



PUTUSAN

Nomor 4490 K/Pdt/2022

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

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

PT SUNGAI MAS PERDANA, berkedudukan di Jalan Panglima Polim Raya, Nomor 28, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, diwakili oleh Stevano Rizki Adranacus, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sayed Muhammad Muliady, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "Kantor Hukum Sayed & Partners", berkantor di Jalan Dharmawangsa Raya, Komplek Grand Wijaya Centre, Blok E, Nomor 6, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2019;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

ANGELUS SOE, bertempat tinggal di Wae Medu, RT 001, RW 001, Kelurahan/Desa Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
Termohon Kasasi;

d a n:

1. **ABDUL KARIM TONGKE atau/alias KARIM TONGKE**, bertempat tinggal di Kampung Londar, Desa Sarae Naru, Kecamatan Macang Pacar, Kabupaten Manggarai Barat;
2. a. **DEMU TAMMU atau/alias TAMMU (ahli waris alm. ASIA)**, bertempat tinggal di Kampung Londar, Desa Sarae Naru, Kecamatan Macang Pacar, Kabupaten Manggarai Barat atau Kampung Galung Ci'e,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Nanga Baras, Kecamatan Sambi Rampas, Kabupaten Manggarai Timur;

- b. **PURNAMA (ahli waris alm. ASIA)**, bertempat tinggal di Kampung Londar, Desa Sarae Naru, Kecamatan Macang Pacar, Kabupaten Manggarai Barat atau Kampung Galung Ci'e, Kelurahan Nanga Baras, Kecamatan Sambi Rampas, Kabupaten Manggarai Timur;

4. **BILLY YOHANES GINTA, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Yohanes Sehadon, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG c.q. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MANGGARAI BARAT**, berkedudukan di Jalan Frans Nala, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

Para Turut 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 Negeri Labuan Bajo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memutuskan sah dan berharga sita jaminan menjadi sita eksekusi untuk diserahkan kepada Penggugat;
3. Memutuskan Surat Jual Beli Tanah, tanggal 11 September 1993, antara sdr. Sulaiman Tolo dengan Penggugat dan/serta Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 1 Desember 2016, beserta Lampiran Kuitansi Pelunasan, tanggal 7 April 2018 antara sdr. Hania

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022

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 Penggugat adalah sah sebagai alas hak milik Penggugat atas sebidang tanah yang didalamnya terdapat tumbuh-tumbuhan, pepohonan dan pondok, terletak di Rangko Kecil, Desa Tanjung Boleng, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan pengukuran Penggugat dengan luas kurang lebih 25.000 m², dengan panjang kurang lebih 260 m dan 270 m, lebar kurang lebih 80 m dan 115 m, sepanjang batasnya tertanda pohon kedondong, pohon gamal, dan pagar mati, dengan batas-batas sebagai berikut ini:

Utara : pantai/Laut Flores,

Selatan : tanah adat,

Timur : tanah milik La Ane/Frans Oan Semeiwa & tanah milik Nur Jannah,

Barat : tanah milik Alm. Rahmanu & tanah milik Abdurahman Idris/Penggugat;

4. Memutuskan tidak sah dan batal demi hukum perbuatan Tergugat II yang menjual kepada Tergugat III berupa objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00490, nama pemegang hak Asia, NIB. 24.16.06.09.00352, luas 30.000 m²;
5. Memutuskan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 24/2019, tanggal 18 Januari 2019, dibuat Turut Tergugat I, sepanjang berkenaan dengan perbuatan Tergugat II menjual kepada Tergugat III berupa objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00490, nama pemegang hak Asia, NIB. 24.16.09.00352, luas 30.000 m²;
6. Memutuskan tidak sah dan tidak berlaku lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00002, nama pemegang hak PT Sungai Mas Perdana, NIB. 24.16.09.00352, luas 30.000 m²;
7. Memutuskan sah menjadi milik Penggugat selanjutnya diserahkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah yang didalamnya terdapat tumbuh-tumbuhan, pepohonan dan pondok, terletak di Rangko Kecil, Desa Tanjung Boleng, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan pengukuran Penggugat luas kurang lebih 25.000



m², dengan panjang kurang lebih 260 m dan 270 m, lebar kurang lebih 80 m dan 115 m, sepanjang batasnya tertanda pohon kedondong, pohon gamal dan pagar mati, dengan batas-batas sebagai berikut ini:

Utara : pantai/Laut Flores,

Selatan : tanah adat,

Timur : tanah milik La Ane/Frans Oan Semeiwa & tanah milik Nur Jannah,

Barat : tanah milik Alm. Rahmanu & tanah milik Abdurahman Idris/Penggugat;

8. Memutuskan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
9. Memutuskan kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebesar Rp200.000.000,00;
10. Memutuskan untuk memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp200.000.000,00 terhitung 7 hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Memutuskan untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000/hari secara tanggung renteng kepada Penggugat atas ketidakpatuhan secara sukarela menjalankan amar putusan ini pada saat telah berkekuatan hukum tetap;
12. Memutuskan menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk membayar biaya perkara ini seturut perincian biaya perkara yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Labuan Bajo;
13. Memutuskan untuk memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
14. Memutuskan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun muncul upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi;



2. Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang akan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, IIa, Tergugat III dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IIa:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas mengenai objek gugatan (*obscuur libel*);
- Bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (*error in persona*);

Eksepsi Tergugat III:

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap (*obscuur libel*);
Menimbang, bahwa gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Jual Beli tanah sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 24/2019, tanggal 18 Januari 2019 di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Billy Tohanes Ginta, S.H.,M.Kn., antara Tergugat II dalam Konvensi dengan Penggugat III Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat III Rekonvensi sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) secara tunai dengan seketika dan sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap sebuah rumah milik Tergugat Rekonvensi di Wae Medu, RT 011, RW 001,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan/Desa Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* secara tunai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari kepada Penggugat III Rekonvensi apabila Tergugat Rekonvensi tidak bersedia atau lalai dalam menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini hingga Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika, dan sempurna;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet*, maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah memberikan Putusan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Lbj., tanggal 10 Desember 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IIa Konvensi, Tergugat III Konvensi serta Turut Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
- Menyatakan jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi (Asia) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 24/2019, tanggal 18 Januari 2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Billy Yohanes Ginta, S.H., M.Kn., sah menurut hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp6.037.000,00 (enam juta tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022



Bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Kupang telah memberikan Putusan Nomor 60/PDT/2021/PT KPG, tanggal 22 Juni 2021, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Lbj., tanggal 10 Desember 2020, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pemanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara 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 28 Juli 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2019, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Agustus 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Lbj., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo, permohonan tersebut diikuti

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Agustus 2021;

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 18 Agustus 2021, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 60/PDT/2021/PT KPG, tanggal 22 Juni 2021, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Lbj., tanggal 10 Desember 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi semula Penggugat III Rekonvensi/Terbanding III untuk seluruhnya atau setidaknya mengabulkan gugatan Penggugat III Rekonvensi sebagian sebagaimana tertuang dalam putusan *judex facti* tingkat pertama;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022

Disclaimer

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



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 18 Agustus 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Saudara Sulaiman Tolo dan Saudara Hania sebagai penjual tanah sengketa mempunyai hubungan hukum yang erat dengan pokok sengketa dan yang mengetahui tentang asal usul tanah sengketa tersebut serta yang dapat membuktikan asal usul dari tanah sengketa yang dijual dan membuktikan bahwa mereka adalah pemilik tanah asal yang berhak untuk menjual tanah objek sengketa ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga harus ditarik pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT SUNGAI MAS PERDANA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah 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 Pemohon Kasasi: **PT SUNGAI MAS PERDANA**, tersebut;

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
Nip.195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4490 K/Pdt/2022

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)