung makna adanya standar wewenang, yaitu standar umum atau semua jenis wewenang, dan standar khusus untuk jenis wewenang tertentu. Ruang lingkup wewenang pemerintahan tidak hanya meliputi wewenang untuk membuat keputusan pemerintahan atau *besluit*, tetapi semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya, dalam hal ini saksi Christian Dalle sama sekali tidak memenuhi standar khusus untuk jenis wewenang seperti mensahkan surat jual beli;
- Bahwa keterangan saksi yang diajukan Termohon Kasasi Kasasi atas nama Christian Dalle dan keterangan saksi Arnold Resing saling bertentangan sehingga layak untuk di abaikan karena tidak patut untuk dipertimbangkan;
- Bahwa keterangan saksi Arnold Resing yang menerangkan bahwa “saat

Halaman 19 dari 28 hal. Put. Nomor 166 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

penyerahan uang di rumah kepala lingkungan Christian Dalle juga ada saat itu". Keterangan demikian memperkuat keabsahan 27 kwitansi yang diajukan sebagai bukti akta dibawah tangan, apakah benar-bener ada atau hanyalah kwitansi fiktif;

- Bahwa pemakaian asas hukum mengadakan transaksi-transaksi dengan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui risikonya, mencari tahu dengan siapa diadakan hubungan perjanjian atau surat jual beli atau kwitansi-kwitansi pembayaran, apakah kontrak, surat dan kwitansi-kwitansi pembayaran tersebut mempunyai kekuatan pembuktian menurut hukum;
- Bahwa berdasarkan Pasal 183 KUHAP, keyakinan Hakim harus didasari adanya alat bukti, dengan batasan limitatif minimum dua alat bukti yang sah (asas minimum pembuktian). Dalam putusan *a quo* baik di tingkat Pengadilan Negeri Kupang maupun di Pengadilan Tinggi Kupang, koridor konstruksi berpikir *Judex Facti* mengingkari logika hukum dan menabrak ketentuan-ketentuan tentang sahnya suatu proses jual beli tanah yang telah bersertifikat. Bagaimana mungkin, *Judex Facti* mengamini alat bukti yang diajukan terdiri dari saksi-saksi dan alat bukti surat berupa surat jual beli yang disahkan oleh Christian Dalle yang bertindak sebagai pejabat untuk menandatangani surat jual beli tersebut, karena menjabat sebagai ketua lingkungan wilayah yang tidak berwenang untuk melakukan tindakan tersebut dan adanya 27 lembar kwitansi yang sama sekali tidak mempunyai kekuatan pembuktian menurut hukum;
- Bahwa oleh karena dalam pembuktiannya telah menerima bukti yang mengandung kebohongan dan ketidakbenaran atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya maka *Judex Facti* "hanya menggunakan pemahamannya sendiri untuk menilai bahwa jual beli tanah obyek sengketa sah menurut hukum". Dengan demikian, *Judex Facti* telah membuat putusan melampaui kewenangan yang diamanahkan kepadanya;
- Bahwa fakta hukum demikian, menunjukan bahwa *Judex Facti* baik Pengadilan Negeri Kupang maupun Pengadilan Tinggi Kupang dalam mengadili perkara *a quo*, telah melakukan pertimbangan sendiri hanya mengandalkan keyakinannya bahwa transaksi jual beli tanah obyek sengketa sah menurut hukum, tanpa didasarkan pada alat-alat bukti yang sah menurut hukum dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 166 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)



dan menentukan menurut hukum. Pada hal berdasarkan pasal 183 KUHP, keyakinan Hakim harus didasari adanya alat bukti, dengan batasan *limitatif* minimum dua alat bukti yang sah (asas minimum pembuktian);

3. Bahwa kami Para Pemohon Kasasi sangatlah keberatan atas pertimbangan hukum dari Putusan Nomor 89/Pdt/2015/PT KPG., tanggal 13 Agustus 2015, dimana Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG, pada hal Putusan Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG., justru bersandar pada Pengadilan Negeri Kupang Nomor 48/PDT.G/2005/PN KPG., kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang dan Pengadilan Negeri Kupang tersebut, antara lain dapat dibuktikan sebagai berikut:

- Bahwa salah satu tugas Hakim adalah menegakkan keadilan (*gerench'tigdheid*) bukan kepastian hukum (*rechtsze'kerheid*). Atau dalam bahasa K. Wantjik Saleh, pekerjaan hakim berintikan keadilan. Namun, yang dimaksud dengan keadilan adalah bukan keadilan menurut bunyi perkataan undang-undang semata (*let'terknechten der wet*), menurut versi penguasa atau berdasarkan selera kaum *powerfull*, melainkan keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi : "Peradilan dilakukan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."

Itulah sebabnya setiap kali hakim memutuskan suatu perkara selalu didahului dengan ucapan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menyadari bahwa keadilan yang diperjuangkan oleh hakim adalah keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, maka dalam setiap putusannya, sang Hakim tidak boleh hanya bersandar pada undang-undang semata, tetapi harus sesuai dengan hati nurani yang tulus. Dengan kata lain, dalam setiap putusannya, sang Hakim tidak boleh mengabaikan suara hati nuraninya demi mencari keuntungan materil bagi diri sendiri, memberikan kepuasan bagi penguasa, menguntungkan kaum *powerfull* (secara politik dan ekonomi), atau demi menjaga kepastian hukum semata;

Berkaitan dengan itu, dalam Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 1994 tentang Repelita ke-16 bidang hukum ditegaskan bahwa:

"Dalam rangka mendukung Kekuasaan Kehakimam dalam



penyelenggaraan peradilan yang berkualitas dan bertanggung jawab, mendorong para hakim agar dalam mengambil keputusan perkara, di samping senantiasa harus berdasarkan pada hukum yang berlaku juga berdasarkan atas keyakinan yang seadil-adilnya dan sejujurnya dengan mengingat akan kebebasan yang dimilikinya dalam memeriksa dan memutuskan perkara. (Dalam buku Hati Nurani Hakim Dan Putusannya, suatu pendekatan dari prespektif ilmu prilaku (*behavioral jurisprudence*), oleh Antonios Sudirman, Penerbit PT Citra Aditya Bakti Bandung 2007, Cetakan I, halaman 51-52).

- Bahwa berdasarkan pemahaman akan salah satu tugas Hakim adalah untuk menegakkan keadilan (*gerench'tigdheid*) bukan kepastian hukum (*rechtsze'kerheid*) sebagaimana dikutip di atas, dikaitkan dengan fakta hukum perkara *a quo*, maka bagi siapa saja yang masih memiliki hati nurani putusan-putusan sengketa *a quo* akan terasa sangat memprihatinkan;

Bagaimana tidak memprihatinkan, jika Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 17/PDT.G/2014/PN KPG., yang justru bersandar pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 48/PDT/G/2005/PN KPG, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun proses pembuktiannya melewati banyak hal, yang jika diperhatikan sejak awal atau Para Tergugat memiliki akses untuk memperoleh keadilan sedikit saja, tentu hasil akhir dari proses peradilan sengketa *a quo* akan berbeda dengan saat ini;

- Bahwa bagaimana mungkin *Judex Facti* yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara di Pengadilan Negeri Kupang Nomor 48/PDT/G/2005/PN KPG., bisa menemukan momentum untuk dimulainya suatu penemuan hukum, jika peristiwa konkrit dari perkara tersebut tidak terdokumentasikan dengan baik karena Tergugat I yang *nota bene* tidak mampu menulis, tidak mampu membaca (buta huruf) dan membela dirinya dalam proses peradilan secara lisan. Pada hal, setiap Hakim membutuhkan ruang dan waktu untuk mempelajari dan memahami peristiwa konkrit yang telah dikonstatasi guna dicarikan atau diketemukan hukum yang tepat untuk diterapkan;

Bahwa keadaan Tergugat I yang *nota bene* tidak mampu menulis, tidak mampu membaca (buta huruf) dan tampil membela dirinya dalam proses peradilan secara lisan, ternyata tidak dapat menggugah suara hati nurani sang Hakim untuk memilih. Apakah harus memilih untuk melindungi kepentingan orang-orang tertentu yang memiliki *powerfull* (secara politik



dan ekonomi) ataupun terpanggil untuk melindungi Tergugat I. Dalam ungkapan Satjipto Rahardjo, hati nurani yang dimaksud disini adalah hati nurani sosial yang mencerminkan bahwa hukum tidak berada dalam keadaan hampa sosial (*social vacuum*). Sementara itu, Liek Wilarjo menggunakan istilah hati nurani yang peka terhadap tanggung jawab masyarakatnya (Dalam Buku Hati Nurani Hakim Dan Putusannya, suatu pendekatan dari prespektif ilmu prilaku (*behavioral jurisprudence*), oleh Antonios Sudirman, Penerbit PT Citra Aditya Bakti Bandung 2007, Cetakan I, halaman 51-52);

- Bahwa jika *Judex Facti* memiliki hati nurani sosial sedikit saja sehingga kemudian menyadari bahwa hukum tidak berada dalam keadaan hampa sosial (*social vacuum*) dan peka seinci saja terhadap tanggung jawab masyarakatnya, maka dalam tahap mengkonstatir atau melihat untuk membenarkan ada tidaknya suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Dimana untuk memastikan peristiwa tersebut, maka diperlukan pembuktian, dan oleh karena itu *Judex Facti* harus bersandar pada alat-alat bukti yang sah menurut hukum, sebagaimana dalam Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg/Pasal 1866 KUH Perdata, yaitu alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah;
- Bahwa pembuktian yang teliti, cermat dan didasari oleh motivasi untuk menegakan keadilan, maka yang perlu dibuktikan dalam perkara di Pengadilan Negeri Kupang Nomor 48/PDT/G/2005/PN.KPG., adalah:
 - ✓ Apakah benar telah terjadi jual beli tanah sengketa untuk seluruhnya seluas 2.110 m² (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), atau hanya untuk sebagian saja?
 - ✓ Apakah 27 kwitansi yang didalilkan sebagai uang cicilan dari harga tanah tersebut adalah benar?
 - ✓ Apakah uang Rp50.000 (lima puluh ribu rupiah) termasuk diantara 27 kwitansi itu adalah benar untuk membayar harga tanah?
 - ✓ Apakah selain dari 27 kwitansi tersebut, ada juga kwitansi pembayaran gaji Tergugat I karena bekerja sebagai penjaga malam di Sekolah STIBA/Yayasan Mentari milik Penggugat?
 - ✓ Apakah 27 kwitansi yang didalilkan sebagai uang cicilan dari harga tanah merupakan bukti surat yang kuat dan alat bukti yang sah menurut hukum dalam transaksi jual beli tanah dengan sertifikat hak milik?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Apakah pengesahan surat jual beli dihadapan Christian Dalle selaku Ketua Lingkungan pada tahun 1996 merupakan bukti surat yang kuat dan alat bukti yang sah menurut hukum dalam transaksi jual beli tanah dengan sertifikat hak milik?
 - ✓ Apakah benar istri Zardak Henuk ikut membubuhkan cap jempolnya pada saat pengesahan surat jual beli dihadapan Christian Dalle selaku Ketua Lingkungan?
 - ✓ Bagaimana dengan kebenaran atau fakta hukum yang diabaikan tentang kenyataan keberadaan istri Zardak Henuk di Kabupaten Ambeno/Oecusse Propinsi Timor Timur sepanjang tahun 1996?
 - ✓ Apakah selain menjual kepada Penggugat Tergugat I juga menjual tanah kepada orang lain?
 - ✓ Letak tanah sengketa tergolong kelas I di Kota Kupang, apakah harga Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)?
 - ✓ Apakah sebelum dilakukan pembayaran dengan cara mencicil, antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dengan harga jual?
 - ✓ Bentuk kesepakatan tentang harga jual tertulis atau lisan.
 - ✓ Berapakah upah Tergugat I sebagai penjaga malam di Sekolah STIBA/Yayasan Mentari milik Penggugat?
 - ✓ Apakah upah tergugat I sesuai dengan UMR/UMP (upah minimum regional/upah minimum propinsi)?
 - ✓ Apakah selain upah bulanan, Tergugat I dalam bekerja sebagai penjaga malam memperoleh juga tunjangan-tunjangan tertentu, seperti THR, tunjangan kesehatan dan tunjangan sosial yang diberikan langsung oleh Penggugat?
 - ✓ Apakah selain ada tunjangan ada juga bantuan sewaktu-waktu dari Penggugat sebagai Ketua Yayasan Mentari?
 - ✓ Letak tanah sengketa dengan Sekolah STIBA/Yayasan Mentari milik Penggugat berjarak berapa meter?
 - ✓ Selain tanah sengketa, Tergugat apakah memiliki bidang tanah yang lain di Kota Kupang?
- Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan dan melaksanakan hukum sebagaimana mestinya di dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* dimana *Judex Facti* hanya mengambil alih begitu saja, segenap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kupang tanpa meleniti lebih lanjut atas fakta hukum yang ada, begitu pula mengenai hal yang

Halaman 24 dari 28 hal. Put. Nomor 166 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 24



dipersengketakan para pihak, oleh karenanya sangat beralasan bila dalam tingkat kasasi, putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang patut di batalkan;

- Bahwa *Judex Facti* telah bertindak terlampau berlebihan/formalitas, hal mana seperti disebutkan dalam pertimbangannya, sedang ternyata mengenai hal-hal sebagaimana disebutkan di atas tidak sama sekali tidak dipertimbangkan sesuai hukum, karenanya sudah jelas putusan *Judex Facti* dalam perkara ini didasari pertimbangan hukum yang keliru dan menyimpang, karenanya patut dibatalkan;
- Bahwa *Judex Facti* atas perkara *a quo* didasari oleh pertimbangan hukum yang salah, akibatnya amar putusan yang diambil betul-betul tidak memberikan kepastian hukum dan rasa kepatutan, hal ini dapat diperhatikan seperti yang terdapat dalam pertimbangannya, yang seharusnya menjadi sorotan dan perhatian *Judex Facti* adalah tanah sengketa merupakan hak bersama antara bapak Zdrak Henuk dengan Ibu Neli Henuk sebagai suami istri;
- Bahwa Bapak Zdrak Henuk yang menjual tanpa sepengetahuan istrinya yang juga berhak atas tanah sengketa karena menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, terhadap tanah *gono gini* jika dijual/dialihkan harus berdasarkan persetujuan istri, faktanya putusan *a quo* sama sekali tidak diberikan pertimbangan, dimana *Judex Facti* secara *mutandis* begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum yang diambil Pengadilan Negeri Kupang (*original Jurisprudensi*);
- Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa perkara ini tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sehingga putusanyang diambil menyimpang dari prosedur hukum yang telah ditetapkan, hal mana jika jual beli itu benar, setidaknya *Judex Facti* mempertimbangkan/memperjelas jual beli tanah sengketa menurut hukum positif, karena bukti kepemilikan tanah sengketa sudah ada yakni sertifikat hak milik, lagi pula didalamnya terdapat hak istri atas tanah sengketa, untuk itu unsur “terang” dalam jual beli tanah menjadi tidak terselubung menurut hukum positif, khususnya tentang syarat-syarat peralihan hak atas tanah;
- Bahwa dari kronologis peristiwa dan proses jual beli dengan bukti-bukti yang didalilkan oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding atau Penggugat, di satu sisi dapat dipertanyakan dan disisi lain, dapat juga membuktikan bahwa jual beli yang senyap dan terselubung tersebut, dilandasi iktidak tidak baik yaitu menggunakan kekuatan ekonomi dan kelemahan bapak Zdrak Henuk yang tidak mampu membaca dan menulis. Berpura-pura merekrut bapak Zdrak



Henuk menjadi penjaga malam sekolah STIBA/Yayasan Mentari milik Termohon Kasasi, dahulu Terbanding atau Penggugat, yang nampak sangat berkepentingan untuk melakukan pengembangan gedung-gedung sekolah STIBA di bawah naungan Yayasan Mentari;

- Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa perkara ini tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sehingga putusan yang diambil menyimpang dari prosedur hukum yang telah ditetapkan karena *Judex Facti* pura-pura tidak mengetahui bahwa sesungguhnya sekolah STIBA/Yayasan Mentari milik Termohon Kasasi, dahulu Terbanding atau Penggugat, letaknya berbatasan langsung dengan tanah milik Zadrak Henuk bahkan komplek bangunan STIBA dan SMK Mentari terkurung dalam tanah milik Zadrak Henuk sehingga patut diduga jual beli dilandasi iktikad tidak baik yaitu menggunakan kekuatan ekonomi dan kelemahan bapak Zadrak Henuk yang tidak mampu membaca dan menulis;
- Bahwa unsur “terang” dalam jual beli tanah sengketa yang terselubung menurut hukum positif khususnya tentang syarat-syarat peralihan hak atas tanah, dikaitkan dengan fakta-fakta kelemahan bapak Zadrak Henuk yang tidak mampu membaca dan menulis maka ditinjau dari syarat-syarat sahnya perjanjian menurut KUH Perdata Pasal 1320 maka jual beli tanah sengketa tidak memenuhi syarat-syarat subjektif suatu kesepakatan jual beli sehingga dapat dimintakan pembatalan kesepakatan dimaksud melalui Hakim;
- Bahwa dari 27 kuitansi yang didalilkan terdapat juga beberapa kuitansi yang menyebutkan bahwa uang pembayaran tanah dengan cara mencicil diterima oleh orang lain karena Zadrak Henuk mempunyai utang, antara lain kas bon peti mati/jenazah orang tuanya, sementara itu tidak ada surat kuasa dari Zadrak Henuk kepada siapapun untuk menerima uang dari Termohon Kasasi, dahulu Terbanding atau Penggugat. Selain itu, pengesahan surat jual beli di hadapan Cristian Dalle terjadi di hadapan Zadrak Henuk yang tidak bisa membaca tentu saja tidak dimengerti isi dan maksudnya. Hal demikian seharusnya menurut hukum jual beli tanah sengketa tidak sah karena Termohon Kasasi, dahulu Terbanding atau Penggugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga menjadi cukup alasan (baru) untuk membatalkan kesepakatan jual beli tanah sengketa;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, *Judex Facti* sudah tepat dan benar menilai dan menimbang alat-alat bukti Penggugat dan Para Tergugat sehingga putusan *Judex Facti* yang mengabulkan gugatan sebagian sudah sesuai dan berdasarkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi AMELIA HENUK LESIK alias NELI HENUK dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. AMELIA HENUK LESIK alias NELI HENUK, 2. LUIDA HENUK, 3. YAKOBIS HENUK 4. YESKIEL HENUK dan 5. EMBA UMAR** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

Halaman 27 dari 28 hal. Put. Nomor 166 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

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua,
Ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,
Ttd.

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

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

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