



**PUTUSAN**  
Nomor 3791 K/Pdt/2016

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

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

1. **HIRONIMUS MANEK SERAN**, bertempat tinggal di Kampung Wekatimun, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu;
2. **FRANSON A. TUFLASA**, bertempat tinggal di Nurobo, Desa Tesa, Kecamatan Laen Manen, Kabupaten Malaka;
3. **ALEXANDER HIRONIMUS LEO RENU**, bertempat tinggal di RT 35 RW 11 Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu;
4. **YOHANIS BERCMANS NGGAARUA**, bertempat tinggal di Jalan Achmad Yani RT 02 RW 04, Kelurahan Tenukik Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu;
5. **ANGELA LUANLAKA**, bertempat tinggal di Perumahan BTN RT 24 RW 08 Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu;
6. **HUBERTUS MANTOLAS**, bertempat tinggal di Belakang Balai POM Wekatimun, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu;
7. **YOHANIS MESAK LAU**, bertempat tinggal di Jalan Soeprpto, Kelurahan Fatukbot, Kecamatan Atambua Selatan, Kabupaten Belu;
8. **GABRIEL GAMPUR**, bertempat tinggal di Kinbana RT 01 RW 03 Desa Bakustu Lama, Kecamatan Tasifeto Barat, Kabupaten Belu;
9. **MARIA CLARITA SOY HALE**, bertempat tinggal di samping Kantor Lurah Berdao, RT 03 RW 01, Kelurahan Berdao, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu;
10. **BLASIUS M. LONIS**, bertempat tinggal di Tatakiren RT 07 RW 03, Kelurahan Berdao, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu;
11. **DOMINIKUS SOLE**, bertempat tinggal di RT 14 RW 05

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Jeremias L. M. Haekase, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Meo Abekunatun, Kelurahan Lidak, Kecamatan Atambua Selatan, Kabupaten Belu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pemanding;

L a w a n

**MARIA MATILDA NURSITI**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 16 RT 10 RW 04 Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

**PROVIRIO STEF EVES**, bertempat tinggal di Jalan Letjend Soeprpto RT 03 RW 02 Tanah Merah, depan Kantor Pajak Atambua, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IX/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pemanding dan Tergugat IX/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Atambua pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa suami Penggugat bernama Chardy Yandra telah membeli sebidang tanah seluas 200 m x 60 m dari Tergugat I sesuai Surat Keterangan jual beli tertanggal 15 Mei 1983, tanah mana terletak di Kampung Wekatimun, Desa Fatuketi, yang sekarang dikenal dengan Kampung Wekatimun, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu, dengan batas-batas pada saat itu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan kali mati;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Domi Mali;
  - Sebelah Timur dengan Lelo;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Albert Mali.

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jual beli tanah sebagaimana tertera dalam surat Keterangan jual beli tanggal 15 Mei 1983 tersebut diatas telah dilakukan secara terang yang ditandatangani saksi-saksi dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Fatuketi dan Wakil Kepala Kampung Wekatimun;
3. Bahwa tanah yang sekarang ini terletak di RT 14 RW 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu telah diproses di Badan Pertanahan Kabupaten Belu menjadi hak milik atas nama Penggugat sehingga telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik untuk dan atas nama Penggugat yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010 setelah dikurangi dan dipisahkan untuk jalan serta dijual kepada Ambrosius Man dan sekarang dibangun kantor GAPENSI dan lain-lain sehingga luasnya menjadi kurang lebih 6617 M2 dengan batas-batas yang tertera dalam Sertifikat tersebut sebagaimana berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan G.A. Siwabesi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah rumah Dinas Statistik;Tanah mana selanjutnya disebut Tanah Sengketa;
4. Bahwa tanpa sepegetahuan Penggugat, maka Tergugat I telah mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya serta menjual atau mengalihkan sebagian tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II dan diatasnya oleh Tergugat II telah dibangun 1 (satu) buah rumah;
5. Bahwa sama halnya dengan point 3 diatas, Tergugat I juga telah pula menjual atau mengalihkan sebagian tanah sengketa kepada Tergugat III dan diatasnya oleh Tergugat III telah dibangun 1 (satu) buah fondasai rumah;
6. Bahwa ternyata tanah sengketa bukan saja dijual atau dialihkan kepada Tergugat II dan Tergugat III, namun Tergugat I juga telah mengkapling- kapling tanah sengketa dan dijual atau dialihkan kepada Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, hal ini diketahui setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 08/Pdt.G/2013/PN.ATB. (putusan tanggal 20 Desember 2013 dengan amar putusan pada pokoknya Menyatakan GugatanPenggugat tidak dapat diterima, *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 52/Pdt/2014/PTK, tanggal 25 Juni 2014, amar putusan pada pokoknya Menguatkan putusan Pengadilan

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016



Negeri Atambua tanggal 20 Desember 2013 yang dimohonkan banding tersebut), sedangkan Tergugat XII telah menggunakan kesempatan dengan meyerobot atau karena dijual atau dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat XII sebagian tanah milik Penggugat dan digabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara;

7. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah sengketa sebagai miliknya dan telah menjual atau mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III yang secara nyata telah membangun rumah dan fondasi rumah diatas tanah sengketa, maka Penggugat telah melaporkan ke pihak Kepolisian dengan dugaan tindak pidana "pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak" dan terhadap Tergugat II telah dijatuhi pidana dalam perkara Nomor 11/Pid.C/2012/PN.Atb., tanggal 23 April 2012 dan Tergugat I telah dijatuhi pidana dalam perkara Nomor 23/Pid.C/2010 tanggal 30 Agustus 2010 *Juncto* putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 148/Pid/2010/PTK. tanggal 20 Desember 2010;
8. Bahwa terhadap keabsahan dari Sertifikat Hak milik nomor 00616 tahun 2010 atas nama Penggugat tersebut telah digugat pula oleh Tergugat VII ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang dikenal dengan perkara Nomor 23/G/2013/P.TUN.KPG. dan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang telah menjatuhkan putusan tanggal 05 Maret 2014 yang amarnya Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, putusan mana telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 115/B/2014/PT.TUN.SBY tanggal 14 Juli 2014 dan telah berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II dan membangun rumah diatasnya, serta Tergugat III yang telah membangun fondasi rumah diatasnya, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI serta perbuatan Tergugat XII yang menggunakan kesempatan entah dijual oleh Tergugat I atau sengaja menggunakan kesempatan dengan mengambil sebagian tanah sengketa dengan menggabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara, maka Perbuatan tersebut Penggugat kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan melanggar hak;
10. Bahwa Penggugat mempunyai alas hak berupa bukti surat yang otentik dan sempurna yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010 yang telah diuji kebenarannya oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dan



telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Penggugat mempunyai alasan yang cukup kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat mengajukan Verset, banding atau kasasi;

11. Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III secara nyata ada membangun rumah diatas tanah sengketa dan atau para Tergugat lainnya yang akan atau sedang membangun diatas tanah sengketa, sehingga Penggugat mempunyai alasan yang cukup bila Pengadilan dapat menjatuhkan Putusan Povisi;

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan gugatan provisi Penggugat;
- Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III atau siapa saja dari para Tergugat lainnya yang akan atau sedang membangun rumah atau bangunan lainnya diatas tanah sengketa segera dihentikan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sebagaimana dalam Surat Keterangan jual beli tanggal 15 Mei 1983 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 6.617 M<sup>2</sup> yang terletak di RT 14 RW 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, kabupaten Belu dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan G.A. Siwabesi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah dan rumah Dinas Statistik;

Adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010;

4. Menyatakan perbuatan pengalihan hak atas tanah sengketa baik dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya yang dilakukan oleh Tergugat I kepada para Tergugat batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII, atau Tergugat XII yang secara sengaja mengambil



sebagian tanah milik Penggugat dan digabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara dan kemudian menguasainya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak;

6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat tersebut untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa syarat kalau perlu dengan bantuan Kepolisian;
7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para Tergugat menyatakan *verzet*, banding atau kasasi;
8. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil;

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

A. Eksepsi Tentang Bidang Tanah Obyek Sengketa;

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam surat gugatannya tentang obyek sengketa, maka dengan ini dapat ditegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam surat gugatan menyebutkan dengan jelas dan terang tentang alamat obyek sengketa yakni terletak di RT 14 RW 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu. Apabila alamat yang demikian yang dimaksud oleh Penggugat maka Penggugat telah dengan sengaja dan sadar telah salah alamat dalam menggugat obyek sengketa yang sekarang diperkarakan oleh karena obyek sengketa yang notabene dikuasai oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat XI beralamat di RT 26 RW 08 Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu;
2. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat maka bidang tanah yang dikuasai para Tergugat telah bersertifikat dengan tanda bukti hak milik nomor 0016 tahun 2010 dan surat ukur nomor 05 tahun 2010 dengan pemegang hak atas nama Maria Matilda Nursiti dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan dst... yang kemudian menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa pada pokoknya para Tergugat menolak dalil tersebut dengan tegas oleh karena obyek sengketa tersebut tidak pernah dijual kepada Penggugat sehingga obyek sengketa bukanlah milik Penggugat;

Bahwa memang pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 15 Mei tahun 1983 namun



bukan obyek sengketa yang dijual kepada suami Penggugat atas nama Chardy Yandra (alm) tetapi ada bidang tanah lain yang secara kebetulan berdekatan dengan obyek sengketa..... terhadap dalil ini akan dibuktikan dalam persidangan nanti;

3. Bahwa apabila sertifikat hak milik Nomor 00616 tahun 2010 atas nama Penggugat adalah benar termasuk batas-batasnya yang termuat dalam sertifikat tersebut, maka para Tergugat dengan tegas menolak bahkan meragukan keabsahan sertifikat tersebut, karena pada batas bahaagian Barat, seharusnya berbatasan dengan jalan lingkungan bukan dengan berbatasan dengan tanah milik Yulius Lasakar.....lebih lanjut .... para Tergugat juga mempertanyakan batas-batas tanah milik Badan Psat Statistik Kabupaten Belu berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 9 tahun 2008 dan Surat Ukur Nomor 44 tahun 2008 yang secara nyata batas pada bahagian Utara dan Timur berbatasan dengan tanah milik Hironimus Manek Seran yang dalam perkara ini didudukkan sebagai Tergugat I;

B. Eksepsi Tentang Subyek Hukum Tergugat;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat para Tergugat yang berjumlah 12 orang yang namanya tersebut dalam surat gugatan kode T I sampai dengan T XII, namun yang sesungguhnya jumlah tersebut hanyalah berjumlah 11 (sebelas) orang oleh karena Tergugat IX sudah tidak lagi menguasai bidang tanah miliknya karena telah menjual bidang tanah miliknya kepada pihak lain;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian materi Eksepsi baik tentang obyek bidang tanah sengketa maupun subyek tanah Penggugat maka nampak dengan jelas terbukti dan meyakinkan bahwa surat gugatan Penggugat cacat formil dalam bentuk *Error in Obyecto* maupun *Error In Persona*, sehingga konsekwensi yuridisnya adalah Gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Atambua telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2015/PN.Atb tanggal 11 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sebagaimana dalam Surat Keterangan jual beli tanggal 15 Mei 1983 adalah sah dan mengikat;
- Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 6.617 M<sup>2</sup> yang terletak di RT 14 RW 05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Lambertus Lau, tanah milik Dominikus Sole dan tanah milik Anderias Nawa;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan G.A. Siwabesi;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lazakar dan tanah dan rumah Dinas Statistik;

Adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00616 tahun 2010;

- Menyatakan perbuatan pengalihan hak atas tanah sengketa baik dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya yang dilakukan oleh Tergugat I kepada para Tergugat batal demi hukum;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I yang menjual atau mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII, atau Tergugat XII yang secara sengaja mengambil sebagian tanah milik Penggugat dan digabungkan dengan tanah miliknya pada bagian Utara dan kemudian menguasainya adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak;
- Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat tersebut untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa syarat kalau perlu dengan bantuan Kepolisian;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp3.846.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 61/Pdt/2016/PT.KPG., tanggal 27 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pembanding pada tanggal 5

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016



Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/Akta.Pdt/2015/PN.Atb., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Atambua, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 1 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Atambua pada tanggal 16 September 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Banding dalam putusan *a quo* halaman 34 tentang eterangan saksi-saksi yang didengar ketrangannya dalam persidangan perkara ini, Majelis Hakim tingkat Pertama sama sekali tidak menilai dan mempertimbangkannya secara utuh” adalah tidak benar, karena tidak ada satu saksipun yang diajukan oleh para Pembanding tidak satupun dapat membuktikan bahwa telah terjadi kekeliruan dalam hal pendaftaran tanah sengketa dst...Bahwa terhadap Pertimbangan hukum tersebut maka dapat kami menanggapi bahwa: dari semua keterangan saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum para Pembanding/Pemohon Kasasi pada pokoknya menerangkan tentang status tanah sengketa, sebagaimana keterangan saksi Balasius Yoseph Un yang menerangkan bahwa: obyek tanah yang sementara diperkarakan adalah bukan tanah yang dijual oleh Tergugat I (Pemohon Kasasi I/Pembanding I) kepada Suami Penggugat yang bernama Chardy Yandra, tetapi bidang tanah yang lain yang mana yang jaraknya dengan obyek sengketa kurang lebih 15 m dari arah utara obyek sengketa, yang mana kala itu antara obyek sengketa



dengan tanah yang dijual tersebut masih satu hamparan namun sekarang sudah dipisahkan karena pembangunan jalan raya dua jalur. Bahwa saksi Balasisu Yoseph Un juga dengan tegas menerangkan bahwa saksipun turut hadir pada saat transaksi jual beli tanah tersebut yang bermula dari adanya perbuatan hutang piutang yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I terhadap suami Penggugat/Termohon Kasasi, dan saksi sendiri mendenagar dan meliahat langsung tanah yang mana yang diserahkan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I kepada suami Termohon Kasasi, yaitu tanah dengan ukuran 200 x 60 M<sup>2</sup> yang bukan obyek sengketa sekarang. Lebih lanjut....saksi Blasius Yoseph UN dengan tegas menerangkan bahwa tanah yang telah dijual dan diserahkan kepada Suami Termohon Kasasi telah dijual kepada orang lain dan di atas tanah tersebut telah dibangun sebuah spbu hingga saat ini. Bahwa masih berkaitan dengan keterangan saksi Blasius Yoseph UN yang dalam persidangan menerangkan bahwa pada tahun 1983 Hironimus Manek (Pemohon Kasasi I/Terugat I/Pembanding I) menyerahkan sebidang tanah miliknya kepada suami Termohon Kasasi yang bernama Chardy Yandra yang terletak kampung Wekatimun, dan sekarang sedang berubah dari nama Desa Fatuketi menjadi Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu dengan ukuran 200 x 60 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Timur dengan tanah milik Lelo, Sebelah Utara berbatasan dengan Kali Mati, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Domi Mali dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Albertus Mali. Berdasarkan keterangan tersebut dan dikaitkan dengan fakta yang terungkap maka dapat kami tegaskan bahwa: keterangan tersebut adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dengan fakta bahwa sesuai dengan ukuran dan batas-batas yang tersebut di atas, dan dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan maka sangat jelas bahwa Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah salah menggugat obyek sengketa dan dalam persidangan telah terungkap bahwa Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding hanya memiliki satu bidang tanah saja di kampung wekatimun dan tanah tersebut telah dijual kepada orang lain, namun apabila fakta tersebut diabaikan maka akan terbaca bahwa Termohon Kasasi telah memiliki dua bidang tanah di kampung wekatimun, hal mana akan bertentangan dengan bukti surat yang diajukan dalam persidangan tentang surat keterangan kepemilikan tanah dari pemerintah setempat yang menerangkan bahwa suami termohon kasasi hanya memiliki satu bidang tanah di Kampung Wekatimun (Surat

*Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016*



Keterangan Tanah dari Kelurahan Umanen), Bahwa terhadap uraian tersebut di atas maka sangatlah jelas bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama telah mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding pun tidak cermat dalam membuat pertimbangan hukum terhadap alasan tersebut sehingga salah menerapkan hukum dalam putusannya;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding dalam putusannya pada halaman 35 yang memberikan pertimbangan menyangkut materi Eksepsi para Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tentang "Batas tanah pada bahagian Barat, atau Temuan Saat Pemeriksaan Setempat Oleh Majelis Hakim" adalah pertimbangan yang sangat keliru dan mencederai rasa keadilan;

Bahwa alasan atau pertimbangan hukum tersebut sama sekali tidak mencerminkan suatu analisa yang menjadikannya sebagai pendapat hukum tetapi justru mencerminkan atau menunjukkan bahwa pertimbangan hukum tersebut asal-asalan saja dibuat guna memenuhi persyaratan suatu putusan, bahkan terkesan bahwa pertimbangan yang demikian hanya untuk memberikan jawaban menyenangkan kepada salah satu pihak yang berperkara;

Bahwa terhadap hal yang demikian maka dapat kami menyampaikan keberatan dan alasan-alasannya adalah: Bahwa kami tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, terutama Majelis Hakim tingkat Banding yang terkesan mengabaikan hal-hal prinsip dalam membuat suatu Surat Gugatan terutama dalam menulis dan menentukan batas-batas tanah atau obyek sengketa;

Hal mana telah terbaca dengan jelas dalam Gugatan Termohon Eksekusi, yang tertulis dengan jelas bahwa "pada bahagian Barat, berbatasan dengan Tanah Milik Yulius Lasakar". bahwa atas fakta yang demikian maka oleh para pemohon eksekusi menyampaikan keberatan atau eksepsi bahwa "Kalau memang benar obyek sengketa adalah tanah milik kami maka yang benar adalah "batas pada bahagian barat berbatasan dengan jalan raya" Majelis Tingkat Kasasi yang kami muliakan...Bahwa pada saat Pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa,, Fakta Menunjukkan: Bahwa Majelis Hakim menayakan kepada Kuasa Hukum Penggugat tentang batas tanah sengketa pada bahagian barat berbatasan dengan tanah siapa???? dan telah dijawab oleh Kuasanya bahwa pada bahagian barat berbatasan dengan Jalan Raya;



Bahwa pertimbangan majelis tingkat Banding yang menyatakan bahwa "bias saja terjadi perubahan batas teriring berjalannya waktu" adalah pertimbangan dan penerapan hukum yang keliru oleh karena sebelum dan saat Gugatan sengketa tanah ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas IB Atambua guna disidangkan ternyata keadaan tanah tersebut pada bahagian barat sudah demikian, sehingga tidak tepat apabila Majelis Hakim pada semua tingkatan mengabaikan hal prinsip atau hal yang mutlak dalam membuat suatu surat gugatan;

Untuk mempertegas guna dipertimbangkn oleh Majelis Tingkat Kasasi, maka dapat kami sampaikan fakta bahwa: batas pada bahagian barat obeyek sengketa...sesuai fakta dan dilihat sendiri oleh majelis hakim tingkat pertama adalah "Bahagian Barat berbatasan dengan Jalan raya" yang mana jalan tersebut dibuat atau dibangun pada tahun 2012, sedangkan gugatan tersebut didaftarkan dan diproses pada tahun 2015;

3. Bahwa menegenai pertimbangan hukum mjelis tingkat Banding pada halaman 35 alinea ke dua, dapat kami menanggapinya sebagai berikut : Bahwa benar dalam pembuktian ternyata para Pemohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding tidak mampu menunjukan alat bukti surat yang asli yakni Sertifikat Asli dari Badan Pusat Statistik Kab. Belu...Hal mana adalah benar dan diakui sebagai kekurangan secara yuridis formal dalam hal pembuktian. Namun akan hal yang demikian maka para Pemohon Kasasi juga ingin menyakan hal serupa kepada Majelis tingkat Pertama terutama majelis Tingkat Banding tentang bagaimana dengan (Penggugat) Termohon Kasasi yang salah menyebutkan letak dan batas tanah pada bahagian barat, yang secara fakta dapat dibuktikan? Bukankah kalau salah menyebutkan Batas tanah dalam suatu surat Gugatan dapat berakibat pada suatu putusan? Pertanyaannya, mengapa dalam perkara ini tidak diberlakukan? Lebih lanjut mengenai bukti surat yang diajukan Cuma copyan saja, dan tidak perlu dipertimbangkan karena tidak ada relevansinya...terhadap hal ini dapat kami menaggapinya bahwa, adalah sangat naïf dan disesalkan apabila pertimbangan hukum yang dibuat oleh pengadilan sekelas Pengadilan Tinggi dalam membuat pertimbangan hukum yang demikian apalagi mengabaikan bukti surat tersebut. Bahwa memang benar dalam pembuktian tidak ada aslinya oleh karena pemilik sertifikat tersebut tidak mau menyerahkannya, namun walaupun tidak ada aslinya, Majelis Hakim wajib hukumnya untuk mempertimbangkan bukti tersebut sepanjang ada korelasi atau hubungannya dengan alat bukti yang lain, apalagi dalam materi Jawaban



para Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding telah dijelaskan bahwa "Sertifikat Atas Nama Badan Pusat Statistik Kabupaten Belu, pada batas-batasnya terutama pada batas bagian utara dan Timur disebutkan berbatasan dengan Hironimus Seran, dan sertifikat mana telah diterbitkan mendahului sertifikat terhadap obyek sengketa";

Bahwa sangat jelas atau Nampak kejanggalan bahwa apabila benar obyek sengketa adalah milik Termohon Eksekusi/Penggugat/Terbanding maka seharusnya sertifikat milik Badan Pusat Statistik Kab.Belu, pada bagian timur dan sebahagian utara berbatasan dengan Termohon Kasasi;

Bahwa atas kejanggalan dan fakta yang demikian maka sangat terbaca pula bahwa obyek yang disengketakan tersebut bukanlah milik Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding karena Pemohon Kasasi I/Tergugat I/ Pembanding I, menjual sebidang tanah tanah kepada suami Termohon Kasasi yang mana tanah tersebut pada waktu itu masih satu hamparan dengan obyek sengketa, dan hal mana telah terbukti bahwa tanah yang dimaksud telah dijual kepada pihak lain, dan hal mana juga terbukti bahwa suami Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding memang hanya memiliki satu bidang tanah di kmpung wekatimun, namun apabila putusan perkara ini adalah benar maka sudah tentu bertentangan dengan fakta seperti surat keterangan pemerintah Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kab. Belu bahwa suami Termohon Kasasi hanya memiliki satu bidang tanah saja di wilayah hukum tersebut;

4. Bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis tingkat Banding, pada halaman 36 alinea kedua, tentang para pembanding mempersoalkan kapan suami Penggugat meninggal dan alasan apa dst.....

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut, para Pemohon kasasi menaggapinya sebagai berikut. Bahwa para Pemohon Kasasi mempertanyakan hal tersebut oleh karena memang fakta membuktikan bahwa suami Termohon kasasi Meninggal dunia pada tahun 2000, namun dalam pembuktian perkara ini, muncul salah satu alat bukti surat yakni surat penegasan hak yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kab. Belu Tahun 2004 dan ditandatangani oleh pemohonnya adalah Chardy Yandra (Suami Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding). Bahwa fakta yang demikianlah maka oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding merasa perlu untuk menjadikan fakata tersebut sebagai keberatan dalam materi Banding.



Namun dalam putusan pada tingkat Banding ternyata hal atau fakta tersebut tidak dinilai bahkan dianggap tidak memiliki dasar untuk dipertimbangkan;

Bahwa dapat kami uraikan kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi bahwa, selain manipulasi fakta sebagaimana diuraikan di atas, masih ada lagi hal yang janggal bahkan sangat aneh yakni orang yang bernama Lelo (nama orang tersebut berbatasan tanah dengan obyek sengketa pada bahagian timur) telah meninggal dunia pada tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh satu namun dalam surat penegasan hak yang dimohonkan oleh suami Termohon Kasasi pada Tahun 2004, orang yang namanya Lelo juga masih turut membubuhkan tandatangannya pada surat permohonan tersebut (Terhadap hal ini sementara dalam proses hukum/pidana);

Majelis Hakim tingkat Kasasi yang kami hormati, apakah dengan fakta-fakta yang demikian dan hanya tidak adanya bukti asli adri sebuah sertifikat yang sangat erat yang ada korelasi dalam parekara ini, ditiadakan begutu saja dan tidak dipertimangkan secara hukum?

5. Bahwa intisari dari materi Memori Kasasi sebagaimana kami uraikan di atas yakni bahwa sesungguhnya obyek yang disengketakan adalah bukan milik Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, oleh karena tanah milik Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding hanya satu bidang saja dengan ukuran 200 x 60 M<sup>2</sup> telah dijual kepada orang lain dan telah dibangun sebuah bangunan SPBU, hal mana juga didukung dengan fakta melalui Surat Keterangan kepemilikan tanah di wilayah hukum tersebut. Lebih lanjut bahwa mengenai batas tanah sengketa, dalam surat gugatan dengan jelas tertulis bahwa batas bahagian Barat berbatasan dengan tanah milik Yulius Lasakar, dan terhadap hal tersebut maka dalam materi Eksepsi telah pula disangkal dan ditinggalkan oleh para Tergugat karena memang faktanya bukan berbatasan dengan tanah orang lain tetapi berbatasan dengan Jalan raya, ironisnya Majelis Hakim saat melakukan pemeriksaan setempat telah melihat dan mendengar langsung jawaban dari Penggugat bahwa batas bahagian barat berbatasan dengan jalan raya, Untuk hal yang demikian maka sangat jelas dan Nampak bahwa Majelis Tingkat Banding telah keliru dalam mempertimbangkan dan telah keliru pula dalam menerapkan hukum dalam putusannya terhadap perkara ini;
- Bahwa berdasar uraian di atas maka menurut hemat kami, Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tertanggal 20 Juli 2016 No. 61/Pdt/2016/PT KPG yang dimohonkan Kasasi sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan patut untuk dibatalkan serta selanjutnya para Pemohon Kasasi memohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang Mulia Bpk. Ketua Mahkamah Agung RI melalui Majelis Hakim Mahkamah yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dalam tingkat kasasi berkenan menjatuhkan putusan berdasarkan rasa keadilan yaitu dengan Menyatakan hukum bahwa Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima ataupun Majelis Hakim berpendapat lain bahwa para Tergugatlah yang berhak atas obyek sengketa tersebut tentu berdasarkan atas fakta dan bukti yang ada;

Bahwa apabila alasan-alasan sebagaimana terurai dalam Memori Kasasi ini dianggap kurang tepat atau belum cukup maka dimohon agar terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas. Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Mahkamah secara adil dan bijaksana memberi paertimbangan yang tepat untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tertanggal 20 juli 2016 No. 61/Pdt/2016/PT KPG yang dimohonkan Kasasi dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Bahwa alasan kasasi ke-1 sampai dengan ke-5 tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa selain itu putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Atambua) tidak salah dalam menerapkan hukum, karena benar perbuatan seseorang menjual sebidang tanah tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah Termohon Kasasi yang dibeli secara sah dari Pemohon Kasasi I,

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016



kemudian atas dasar jual beli tersebut terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 616/2010 atas nama Termohon Kasasi;

Bahwa peralihan hak atas obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II sampai dengan XII adalah tanpa persetujuan Penggugat sehingga tanpa hak;

Bahwa oleh karena itu telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa perbuatan Para Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: HIRONIMUS MANEK SERAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HIRONIMUS MANEK SERAN, 2. FRANSON A. TUFLASA, 3. ALEXANDER HIRONIMUS LEO RENU, 4. YOHANIS BERCMANS NGGAARUA, 5. ANGELA LUANLAKA, 6. HUBERTUS MANTOLAS, 7. YOHANIS MESAK LAU, 8. GABRIEL GAMPUR, 9. MARIA CLARITA SOY HALE, 10. BLASIVUS M. LONIS, 11. DOMINIKUS SOLE.,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII/Para Pembanding 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 Kamis tanggal 2 Maret 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

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

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 3791K/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)