



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. MARTHA LIU, bertempat tinggal di Jalan Shopping Center, RT.012 RW.003, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

LASARUS SAKAN, bertempat tinggal di RT.008 RW.003, Desa Soba, Kecamatan Amarasi Barat, Kabupaten Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Melianus Naat, S.H., Pengacara/Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT. 028 RW.007, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapalima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas 423 m² (empat ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak dahulu di Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, sekarang Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara dengan Jalan Shopping Center;
 - Selatan dengan Tanah Husnadi dan Martha Naif, yang sekarang dikuasai oleh Yerobeam Mooy;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat dengan tanah Muhammad Ramadhan Sale, sekarang tanah Ken Balawa;
sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247/Kelurahan Oebobo, dan Surat Ukur/GS Nomor 147/1993, tanggal 21 Mei 1993, adalah sah milik Penggugat;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat, yang tanpa seijin Penggugat serobot dan menguasai serta membangun rumah kos-kosan di atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa tersebut;
 4. Menghukum Tergugat untuk segera menghentikan segala kegiatan di atas tanah sengketa dan mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, baik dengan sukarela maupun dengan paksa melalui Polisi Negara;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi hak sewa tanah kepada Penggugat untuk per bulan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak bulan Januari 2012 s/d gugatan ini diajukan ke pengadilan adalah = 51 bulan x Rp1.000.000,00 = Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika;
 6. Menyatakan menurut hukum bahwa tuntutan ganti rugi sewa tanah ini tetap diperhitungkan untuk setiap tahun sampai dengan putusan dalam perkara ini dilaksanakan/eksekusi;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan/eksekusi;
 8. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kupang adalah sah dan berharga;
 9. Menghukum pula Tergugat secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan adil, mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat keliru dalam menentukan

rumusan petitum gugatan, karena bertentangan dengan posita gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Kupang dengan Putusan Nomor 66/Pdt.G/2016/PN.Kpg. tanggal 19 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas 423 m² (empat ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak dahulu di Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, sekarang Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara dengan Jalan Shopping Center;
 - Selatan dengan tanah Husnadie, dan Martha Naif, yang sekarang dikuasai oleh Yerobeam Mooy;
 - Timur dengan tanah dahulu Drs. S.S. Therik, sekarang tanah Jakob Malo Bulu, B.Sc.;
 - Barat dengan tanah Muhammad Ramadhan Sale, sekarang tanah Ken Balawa;sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247/Kelurahan Oebobo dan Surat Ukur/GS Nomor 147/1993, tanggal 21 Mei 1993, adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat, yang tanpa seijin Penggugat serobot dan menguasai serta membangun rumah kos-kosan di atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa tersebut;
4. Menghukum Tergugat untuk segera menghentikan segala kegiatan di atas tanah sengketa dan mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, baik dengan sukarela maupun dengan paksa melalui Polisi Negara;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017

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
menolak gugatan sengketa tanah seluas 423 m² yang diajukan oleh penggugat terhadap tergugat yang bernilai sebesar Rp1.221.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Kemudian putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 34/PDT/2017/PT.KPG. tanggal 20 April 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 66/Pdt.G/2016/PN.Kpg. tanggal 19 Oktober 2016, sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas 423 m² (empat ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak dahulu di Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, sekarang Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara dengan Jalan Shopping Center;
 - Selatan dengan tanah Husnadi dan Martha Naif, yang sekarang dikuasai oleh Yerobeam Mooy;
 - Timur dengan tanah dahulu Drs. S.S. Therik, sekarang tanah Jakob Malo Bulu, B.Sc.;
 - Barat dengan tanah Muhammad Ramadhan Sale, sekarang tanah Ken Balawa;sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1247/Kelurahan Oebobo dan Surat Ukur/GS Nomor 147/1993, tanggal 21 Mei 1993, adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat, yang tanpa seijin Penggugat serobot dan menguasai serta membangun rumah kos-kosan di atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa tersebut;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017

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 dan mengosongkan serta menyerahkan kembali

atas tanah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, baik dengan sukarela maupun dengan paksa melalui Polisi Negara;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan/eksekusi;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
7. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 66/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 pada tanggal 6 Juni 2017;

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 6 Juni 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menurut hukum bahwa menerima permohonan kasasi Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut;
2. Menyatakan menurut hukum membenarkan keberatan-keberatan dari Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut melalui memori kasasi ini;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017

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
Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan untuk
cibang dan *Judex Facti* pada hakim tingkat pertama maupun hakim tingkat banding tersebut dalam mengabulkan gugatan Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi untuk sebagian adalah keliru dan salah menerapkan hukum;

4. Menyatakan menurut hukum karena itu membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 34/Pdt.G/2017/PT-KPG, tertanggal 20 April 2017 dan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang Nomor 66/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tertanggal 19 Oktober 2016;

Dengan mengadili sendiri:

- a. Dalam eksepsi:
 - Mengabulkan eksepsi Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- b. Dan/atau Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
- c. Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara:
 - Membebaskan biaya perkara untuk dua tingkat kepada Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi sesuai hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 Juli 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 6 Juni 2017 kontra memori kasasi tanggal 20 Juli 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan kepemilikan atas tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1247 tanggal 21 Mei 1993 atas nama pemegang hak Lazarus Skan, dikuatkan pula dengan Putusan Pengadilan kupang Nomor 13/Pdt.G/2012/PN.Kpg. tanggal 6 Agustus 2012 *juncto* Putusan Nomor 49/PDT/2013/PTK tanggal 6 September 2012 *juncto* Putusan Nomor 596 K/Pdt/2014 tanggal 27 Agustus 2014 serta sesuai pula dengan hasil pemeriksaan setempat;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017

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 membangun rumah kos di atas objek sengketa tanpa seijin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. MARTHA LIU 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 dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. MARTHA LIU** tersebut;
2. Menghukum 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 Selasa, tanggal 27 Februari 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. 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 Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017

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

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	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 1988031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3482 K/Pdt/2017

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)