



**PUTUSAN**  
Nomor 2252 K/Pdt/2018

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

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

- I. 1). **BARNABAS ADU**, bertempat tinggal di RT 026, RT 07, Kelurahan Tuak Daun Merah (TDM), Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- 2). **BOBBY LIANTO**, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Kupang Sejahtera Regency, RT 19 RW 06, Kelurahan Tuak Daun Merah (TDM), Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, keduanya dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada Semuel Ahab, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Oekalipi Nomor 23, Kelurahan Sukumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 15 Januari 2018;
- II. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KUPANG**, berkedudukan di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini diwakili oleh Tomas More, S.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, memberi kuasa kepada Ni Wayan Juliati, S.ST (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang) dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2018;  
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

**YAN POY**, bertempat tinggal di RT 15 RW 04, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Stefanus Matutina, S.H. dan kawan,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat pada Law Office Stefanus Matutina & Partners, beralamat di Kompleks Perumahan Lopo Indah Permai Blok V, Nomor 2, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2016;

Termohon Kasasi;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa seluas 1.156 m<sup>2</sup> yang terletak di RT 026 RW 07, Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai yang terurai dalam poin 1 gugatan Penggugat adalah milik sah dari Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa dan menyatakan sebagai miliknya dan telah mengajukan permohonan untuk diterbitkan sertifikat atas tanah sengketa atas namanya sendiri adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Turut Tergugat yang memproses dan menerbitkan sertifikat tanah sengketa Nomor M.689 tahun 2014 atas nama Tergugat I padahal Turut Tergugat telah mendapat teguran dan peringatan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat atas tanah sengketa *a quo* Nomor M.689 tahun 2014, seluas 1.156 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat II yang membeli sebagian ataupun seluruh tanah sengketa dari Tergugat I padahal

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018



Tergugat II sudah mendapat peringatan dari Penggugat untuk tidak membeli tanah sengketa baik sebagian ataupun seluruhnya dari Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan hukum bahwa jual beli sebagian ataupun seluruh tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat yang dikeluarkan oleh instansi atau pejabat resmi yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II yang sifatnya menyalahkan/menghilangkan status hukum bidang tanah sengketa milik Penggugat harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan yang sedang menguasai tanah objek sengketa untuk segera menyerahkan tanah sengketa secara keseluruhan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan jika perlu dengan menggunakan bantuan pihak keamanan;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama ataupun secara sendiri-sendiri untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) ditambah dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat karena kehilangan kesempatan menggunakan tanah objek sengketa terhitung sejak 1994 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yang diperhitungkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pertahun sesuai perhitungan pada poin 21 gugatan Penggugat di atas;
11. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan/*conservatoir beslag* atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/secara serta merta meskipun Para Tergugat dan Turut Tergugat panjat *verzet*, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan putusan perkara *a quo* apabila perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat/tepat (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

- Eksepsi kompetensi absolut;
- Gugatan Penggugat telah kadaluarsa;
- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- Eksepsi *disqualificatie in person*;

Eksepsi Tergugat II:

- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- Gugatan Penggugat tidak disertai alas hak/bukti otentik tentang kepemilikan tanah;
- Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II;
- Penggugat tidak memiliki alas hak untuk mengajukan gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Kupang dengan Putusan Nomor 171/Pdt.G/2016/PN.Kpg., tanggal 3 Mei 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang ditaksir sebesar Rp1.631.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 132/PDT/2017/PT.KPG., tanggal 6 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018

#### 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

171/Pdt.G/2016/PN.Kpg., tertanggal 3 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa seluas 1.156 m<sup>2</sup> yang terletak di RT 026 RW 07, Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai yang terurai dalam poin 1 gugatan Penggugat adalah milik sah dari Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa dan menyatakan sebagai miliknya dan telah mengajukan permohonan untuk diterbitkan sertifikat atas tanah sengketa atas namanya sendiri adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Turut Tergugat yang memproses dan menerbitkan sertifikat tanah sengketa Nomor M.689 tahun 2014 atas nama Tergugat I padahal Turut Tergugat telah mendapat teguran dan peringatan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sertifikat atas tanah sengketa *a quo* Nomor M.689 tahun 2014, seluas 1.156 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat II yang membeli sebagian ataupun seluruh tanah sengketa dari Tergugat I padahal Tergugat II sudah mendapat peringatan dari Penggugat untuk tidak membeli tanah sengketa baik sebagian ataupun seluruhnya dari Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan hukum bahwa jual beli sebagian ataupun seluruh tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah sehingga

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018



tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat yang dikeluarkan oleh instansi atau pejabat resmi yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II yang sifatnya melenyapkan/menghilangkan status hukum bidang tanah sengketa milik Penggugat harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan yang sedang menguasai tanah objek sengketa untuk segera menyerahkan tanah sengketa secara keseluruhan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan jika perlu dengan menggunakan bantuan pihak keamanan;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan putusan perkara *a quo* apabila perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat/tetap (*inkracht van gewijsde*);
11. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi masing-masing pada tanggal 10 Januari 2018, 11 Januari 2018, 12 Januari 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II masing-masing dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 15 Januari 2018 dan 19 Januari 2018 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 17 Januari 2018 dan 22 Januari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 171/Pdt.G/2016/PN.Kpg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing tanggal 29 Januari 2018 dan tanggal 2 Februari 2018;

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

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018



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 masing-masing tanggal 29 Januari 2018 dan 2 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Petitum permohonan kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 132/PDT/2017/PT.KPG., tanggal 6 Desember 2017;

Atau:

Jika Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Dalam tambahan memori kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 132/PDT/2017/PT.KPG., tanggal 6 Desember 2017;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri 1A Kupang Nomor 171/Pdt.G/2016/PN.Kpg., tanggal 3 Mei 2017 tersebut;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Majelis Hakim Agung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Petitum permohonan kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Menerima/mengabulkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Turut Tergugat seluruhnya;

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 171/Pdt.G/2016/PN.Kpg., tanggal 3 Mei 2017;

Mengadili Sendiri:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 132/PDT/2017/PT.KPG., tanggal 4 Desember 2017 yang telah membatalkan Putusna Pengadilan Negeri Kupang Nomor 171/Pdt.G/2016/PN.Kpg., tanggal 3 Mei 2017 yang dimohonkan banding;
2. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya dalam tingkat kasasi ini;

Mohon putusan berdasarkan kebijaksanaan yang patut dan adil;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Februari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 29 Januari 2018 dan tanggal 2 Februari 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Februari 2018, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang untuk mengabulkan sebagian gugatan Penggugat pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pemerintah Kotamadya Kupang membuat jalan melewati tanah objek sengketa di sebelah timur yang mengakibatkan pondok yang dibangun Christian Adu (ayah kandung Tergugat) pindah ke sebelah barat, tapi ganti rugi diserahkan Pemerintah kepada Penggugat, hal itu membuktikan saat itu pun kepemilikan Penggugat secara tidak langsung diakui Pemerintah, sebaliknya saat itu status kepemilikan orang tua Tergugat secara tidak langsung tidak diakui Pemerintah;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018

#### 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)



- Bahwa sewaktu Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan sertifikat telah dilarang Penggugat dengan cara Penggugat mengajukan surat keberatan ke Badan Pertanahan Nasional. Hal itu membuktikan pada saat penerbitan sertifikat sudah ada perselisihan/sengketa tapi Badan Pertanahan Nasional tetap menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 689 Tahun 2014 atas nama Tergugat, begitu juga Tergugat sepanjang pemeriksaan oleh *Judex Facti* tetap tidak dapat membuktikan atas dasar apa orang tua Tergugat memiliki dan mewariskan objek sengketa kepada Tergugat;

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: BARNABAS ADU dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I. 1). **BARNABAS ADU**, 2). **BOBBY LIANTO**; II. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KUPANG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018, oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti

ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan:  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2252 K/Pdt/2018