



PUTUSAN

Nomor 3235 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

HUTAMA CHANDRA, bertempat tinggal di Manyar Jaya I/7, RT 005, RW 008, Kelurahan Menur Pumpungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, selaku Direktur Utama PT. Pede Beach Permai yang berkedudukan di Hotel Pede Beach Permai, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gabriel Kou, S.H. dan kawan, Para Advokat pada *Law Office* Gabriel Kou, S.H. & *Partners* Cabang Labuan Bajo, berkantor di Jalan H. Ishaka, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2019;

Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n:

1. **HENDRIK CHANDRA**, bertempat tinggal di Wisma Bajo Beach, Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (alamat yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang), Jalan Soekarno-Hatta, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (alamat yang tercantum dalam surat kuasa), dalam hal ini memberi kuasa kepada Eduardus W. Gunung, S.H., M.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat "Eduardus Gunung & *Partners*", berkantor di Hotel Bajo Beach, Jalan Soekarno-Hatta, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 18 Januari 2019;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020



2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI NEGARA AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA CQ KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN/ATR PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR DI KUPANG CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN/ATR KABUPATEN MANGGARAI BARAT DI LABUAN BAJO, berkedudukan di Jalan Gabriel Gampur, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat; Para Termohon Kasasi/Para Tergugat I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo;
3. Menyatakan secara hukum pengakuan Tergugat I sebagai pemilik tanah objek sengketa dan mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk melakukan pengukuran dan penerbitan sertipikat hak milik terhadap tanah objek sengketa atas nama Tergugat I adalah tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01284 terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur atas nama Hendrik Chandra/Tergugat I yang dibukukan di Labuan Bajo tanggal 13 Agustus 2014 berdasarkan Surat Ukur tanggal 25-2-2014 Nomor 214/Gorontalo/2014 seluas 4800 m², adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020



5. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, kabupaten Manggarai Barat seluas 8400 m² dengan batas-batas:

Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik PT. Pede Beach Permai,

Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah Hotel Bintang Flores,

Sebelah timur : berbatasan dengan Jalan Raya,

Sebelah barat : berbatasan dengan tanah Negara/Sepadan Pantai,

adalah milik Penggugat yang merupakan satu kesatuan atau bagian dari objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 15/G/2012/PTUN-KPG, tanggal 10 April 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 105/B/2013/PT.TUN.SBY tanggal 21 Agustus 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 535 K/TUN/2013 tanggal 24 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap dan tanah objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 11/PDT.G/2012/PN.LBJ, tanggal 26 September 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 06/PDT/2014/PTK, tanggal 27 Maret 2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3068 K/PDT/2014, tanggal 31 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan hukum tindakan Tergugat II melakukan pengukuran dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01284 tanggal 13 Agustus 2014 terhadap tanah objek sengketa atas nama Tergugat I Hendrik Chandra adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain;

Subsidiar: Dalam peradilan yang baik, Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020



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

1. Gugatan Penggugat *error in persona* dengan kualifikasi *in persona*;
2. Surat kuasa untuk kuasa hukum dalam perkara *a quo* dibuat orang yang tidak berhak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah menjatuhkan Putusan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Lbj. tanggal 26 September 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.678.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 211/PDT/2019/PT KPG., tanggal 28 Januari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Lbj., tanggal 26 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pemanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Februari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2019 diajukan



permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Lbj. yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2020;

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 19 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 3/PDT.G/2019/PN.Lbj. tanggal 26 September 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 211/PDT/2019/PT.KPG., tanggal 28 Januari 2020;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo;
3. Menyatakan secara hukum pengakuan Tergugat I sebagai pemilik tanah objek sengketa dan mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk melakukan pengukuran dan penerbitan sertifikat hak milik terhadap tanah objek sengketa atas nama Tergugat I adalah tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01284 terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur atas nama Hendrik Chandra/Tergugat I yang

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibukukan di Labuan Bajo tanggal 13 Agustus 2014 berdasarkan Surat Ukur tanggal 25-02-2014 Nomor 214/Gorontalo/2014 seluas 4800 m², adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

5. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat seluas 8400 m² dengan batas-batas:

Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik PT. Pede Beach Permai,

Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah Hotel Bintang Flores,

Sebelah timur : berbatasan dengan Jalan Raya,

Sebelah barat : berbatasan dengan tanah Negara/Sepadana Pantai,

adalah milik Penggugat yang merupakan satu kesatuan atau bagian dari objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 15/G/2012/PTUN-KPG, tanggal 10 April 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 105/B/2013/PT.TUN.SBY.. tanggal 21 Agustus 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 535 K/TUN/2013 tanggal 24 Februari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap dan tanah objek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 11/PDT.G/2012/PN.Lbj., tanggal 26 September 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 06/PDT/2014/PTK., tanggal 27 Maret 2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3068 K/PDT/2014, tanggal 31 Maret 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan hukum tindakan Tergugat II melakukan pengukuran dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01284 tanggal 13 Agustus 2014 terhadap tanah objek sengketa atas nama Tergugat I Hendrik Chandra adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020

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)



Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain;

Subsidiar: Dalam peradilan yang baik, Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 30 Maret 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Maret 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 30 Maret 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka seharusnya Penggugat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan untuk melaksanakan putusan tersebut, bukan mengajukan gugatan sengketa kepemilikan terhadap objek sengketa yang sudah diputuskan oleh Pengadilan adalah milik Penggugat maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HUTAMA CHANDRA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat 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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pemohon Kasasi: **HUTAMA CHANDRA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 18 November 2020 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020

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)



Panitera Pengganti,

Ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3235 K/Pdt/2020

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)