



**PUTUSAN**  
Nomor 2051 K/Pdt/2020

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

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

**Drs Lefinus Musa Asamani**, bertempat tinggal di Jalan Oeleta Raya RT.12/RW.04 Kelurahan Penkase, Kecamatan Alak, Kota Kupang, dalam hal ini diwakili kuasa hukum Stefanus Pobas,S.H dan kawan, advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum Stefanus Pobas,S.H di Jalan Pemuda Oekefan, Soe, Kabupaten Timor Tengah Selatan, NTT berdasarkan surat kuasa tanggal 9 Mei 2018;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **Albert Wilson Riwukore, S.H..M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Muhammad Hatta, Nomor 38, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur,
2. **Yefrent T.G. Asamani**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan RT.001 /RW. 001, Kelurahan Nunhila, Kecamatan Alak, Kota Kupang

Para 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 Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Tanah Nomor 337/2012 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat I mendahului Kwintasi Jual Beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 29 Desember 2012 dan juga tidak disertakan Pernyataan Penolakan terhadap tanah yang akan diperjual-belikan tersebut oleh anak kandung lain selain Tergugat II yang disahkan oleh Lurah Nunhila, juga tidak ada Surat Keterangan tanah bebas sengketa dari Lurah Nunhila, juga dalam Akta Jual Beli Tanah No.337/2012 tanggal 20 Desember 2012 tersebut tidak di sebutkan 2 (dua) buah rumah permanen milik Penggugat yang terperinci sebagai berikut :
  1. Rumah besar yang terletak agak selatan dalam bidang tanah berukuran 18 X 12, luasnya 216 m<sup>2</sup>;
  2. Rumah kecil yang terletak agak di tengah dalam bidang tanah berukuran 8 X 3, luasnya 24 m<sup>2</sup>;adalah perbuatan melawan hukum, melanggar hak dan merugikan Penggugat.
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Tanah Nomor 337/2012 tanggal 20 Desember 2012 mendahului Kuitansi Jual beli yaitu Akta Jual Beli 20 Desember 2012 sedangkan Kuitansi Jual Beli tanggal 29 Desember 2012 dan tidak didasarkan atas Pengikatan Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat II dan pula tidak disertakan syarat-syarat : Pernyataan Penolakan Terhadap tanah yang akan diperjual-belikan tersebut oleh anak kandung lain selain Tergugat II yang disahkan oleh Lurah Nunhila; juga tidak ada Surat Keterangan tanah bebas sengketa dari Lurah Nunhila, juga dalam Akta Jual Beli Tanah Nomor 337/2012 tanggal 20 Desember 2012 tersebut tidak di sebutkan 2 (dua) buah rumah permanen milik Penggugat yang terperinci sebagai berikut :
  1. Rumah besar yang terletak agak selatan dalam bidang tanah berukuran 18 X 12, luasnya 216 m<sup>2</sup>;
  2. Rumah kecil yang terletak agak d tengah dalam bidang tanah berukuran 8 X 3, luasnya 24 m<sup>2</sup>;batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa dengan batalnya Akta Jual Beli Tanah No.337/2012 tanggal 20 Desember 2012 maka Jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II adalah batal demi hukum atau dengan kata lain Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 797 Tahun 1978 atas nama Penggugat yang terletak di RT.001/ RW.001 Kelurahan Nunhila, Kecamatan Alak, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah/pekarangan Maria Riwoe dan tanah/pekarangan Jahja Djudge;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/pekarangan Obed Ludji.
- Sebelah utara berbatasan dengan Teluk Kupang/Laut;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/pekarangan Johanis Lede;

antara Penggugat dengan Tergugat II adalah batal demi hukum pula;

5. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan kembali tanah sengketa yang terletak di RT.001/RW.001, Kelurahan Nunhila, Kecamatan Alak, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah/pekarangan Maria Riwoe dan tanah/pekarangan Jahja Djudge;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/pekarangan Obed Ludji.
- Sebelah utara berbatasan dengan Teluk Kupang/Laut;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/pekarangan Johanis Lede ;

Sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 797 Tahun 1978 atas nama Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari perikatan apapun kepada Penggugat;

6. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan Pengadilan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dijalankan lebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding dan kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020

### Disclaimer

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



Subsida

Penggugat mohon keadilan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono*);  
Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat tidak cakap bertindak;
2. Bahwa gugatan *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Kupang dengan putusan Nomor 121/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 5 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp811.000,00 (delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 91/Pdt/2019/PT.KPG tanggal 2 September 2019 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Oktober 2019 kemudian diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Oktober 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2018/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 November 2019;

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 November 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020



Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 2 September 2019 Nomor 91/PDT/2019/PT.KPG, Keputusan Pengadilan Negeri Kupang, tanggal 5 Nopember 2018 Nomor 121/Pdt.G/ 2018/ PN.Kpg,
2. Mengadili sendiri.
3. Menerima gugatan Penggugat untuk keseluruhan
4. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara pada ketiga tingkat.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 18 November 2019 ;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 6 November 2019, Kontra memori kasasi 18 November 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem* oleh karena terhadap perkara *a quo* telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat positif, (bukti TII.2 dan TII.3 ) yaitu Putusan Nomor 56/Pdt.G/2015/ PN.Kpg tanggal 14 September 2016, Putusan Nomor 174/Pdt/2015/PT.Kpg tanggal 22 Februari 2016 sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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 **Drs Lefinus Musa Asamani** 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;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs Lefinus Musa Asamani** 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 Rabu, tanggal 16 September 2020 oleh Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H.Panji Widagdo.,S.H.,M.H dan Dr.Rahmi Mulyati,S.H.,M.H, Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Aryaniek Andayani,S.H.,M.H Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

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

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020

### Disclaimer

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





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

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00+</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2051 K/Pdt/2020