



PUTUSAN

Nomor 925 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. HUSEN ZAINAL HAMZAH, bertempat tinggal di Jalan Kijang Nomor 06 RT.04/RW.02, Batutenata, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;
Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

melawan

- I. KULSUM LATIF**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, RT.02/RW.03, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;
- II. JAMILA HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, RT.06/RW.03, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;
- III. ABDULLAH PUA**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, RT.06/RW.03, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;
- IV. AHMAD DALA HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, RT.03/RW.02, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;
- V. ROSDIANA IDRIS MOPALI**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, RT.03/RW.02, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Tergugat I, II, III, IV, V;

D a n:

- I. ABDULLATIF HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, RT.03/RW.02, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;
- II. SYARIFUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro RT.03/RW.02, Kelurahan Nusa Kenari, Kecamatan Teluk Mutiara, Kabupaten Alor;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terbanding/Tergugat VI, VII;

Hal. 1 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah hak milik hasil pembagian harta warisan atas harta peninggalan ayah Penggugat H. Hamzah Fawo yang terletak di (dahulu) desa / kelurahan Kalabahi Tengah, kecamatan Alor Barat Laut, kabupaten Alor, (sekarang) jalan Diponegoro RT 03 RW 02, kelurahan Nusa Kenari, kecamatan Teluk Mutiara kabupaten Alor ; seluas 670 m² dengan batas-batas :
 - Timur : Tanah milik Hj. Aminah Hamzah;
 - Barat : Jalan Sutoyo;
 - Utara : Tanah Aminah Mehali / Rajab Kau;
 - Selatan : Jalan Diponegoro;
2. Bahwa pembagian harta warisan peninggalan H. Hamzah Fawo dilakukan atas dasar Putusan Pengadilan Agama Kalabahi nomor 10 / 1982 tanggal 15 Mei 1982 antara Penggugat dengan ahli waris antara lain : Siti Mallo Hamzah (istri), Aminah Hamzah (anak pertama), Hasan Hamzah (anak kedua), Kose Hamzah (anak ketiga), Ali Hamzah (anak keempat), Husein Hamzah (anak kelima), Maimunah Hamzah (anak keenam), Tarfia Hamzah (anak ketujuh), yang bagian hak Penggugat selanjutnya keluar bukti hak milik berupa sertifikat atas nama Penggugat nomor 208 tanggal 16 Desember 1985 kemudian berubah nomor menjadi nomor 344 tanggal 23 Januari 2011 akibat pemekaran kelurahan serta penyesuaian nama Penggugat yang tertera dalam sertifikat;
3. Bahwa benar bidang tanah / harta peninggalan ayah Penggugat H. Hamzah Fawo yang dibagikan, ada juga harta peninggalan di luar dari itu yang sebelumnya telah dikuasai dan / atau dijual oleh Hasan Hamzah (kakak) Penggugat untuk kepentingannya sendiri;
4. Bahwa pada tahun 1985, Hasan Hamzah dan Tergugat 1 Kulsum Latif datang tinggal bersama Penggugat dan mama Penggugat dan ketika itu rumah yang ditempati masih rumah tua yang ditinggalkan oleh ayah Penggugat H. Hamzah Fawo ; sedangkan rumah dan tanah tersebut sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum milik Penggugat oleh karena warisan. Penggugat tidak keberatan karena masih ada mama apalagi mama sering Penggugat tinggalkan untuk kuliah (dari tahun 1983 s / d 1989) di Malang. Dan Penggugat percaya juga kalau adanya mereka, pasti mama Penggugat bisa dirawat atau diurus;

5. Bahwa perkiraan Penggugat ternyata bertolak belakang dengan kenyataan. Kemudahan dan kepercayaan yang Penggugat berikan ternyata disalahgunakan oleh Hasan Hamzah dan isterinya Tergugat 1 Kulsum Latif memanfaatkan tanah dan rumah hak Penggugat dengan berbagai upaya yang licik menguasai secara melawan hak / melawan hukum;
6. Bahwa mulanya Penggugat membiarkan saja oleh karena suami Tergugat 1 Hasan Hamzah adalah kakak kandung Penggugat, Tergugat 1, Kulsum Latif istrinya, serta Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah dan Tergugat 6 Abdullatif Hamzah anak – anak mereka yang berarti kakak ipar dan keponakan Penggugat ; lagi pula saat itu Penggugat masih kuliah di Malang dan jarang pulang ke kampung (Alor);
7. Bahwa pada tahun 1997 Hasan Hamzah mulai secara leluasa bersama Tergugat 1 Kulsum Latif dan anak – anaknya yakni Tergugat 1 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah dan Tergugat 6 Abdullatif Hamzah membuat kegiatan – kegiatan di atas tanah hak Penggugat secara melawan hukum merehap rumah yang ditempati dan membangun tambah rumah;
8. Bahwa Penggugat selanjutnya menegur supaya hentikan dan tidak boleh membangun, tetapi teguran Penggugat tersebut tidak sedikitpun ditanggapi ; bahkan Penggugat diancam dan dianiaya oleh Hasan Hamzah ; suami Tergugat 1, Kulsum Latif;
9. Bahwa pada bulan Juni 2005 almarhum Hasan Hamzah ; suami Tergugat 1 dan Tergugat 1, Kulsum Latif mengangkut material (batu, pasir) dan membangun rumah lagi untuk disewakan;
10. Bahwa perbuatan sebagaimana tersebut poin 7, 8, dan 9 di atas nyata terlihat kalau yang bersangkutan telah merampas tanah Penggugat secara melawan hak ; dan bahkan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, maka pada tanggal 7 Juni 2005 Penggugat mengajukan surat kepada Lurah Nusa Kenari mohon bantu untuk menghentikan kegiatan pembangunan di surat tanggal 27 Juli 2005 yang ditujukan kepada Kepolisian Resor Alor supaya di proses sesuai hukum;

Hal. 3 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015

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

11. Bahwa penggugat berulang – ulang dengan berbagai cara untuk berupaya supaya hak Penggugat dikembalikan tetapi semua upaya Penggugat selalu sia – sia ; bahkan sepeninggal suami Tergugat 1 Hasan Hamzah, Tergugat 1 Kulsum Latif bersama Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah kemudian di tambah Tergugat 3 Abdullah Pua (anak mantu), Tergugat 5, Rosdiana Idris Mopali (anak mantu), serta Syarifudin (penyewa) secara bersama – sama tetap mempertahankan untuk menguasai dan tidak ada tanda – tanda untuk mengembalikannya kepada Penggugat;
12. Bahwa sebaliknya Tergugat 1 Kulsum Latif, Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah kemudian di tambah, Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali memanfaatkan bangunan kios Abdullah Pua, Tergugat 3 Abdullah Pua membangun kios dan Tergugat 7 Syarifudin membangun warung jualan es dan rujak sehingga Penggugat semakin lama semakin dirugikan;
13. Bahwa tentang pembangunan kios oleh Tergugat 3 Abdullah Pua, pada bulan Januari 2011, Penggugat melayangkan surat tanggal 19 Januari 2011 yang ditujukan kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Alor minta bantuan untuk melakukan pencegahan;
14. Bahwa perbuatan Tergugat 1 Kulsum Latif baik saat hidup bersama dengan suaminya Hasan Hamzah semasa masih hidup maupun sepeninggal suaminya dan bersama – sama dengan anak Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah, Tergugat 3 Abdullah Pua (anak mantu), Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali (anak mantu) dan tergugat ke 7 Syarifudin (penyewa) berupaya menguasai, membangun gedung / bangunan / rumah, dan menempati tanah hak milik Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa selain itu, tanah hak milik Penggugat letaknya di depan jalan utama, strategis, dan bernilai ekonomi yang tidak kecil, maka segala perbuatan Tergugat 1 Kulsum Latif semasa hidup dengan suaminya Hasan Hamzah dan selanjutnya bersama Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah, Tergugat 3 Abdullah Pua (anak mantu), Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali (anak mantu) dan Tergugat 7 Syarifudin (penyewa) yang dikuasai, dibangun gedung / bangunan / rumah baik untuk ditempati ataupun dibuat usaha dan hasilnya dinikmati sendiri

Hal. 4 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015

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)



secara tanpa hak dan melawan hukum, maka patut dan beralasan hukum supaya membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

16. Bahwa kerugian yang yang diderita Penggugat yang patut dan beralasan hukum untuk diterima Penggugat adalah:

1. Kerugian akibat:

➤ Penguasaan tanah dari tahun 1995

sampai dengan 2013 (18) thn :

$Rp250.000,00/bulan = 12 \times Rp250.000,00 \times 18 \text{ thn} = Rp 54.000.000,00$

➤ Kegiatan usaha di atas tanah dari tahun 1995

sampai dengan 2013 (18) tahun:

$Rp5.000,00/hari \times 30 \text{ hari} \times 12 \text{ bulan} \times 18 \text{ thn} = Rp 32.400.000,00$

➤ Pembayaran pajak:

- Tahun 1995 – 2004 : $Rp30.000,00 / \text{thn} =$

$Rp30.000,00 \times 9 \text{ thn} = Rp 270.000,00$

- Tahun 2005 – 2013 : $Rp84.912,00 / \text{thn} =$

$Rp84.912,00 \times 8 \text{ thn} = Rp 679.296,00$

Jumlah $= Rp 949.296,00$

Jumlah $Rp54.000.000,00 + Rp32.400.000,00 +$

$Rp949.296,00 = Rp87.349.296,00$

2. Kerugian moril:

Rasa malu, tegang, dan kehilangan sebagian waktu

setiap hari selama 18 tahun yang di taksir sebesar

$Rp100.000.000,00$

Jumlah 1 + 2: $Rp87.349.296,00 + Rp100.000.000,00 = Rp187.349.296,00$

17. Bahwa upaya meminta kembali tanah hak milik penggugat hingga gugatan ini diajukan tidak pernah dipenuhi ; bahkan sejak dalam kurun waktu 1995 / 2013 diatasnya telah ada 5 buah bangunan yang terdiri dari : rumah induk, sambungan rumah induk, rumah berbentuk rumah kos (4 kamar), rumah berbentuk warung dan kios yang bisa saja tanpa sepengetahuan Penggugat / perkara sedang berjalan, akan disewakan atau dialihkan kepada pihak lain untuk kepentingan mereka dan mengembalikan kerugian Penggugat karena berada di luar perhitungan di atas Penggugat kuatir setelah perkara ini berakhir, Penggugat tidak gampang mendapatkan kembali tanah hak milik Penggugat, maka mohon supaya di atasnya diletakan sita jaminan (conservatoir beslaag);

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 670 m² berdasarkan sertifikat hak milik nomor 208 dan kemudian berubah menjadi nomor 344 tanggal 16 – 12 – 1985 surat ukur nomor 222 / 1985;
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat atas tanah aquo adalah serifikat yang terbit sesuai prosedur hukum dan kepemilikan Penggugat sudah sesuai dengan pembagian warisan berdasarkan putusan Pengadilan Agama Kalabahi Nomor 10/1982 tanggal 15 Mei 1982;
4. Menyatakan hukum bahwa putusan Pengadilan Agama Kalabahi nomor 10 / 1982 tanggal 15 Mei 1982 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) khusus menjelaskan bagian warisan untuk Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat para pelaku dan sah dilaksanakan;
5. Menyatakan hukum bahwa segala perbuatan suami Tergugat I almarhum Hasan Dala Hamzah semasa hidup bersama dengan Tergugat 1 Kulsum Latif, kemudian sepeninggal suaminya, Tergugat 1 Kulsum Latif bersama – sama dengan anak – anaknya yaitu Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah, Tergugat 3 Abdullah Pua (anak mantu), Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali (anak mantu) dan Tergugat 7 Syarifudin (penyewa) berupaya menguasai, membangun gedung / bangunan / rumah dan menempatnya maupun berusaha di atas tanah hak milik Penggugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat 1 Kulsum Latif, Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 3 Abdullah Pua, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah, dan Tergugat 7 Syarifudin membayar ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp. 187.349.296 (seratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh sembilan ribu dua ratus sembilan puluh enam rupiah) kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

1. Kerugian akibat:

➤ Penguasaan tanah dari tahun 1995

sampai dengan 2013 (18) thn :

Rp250.000,00/bulan = 12 x Rp250.000,00 x 18 thn = Rp 54.000.000,00

➤ Kegiatan usaha di atas tanah dari tahun 1995

sampai dengan 2013 (18) tahun:

Rp5.000,00/hari x 30 hari x 12 bulan x 18 thn = Rp 32.400.000,00

Hal. 6 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Pembayaran pajak:

- Tahun 1995 – 2004 : Rp30.000,00 / thn =
Rp30.000,00 x 9 thn =Rp 270.000,00

- Tahun 2005 – 2013 : Rp84.912,00 / thn =
Rp84.912,00 x 8 thn =Rp 679.296,00

Jumlah =Rp 949.296,00

Jumlah Rp54.000.000,00 + Rp32.400.000,00 +

Rp949.296,00 =Rp87.349.296,00

2. Kerugian moril:

Rasa malu, tegang, dan kehilangan sebagian waktu
setiap hari selama 18 tahun yang di taksir sebesar
Rp100.000.000,00

Jumlah 1 + 2: Rp87.349.296,00 +Rp100.000.000,00 =Rp187.349.296,00

2. Menghukum Tergugat 1 Kulsum Latif, Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 3 Abdullah Pua, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah, dan Tergugat 7 Syarifudin untuk membongkar dan mengosongkan segala gedung / bangunan / rumah / warung / kios dan membiarkan tanah hak milik Penggugat sendiri dalam keadaan kosong untuk selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserfatoir beslaag) yang diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Kalabahi;
4. Menghukum Tergugat 1 Kulsum Latif, Tergugat 2 Jamilah Hamzah, Tergugat 3 Abdullah Pua, Tergugat 4 Ahmad Dala Hamzah, Tergugat 5 Rosdiana Idris Mopali, Tergugat 6 Abdullatif Hamzah, dan Tergugat 7 Syarifudin untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

- Jika Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kalabahi telah memberikan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2013/PN.Klb., tanggal 6 Februari 2014, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 670 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 344, Desa/Kelurahan Nusa Kenari, tanggal 16 Desember 1985, Surat Ukur Nomor 222 / 1985;

Hal. 7 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 344, Desa/Kelurahan Nusa Kenari, tanggal 16 Desember 1985, Surat Ukur Nomor 222 / 1985 adalah sah dan terbit sesuai prosedur hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai, membangun gedung/bangunan/rumah dan menempatnya, maupun berusaha di atas tanah Penggugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum.;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.841.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV, V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang, dengan Putusan Nomor 98/PDT/2014/PT.KPG., tanggal 14 Oktober 2014, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kalabahi, tanggal 6 Februari 2014, Nomor 09/Pdt.G/2013/PN.Klb., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 3 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2013/PN.Klb., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kalabahi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII masing-masing pada tanggal 7 Januari 2015;



Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat I, II, III, IV, V mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kalabahi pada tanggal 19 Januari 2015;

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 Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 17, alinea 2 dan 3, yang berbunyi:

- “Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, adanya fakta hukum yaitu Putusan Pengadilan Agama Kalabahi Nomor 10 Tahun 1982, oleh para pihak baik oleh Terbanding semula Penggugat maupun Para Pembanding semula Para Tergugat belum adanya permohonan eksekusi riil atas putusan Pengadilan Agama tersebut, atau belum adanya surat berupa Berita Acara Perdamaian atau mufakat para ahli waris dari almarhum H. Hamzah Fawo untuk membagi tanah warisan secara musyawarah atau mufakat/sukarela”;
- “Menimbang, bahwa oleh karena belum adanya eksekusi riil atau sukarela dari para ahli waris atas tanah warisan almarhum H. Hamzah Fawo maka perbuatan Terbanding semula Penggugat mensertifikatkan tanah sengketa seluas 670 m², sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 344 adalah prematur karena prosedur yang dilalui untuk terbitnya sertifikat tersebut harus berdasarkan suatu Berita Acara dari Pengadilan baik berupa eksekusi riil paksa atau eksekusi sukarela/mufakat dari ahli waris yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Nomor 10 tahun 1982”;

Bahwa pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tersebut di atas, sangat nyata telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum. Sebab Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tidak melakukan pertimbangan secara menyeluruh bahkan mengabaikan adanya Surat Pernyataan tidak Berkeberatan (setuju) untuk membagi-bagi tanah warisan tertanggal 1 Februari 1985, yang disaksikan oleh Kepala Kelurahan Kalabahi Tengah Nomor 11/V/194/85 dan dikuatkan oleh Koordinator Pemerintahan Kota Kalabahi. Padahal Surat Pernyataan tidak berkeberatan (setuju) tanggal 1 Februari 1985



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah merupakan rujukan yang dipakai oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Alor dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 344, Surat Ukur Nomor 222/1985 atas nama Husen Haji Hamzah/Pemohon Kasasi (Bukti P.1), sebagaimana terbaca pada sebab perubahan dalam sertifikat tersebut;

Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Bachtiar Abubakar, pada halaman 21 baris pertama, yang menerangkan:

“Bahwa setelah saksi setelah ada hasil dari pembagian warisan di Pengadilan Agama tersebut, kemudian ditunjuk pembagian oleh Mama Siti Malle (mertua saksi) di mana ke-3 (tiga) anak perempuan mendapat di belakang tanah sengketa, masing-masing Kose Hamzah (bersertifikat), Maimunah Hamzah dan Tarfiah Hamzah. Kemudian Husen Zainal Hamzah (Penggugat) bagian pojok (saat ini tanah sengketa), dibagian tengah Aminah Hamzah dan Ali Hamzah disebelah bagian Aminah Hamzah tepatnya disebelah gereja Adven. Sedangkan Hasan Hamzah mendapatkan tanah, di tanah yang saat ini menjadi Kantor Distamben”;

Kemudian bersesuaian pula dengan keterangan saksi Ali Hamzah, pada halaman 24 baris ke 5 dan 6, yang menerangkan:

- “Bahwa setelah ada putusan Pengadilan Agama tentang pembagian warisan tersebut, kemudian dari keluarga bersurat ke Pertanahan untuk pengukuran dan pembagian kepada anak-anaknya di mana saat itu Mama Siti Malle yang tunjuk langsung pembagiannya”;
- Bahwa yang hadir dalam pengukuran tanah saat itu yaitu dari Kantor Pertanahan, Pengadilan Agama, pihak Desa RW dan RT”;

Bahwa meskipun secara nyata tidak terjadi eksekusi riil oleh Pengadilan Agama namun karena tanah sengketa telah dibagi oleh para ahli waris melalui Surat Pernyataan tidak berkeberatan (setuju) tertanggal 1 Februari 1985, maka pembagian warisan tersebut haruslah dianggap selesai. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan secara menyeluruh dan seksama baik dari bukti surat maupun saksi yang diajukan Pemohon Kasasi serta tidak mempertimbangkan fakta persidangan *a quo*, maka pertimbangan tersebut harus dianggap kurang cukup pertimbangan (*onvoldoendoe gemotiveerd*) oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi tersebut harus dibatalkan (Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970);

Hal. 10 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015



Keberatan Kedua

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya pada halaman 17 alinea keempat, yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa oleh karena terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 344 atas nama Terbanding semula Penggugat sifatnya prematur atau prosedur penerbitannya tidak tepat, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 344 atas nama Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formil”;

Bahwa pertimbangan tersebut adalah telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum sebab dari bukti-bukti baik surat maupun saksi yang terungkap di persidangan baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi, tidak satupun fakta yang dapat membuktikan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 344 atas nama Pemohon Kasasi adalah menyalahi prosedural dan melanggar aturan. Apalagi Sertifikat Hak Milik Nomor 344 atas nama Pemohon Kasasi tersebut telah terbit sejak tahun 1985 (\pm 29 tahun) tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun termasuk dari Para Termohon Kasasi atas penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut;

Maka menurut sistem *Torens Positif* yang di anut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) “setelah berlaku 5 (lima) tahun sertifikat tersebut tidak dapat dibatalkan”;

Oleh karena itu, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tersebut, perlu diuji kembali pada tingkat kasasi dan selanjutnya menolaknya karena telah salah dan keliru dalam penerapan hukumnya;

Keberatan Ketiga

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi secara nyata dan jelas telah salah menerapkan hukum sebab dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tersebut adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum;

Bahwa dari seluruh alat bukti baik surat maupun saksi dari Para Termohon Kasasi, tidak satupun alat bukti yang menunjukkan adanya hak kepemilikan atas tanah sengketa dari Para Termohon Kasasi. Sebab tanah bagian dari Para Termohon Kasasi sebagaimana pembagian warisan adalah tanah yang saat ini ditempati Distamben bukan tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Para Termohon Kasasi. Hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Ali Hamzah, yang mengatakan: “Bahwa pembagiannya yang saat itu ditunjuk oleh Mama Siti Malle adalah : 3. Tanah Distamben \pm 1 hektar untuk Hasan Hamzah”. Sedangkan tanah sengketa secara fakta sebagaimana terungkap di persidangan adalah merupakan bagian Pemohon Kasasi sehingga telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 344 atas nama Pemohon Kasasi sebagai bukti hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan yang kuat dan sempurna. Hal tersebut bersesuaian juga dengan keterangan saksi Ali Hamzah, yang mengatakan : “Bahwa pembagiannya yang saat itu ditunjuk oleh Mama Siti Malle adalah : 1. Dippinggir Jalan yang saat ini sebagiannya menjadi tanah sengketa dibagi 3 bagian yaitu saksi, Aminah Hamzah dan Husen Hamzah (Penggugat)”. Dengan demikian, tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Para Termohon Kasasi merupakan hak milik dari Pemohon Kasasi dan bukan hak milik dari Para Termohon Kasasi dan sangatlah pantas dan wajar jika kepada Para Termohon Kasasi diperintahkan untuk segera menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Pemohon Kasasi selaku pemilik sah. Oleh karena itu, putusan dari Majelis Hakim tingkat Banding inipun haruslah ditolak dan dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kalabahi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pelaksanaan pembagian warisan berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kalabahi Nomor 10 Tahun 1982 tersebut, telah dilaksanakan sendiri oleh para ahli waris yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Tidak Berkeberatan, tertanggal 1 Februari 1985 dan disaksikan oleh Kepala Kelurahan Kalabahi Tengah, Nomor 11/V/194/85, dan dikuatkan oleh Koordinator Pemerintahan Kota Kalabahi;
- Bahwa pelaksanaan pembagian warisan tersebut dihadiri dan disaksikan oleh Pejabat dan Petugas dari Kantor Pertanahan, dari Pengadilan Agama, dari Kantor Kepala Desa, dari Rukun Warga dan dari Rukun Tetangga, serta didukung oleh keterangan para saksi;
- Bahwa fakta ini juga yang menjadi dasar Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 344, yang hingga kini Sertifikat Hak Milik tersebut sudah 29 tahun tanpa ada keberatan dari pihak manapun
- Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut terdapat cukup alasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan Pengadilan Negeri Kalabahi dianggap sudah tepat dan benar, maka dapat diambil alih sebagai pertimbangan sendiri oleh Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung

Hal. 12 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Drs. HUSEN ZAINAL HAMZAH**, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, Nomor 98/Pdt/2014/Pt.Kpg., tanggal 14 Oktober 2014, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalabahi, Nomor 9/Pdt.G/2013/PN.Klb., tanggal 6 Februari 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Drs. HUSEN ZAINAL HAMZAH**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, Nomor 98/Pdt/2014/Pt.Kpg., tanggal 14 Oktober 2014, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kalabahi, Nomor 9/Pdt.G/2013/PN.Klb., tanggal 6 Februari 2014;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 670 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 344, Desa/Kelurahan Nusa Kenari, tanggal 16 Desember 1985, Surat Ukur Nomor 222 / 1985;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 344, Desa/Kelurahan Nusa Kenari, tanggal 16 Desember 1985, Surat Ukur Nomor 222 / 1985 adalah sah dan terbit sesuai prosedur hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai, membangun gedung/bangunan/rumah dan menempatnya, maupun berusaha di atas tanah Penggugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Hal. 13 dari 14 Hal. Putusan Nomor 925 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 Juli 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr. H. Mukhtar Zamzami, 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 dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.
ttd/ Dr. H. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

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

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.
NIP 1961 0313 1988 03 1003