



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CHARLES THANUNG PITOBY, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Nomor 136, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada Otlief J.R. Wewo, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Sudirman Nomor 136, Kuanino, Kupang, NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2017;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n

NY. ROSIANA MAUBERE, bertempat tinggal di RT 011 RW 04, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Frans Seda Nomor 14 A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2016;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n :

- 1. ENDANG SJAHANTINI KARTOSUDIRO WIDJAJA, S.H.**, Jabatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dahulu beralamat di Jalan Cak Doko-Kupang, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, yang ternyata diketahui beralamat di Kompleks Ruko Plaza Sudorman C-2, Jalan Cokroaminoto, Kota Blitar;
- 2. EMMANUEL MALI, S.H.**, Jabatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 53, Kupang, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, NTT;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Terbanding II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II, III/Terbanding II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak yang terletak di Kelurahan Oeleta Penkase, dahulu Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, seluas kurang lebih 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso;
 - Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah Jhon Anggrek sekarang dengan Jemmy Anggrek;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah sengketa antara Thofilus Lalus melawan Lodowik Lain;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Johny Lie;Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;
2. Bahwa pada tahun 1998 tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, Frans Lie (alm) suami Penggugat memperolehnya dengan cara jual beli dari Laasar Lasi selaku ahli waris dari Ibrahim Lasi sesuai kwitansi tanggal 18 Februari 1998, dengan harga sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
3. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, sementara dalam proses penerbitan sertifikatnya pada Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang, tiba-tiba Frans Lie (alm) suami Penggugat sakit dan kemudian meninggal dunia dan sampai dengan saat ini sertifikat hak atas tanah objek sengketa tersebut belum diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang;
4. Bahwa setelah meninggalnya alm. Frans Lie atau suami dari Penggugat tidak tahu sejauh mana proses penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut, dan pada tahun 2008 Penggugat datang dari Atambua, Kabupaten Belu mencari tahu tentang proses penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, dan mencari tahu kepada pemilik awalnya yaitu Laasar Lasi, kemudian setelah Penggugat bertemu dengan Laasar Lasi selaku pemilik awal atas tanah sengketa tersebut, lalu Laasar Lasi menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut belum diproses penerbitan sertifikatnya pada Kantor Pertanahan Kota Kupang;

Halaman 2 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.majelisPengadilanTingkatI, maka antara Penggugat dengan Laasar Lasi telah bersepakat untuk membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, kemudian Penggugat bersama-sama dengan Laasar Lasi menghadap ke Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., Magister Kenotariatan, selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, dan diterbitkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 61 tanggal 21 Agustus 2008 tersebut dengan objek jual beli adalah tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas;

6. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas sementara dalam proses penerbitan sertifikatnya pada Badan Pertanahan Kota Kupang, tiba-tiba Tergugat I tanpa alas yang sah telah masuk dan melakukan kegiatan pembangunan pagar di atas tanah objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat;
7. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah masuk dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, tanpa alas hak yang sah dan melakukan kegiatan dengan melakukan pemagaran di atas tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hak-hak keperdataan Penggugat dan melanggar hukum;
8. Bahwa tindakan Tergugat I yang masuk dan menguasai serta melakukan aktifitas dan/atau kegiatan pembangunan pagar di atas tanah objek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hak-hak Penggugat serta telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah, termasuk hak untuk menikmati dari pemanfaatan tanah objek sengketa, baik berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sehingga dengan demikian adalah patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian;
9. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa Penggugat peroleh secara sah dari pemilik yang sah, sehingga perbuatan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan membuat Akta Perikatan atas tanah milik Penggugat sesuai Akta Nomor 06 tanggal 16 November 1993 dan Akta Nomor 02 tanggal 09 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II dan Akta Nomor 30 tanggal 22 Februari 2002 tersebut adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena didalam perjanjian sesuai Akta Nomor 06 tanggal 16 November 1993 dan Akta Nomor 02 tanggal 09 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II dan Akta Nomor 30 tanggal 22 Februari 2002 tersebut juga didalamnya termasuk tanah milik Penggugat;

Halaman 3 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk diselesaikan secara hukum dengan permohonan agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Kepolisian);

11. Bahwa oleh karena penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, maka berdasarkan hukum pula menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa tersebut, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
12. Bahwa oleh karena sudah ada gejala-gejala dari Tergugat I yang tidak beritikad baik dan hendak mengalihkan, memindahtangankan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain, atau menggadaikan/membebankan dengan (Hak Tanggungan) atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, dan lagi pula karena Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan nyata serta sempurna, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas;
13. Bahwa Penggugat dalam kedudukannya sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa tersebut pada poin 1 di atas berdasarkan bukti-bukti surat yang otentik dan sempurna, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
14. Bahwa oleh karena di atas tanah objek sengketa sedang dilakukan kegiatan pembangunan pagar dan aktifitas lainnya oleh Tergugat I, maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Provisi yang memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan segala macam kegiatan atau aktifitas lainnya di atas tanah objek sengketa dan agar Tergugat I dapat mentaati putusan dalam Provisi, maka kiranya dikenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) apabila ternyata Tergugat I tetap melakukan kegiatan pembangunan pagar atau aktifitas lainnya di atas tanah objek sengketa tersebut;

Halaman 4 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pada Penggugat I Kupang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Provisi dari Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala macam kegiatan atau aktifitas pembangunan di atas tanah objek sengketa tersebut;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) apabila ternyata Tergugat I tetap melakukan kegiatan pembangunan pagar atau aktifitas lainnya di atas tanah objek sengketa tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah Hak, yang terletak di Kelurahan Oeleta Penkase, dahulu Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, seluas kurang lebih 7.500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso;
 - Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah Jhon Anggrek sekarang dengan Jemmy Anggrek;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah sengketa antara Thofilus Lalus melawan Lodowik Lain;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Johny Lie;adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., Magister Kenotariatan, selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang, Nomor 61 tanggal 21 Agustus 2008 tersebut dengan objek jual beli adalah tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 di atas adalah sah;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa semua traksaksi jual beli atas tanah objek sengketa tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan Laasar Lasi adalah sah; sehingga hak atas tanah telah beralih kepemilikannya dari Laasar Lasi kepada Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan Melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melanggar

Halaman 5 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, dan oleh karena itu menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan serta selanjutnya menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat yang sah sebagai pemilik tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Kepolisian);
8. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Nomor 06 tanggal 16 Nopember 1993, Akta Nomor 02 tanggal 09 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Tergugat II dan Akta Nomor 30 tanggal 22 Februari 2002 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum Tergugat II dan Tergugat III wajib hukumnya tunduk dan mentaati akan Putusan perkara ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan oleh juru Sita Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa gugatan para Penggugat salah subjek karena para Penggugat harus mengajukan gugatan kepada Almarhum Thofilus Lalus pada saat yang bersangkutan masih hidup atau ahli warisnya yaitu Nelci Lalus, CS perihal gugatan tanah karena Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dengan Almarhum Thofilus Lalus pada saat yang bersangkutan masih hidup. Oleh karena itu gugatan Penggugat yang diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak lengkaplah subjek yang menjadi gugatan;
2. Bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ibrahim Lasi mengandung itikad buruk tidak sesuai dengan Pasal 1320 KHuperdata karena ketidakjelasan objek yang menjadi sengketa, oleh

Halaman 6 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



3. Bahwa sesuai dengan Putusan PN Nomor 211/PDT.G/2011/PN KPG *juncto* Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 94/PDT/2012/PDK *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 545.K/PDT/2013 yang telah mempunyai hukum tetap (*inkacht*) dan Tergugat I telah mengajukan permohonan eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku dan telah dieksekusi. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh para Penggugat salah subjek maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima;
4. Posita gugatan Penggugat tidak menguraikan secara tegas dan jelas dasar atau alasan hukum diajukannya gugatan Penggugat dan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, padahal salah satu syarat materil gugatan adalah harus memuat dalil-dalil kongkrit yang menjadi alasan hukum diajukannya surat gugatan karenanya gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, terlebih dahulu menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak benar karena *error in persona*;
Tergugat III tidak memiliki urusan dengan sengketa tanah yang diajukan oleh Penggugat, dalam hal akta yang dibuat oleh Tergugat III adalah akta Nomor 30 tanggal 22 Februari 2002 yaitu Akta Perdamaian antara Theofilus Lalus, Cs dengan Charles Tahnung Pitoby, oleh karena itu Tergugat III hanya mempunyai tanggung jawab hukum terhadap akta yang dibuat oleh Tergugat III tersebut. Sehingga Tergugat III sama sekali tidak ada hubungannya dengan isi gugatan dari Penggugat. Sementara dari dalil-dalil yang diajukan Penggugat bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Penggugat, dalil tersebut adalah hak Penggugat yang seharusnya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah yaitu sertifikat tanah;
2. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang didasarkan pada asumsi bahwa Tergugat I telah melakukan pemagaran di atas tanah milik Penggugat. Sementara Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari Theofilus Lalus, Cs. sebagai pemilik asal. Sehingga semestinya Theofilus Lalus, Cs. juga turut dikutsertakan sebagai Tergugat dalam gugatan

Halaman 7 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sengketa tersebut adalah sah;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa semua transaksi jual-beli atas tanah obyek sengketa tersebut yang dilakukan antara Pemanding semula Penggugat dengan Laasar Lasi adalah sah ; sehingga hak atas tanah telah beralih kepemilikannya dari Laasar Lasi kepada Pemanding semula Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Terbanding I semula Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa milik Pemanding semula Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I yang menguasai tanah objek sengketa milik Pemanding semula Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pemanding semula Penggugat baik kerugian materii maupun kerugian immaterii;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Pemanding semula Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dan oleh karena itu menghukum Terbanding I semula Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan serta selanjutnya menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Pemanding semula Penggugat yang sah sebagai pemilik tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (kepolisian);
8. Menyatakan menurut hukum bahwa sepanjang tanah sengketa masuk sebagai objek dalam akta perjanjian Nomor 6, tanggal 16 November 1993, Akta Nomor 2 tanggal 9 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Terbanding II semula Tergugat II dan Akta Nomor 30 tanggal 22 Februari 2002 yang dibuat dihadapan Terbanding III semula Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III wajib hukumnya untuk tunduk dan mentaati akan putusan perkara ini;
10. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Pemanding semula Penggugat selebihnya;

Halaman 9 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan terdapat pada tanggal 20 April 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/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 15 Mei 2017;

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

1. Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Mei 2017;
2. Tergugat II, III/Terbanding II, III pada tanggal 18 Mei 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Mei 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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum terkait letak kepemilikan tanah yang diduga sebagai milik Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Pembanding, sebagaimana pertimbangan melalui bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG, tanggal 20 Maret 2017, pada halaman 52, yaitu: "menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-9, TII-5 serta didukung dengan keterangan saksi dari Pembanding semula Penggugat yang terdiri Melanton Natti, S.T., Felipus Mau, Johny Lie dan keterangan dari Terbanding I semula Tergugat I yang bernama Desi Erasmus Defrius Laiskodat yang pada pokoknya membenarkan bukti surat P.9, maka terungkap fakta bahwa Ibrahim Lassi yang anaknya bernama Laasar Lasi memiliki bidang tanah yang terletak di Kelurahan Oeleta Penkase dahulu Kelurahan Alak, Kecamatan Alak Kota Kupang ...";

Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi

Halaman 10 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
Batas-batas utara berbatasan dengan objek tanah yang dimiliki oleh Thofilus Lalus sebagai berikut:
terkait dengan perkara Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG, namun bidang tanah yang diduga milik Ibrahim Lassi letaknya hanya ada sebagai batas di sebelah Utara dari objek tanah sengketa dalam perkara *a quo* (*vide* bukti P-1);

- b. Bahwa riwayat objek sengketa dalam perkara Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG sebagaimana kronologi berikut:
 - 1) Bahwa pada tanggal 16 November 1993 Pemohon Kasasi telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dengan Thofilus Lalus sebagai pemilik tanah yang sah dengan akta notaries Endang S. Kartosudiro, S.H., Nomor 6 Tahun 1993 (Terlampir), berdasarkan Surat Keterangan status tanah Pemerintah Desa Nomor 186.DA/1993 tanggal 12 November 1993 (Terlampir);
 - 2) Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2097 K/PDT/1993 tanggal 15 Juni 1995 yang dimenangkan oleh Thofilus Lalus telah dieksekusi sebagaimana Berita Acara Eksekusi Nomor 74/B.A.PDT/1992/PN-KPG tanggal 22 Januari 1996, sehingga senyatanya Ibrahim Lasi tidak memiliki persil tanah dalam tanah sengketa sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG sampai dengan Putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali Nomor 87 PK/PDT/1996, oleh karena:
 - a) Batas-batas utara berbatasan dengan Jl. Yos Sudarso dan tanah milik Ibrahim Lasi, (hanya berbatasan) tidak ada klausul bahwa tanah luas 120.000 m² termasuk tanah milik Ibrahim Lasi;
 - b) Ibrahim Lasi tidak memiliki bukti hak apapun atas tanah tersebut. Yang bersangkutan hanya tertera dalam putusan-putusan sebagai berbatasan dengan tanah sengketa, ybs asli pendatang dari Pulau Rote Ndao bukan penduduk Pengkase Oeleta dan tidak pernah tercatat sebagai penduduk maupun pembayar pajak Bumi dan Bangunan di desa tersebut sesuai Surat Keterangan Lurah Pengkase Oeleta Nomor Kel.PKO.648/0201/2016 tanggal 11 Januari 2016 (terlampir);
 - c) Tanah Ibrahim Lasi hanya berbatasan dengan Thofilus Lalus tertera dengan tegas di dalam Putusan Pengadilan

Halaman 11 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



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

Negeri Kupang Nomor 61, tanggal 21 Agustus 2008 (Bukti P-7), yang diterbitkan oleh Zantje Mathilda Tomasowa, S.H., M.Kn. tentang Pelepasan Hak dari Laasar Lasi kepada Rosiana Maubere pada halaman 5 Pasal 3 huruf a berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3

Pihak pertama menjamin bahwa:

- a. Milik pihak pertama berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 39/Pdt/1993/Ptk tanggal 17-05-1993. *juncto* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 87/pk/pdt/1996 tanggal 4-2-1997 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dengan demikian isi Akta tersebut di atas berawal dari adanya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 39/PDT/1993/PTK yang tertera pada Akta Nomor 61 Tahun 2008 tersebut di atas *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2097 K/1993, *juncto* Putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali Nomor 87/PK/PDT/1996 yang tertera di akte Nomor 61 Tahun 2008 tersebut diatas (terlampir), di mana putusan-putusan yang dijadikan dasar dalam penerbitan Akta tersebut merupakan Putusan pengadilan dalam perkara antara Thofilus Lalus melawan Lodowijk Lain cs dan dimenangkan oleh Thofilus Lalus berupa objek tanah seluas 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi) dan tanah tersebut telah dijual kepada Charles Thanung Pitoby, dalam hal ini Pemohon Kasasi, bahkan di dalam putusan-putusan tersebut tidak terdapat klausul yang menyatakan tanah seluas 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi) tersebut adalah milik Ibrahim Lasi, dan dalam putusan-putusan tersebut hanya termuat batas-batas:

Utara : Jl. Yos Sudarso dan tanah milik Ibrahim Lasi;

Selatan : Abraham Baitanu cs;

Timur : Pabrik Tenun (Darma Bhakti);

Barat : Tanah Indo Kaya;

Dengan keseluruhan bidang tanah seluas 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi), namun tidak tertulis

Halaman 12 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (meter persegi) tersebut termasuk tanah milik Ibrahim Lasi dan Abraham Baitanu cs, dan Pabrik Tenun/Dharma Bhakti maupun Indo Kaya, semua tanah mereka hanya berbatas dengan tanah sengketa seluas 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi), sehingga bidang tanah mereka hanya berada di luar dari tanah seluas 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi) yang telah dibeli oleh Charles Thanung Pitoby, dalam hal ini Pemohon Kasasi;

- 3). Bahwa Akta Notaris Nomor 61, tanggal 21 Agustus 2008 (bukti P-7), yang diterbitkan oleh Zantje Mathilda Tomasowa, S.H., M.Kn. tentang Pelepasan Hak dari Laasar Lasi kepada Rosiana Maubere tidak memenuhi syarat kenotariatan, sehingga harus dibatalkan oleh karena penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli objek tanah milik orang lain tanpa suatu bukti hak yang sah, sebaliknya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi cenderung memihak kepada Penggugat, sekarang Termohon Kasasi dan keliru memutuskan membatalkan Akta Nomor 6 Tahun 1993 dan Akta Nomor 2 Tahun 1996 serta Akta Perdamaian Nomor 30 Tahun 2002, yang terlebih dahulu dibuat sejak 15 (lima belas) tahun sebelum diterbitkannya Akta Notaris Nomor 61, tanggal 21 Agustus 2008, di mana ketiga akta tersebut sangat memenuhi syarat Hukum dalam menerbitkan sebuah akta otentik yakni:

- a. Akta Nomor 6 Tahun 1993 dibuat atas dasar hukum sesuai surat keterangan Status Tanah Nomor 168/DA/93 tanggal 12 November 1993 batas-batas:

Utara : Jl. Yos Sudarso;
Selatan : Abraham Baitanu;
Timur : CV Darma Bakti;
Barat : Toko Indo Kaya;

Luas tanah tersebut 120.000 m² yang ditanda tangani oleh Kepala Pemerintahan setempat yakni kepala Desa Alak sebagai Badan Pemerintah Desa (bukti terlampir);

- b. Berhubung pada tahun 1996 telah diberikan kepada Ibrahim Lasi ± 5000 m² maka dibuat Akte Perubahan Nomor 02 Tahun 1996 dan pembuatan jalan maka disepakati tanah jual beli antara Thofilus Lalus sesuai akta Nomor 6 Tahun 1993 dirubah luas menjadi 105.000 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 13 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Abraham Baitanu;

Timur : Pekarangan Ibrahim Lasi;

Barat : Pekarangan CV Indo Kaya;

(lihat peta perkiraan terlampir);

Namun akta tersebut tetap merujuk Surat Keterangan Status Tanah Nomor 186/DA/93 tanggal 12 November 1993 dibuat oleh Kepala Desa Alak, Abraham Baitanu (lembaran ke 3 Pasal 1 alinea 2) Akta Nomor 2 Tahun 1996;

c. Bahwa nampak terindikasi Penggugat ada konspirasi dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sebagai berikut:

- Saat Eksekusi tanpa dasar hukum yang sah BPN Kota Kupang menerbitkan 3 peta alternatif dalam perkara Nomor 211/PDT.G/2012/PN.KPG (perkara antara Tergugat I melawan Keluarga Lalus cs, dimenangkan oleh Tergugat):

Peta alternatif 1 seluas : 97.425 m²

Peta alternatif 2 seluas : 105.115 m²

Peta alternatif 3 seluas : 90.374 m²

Yang ditandatangani hanya di alternatif 3 (Terlampir), Dengan batas-batas ditentukan sendiri oleh BPN kota tidak memiliki dasar hukum yang sah sesuai Putusan Pengadilan;

- Saat sidang dalam perkara *a quo*, saksi dari Penggugat/Termohon Kasasi, pegawai BPN Kota Kupang Sdr. Melanthon Nati di bawah sumpah saat ditanya siapa yang buat ke 3 peta alternatif tersebut, saksi menjawab bahwa saksi yang membuat, saat ditanya atas dasar hukum apa sdr mengeluarkan peta tidak sesuai dasar hukum yang ada, jawabnya atas perintah pimpinan, saat ditanya dasar hukum apa pimpinan perintah sdr buat 3 peta tersebut, jawabnya saya tidak tahu (tercatat dalam Putusan Nomor 30/PDT.G/2016/PN.KPG Halaman 20 alinea 9);

- Saksi dari Tergugat Sdr. Dessy Laiskodat (Pensiunan Kantor Agraria Kab. Kupang) dalam sidang dibawah sumpah, saat ditanya apakah sdr dengar bahwa keluarga Penggugat teriak-teriak saat sita eksekusi tanggal 20 Maret 2015 yang menyatakan telah bayar Rp75.000.000,00 kepada BPN maka dia harus dapat tanah tersebut, didengar banyak orang, di mana jawabannya adalah "bahwa pada saat melakukan pengukuran tanah tersebut ybs dengar juga suara-suara yang

Halaman 14 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Revisi 100.000,00 tapi karena waktu itu dilokasi ada banyak orang maka saksi tidak tahu orangnya” (tercatat dalam Putusan Pengadilan negeri Kupang Nomor 30/PDT.G/2016/PN-KPG Halaman 32 alinea 3);
- Saksi Stefanus Tolle dalam sidang saat ditanya soal teriak beri uang Rp75.000.000,00 ke BPN, jawabannya: “saya dengar dengan jelas sekali, orangnya saya tidak tahu namanya, (namun saat itu yang berteriak beri uang 75 juta hadir dalam sidang, maka saksi langsung tunjuk orangnya dalam sidang ternyata adik kandung dari Penggugat”, (Tercatat dalam Putusan Pengadilan negeri Kupang Nomor 30/PDT.G/2016/PN-KPG Halaman 33 poin 3);
 - Saat eksekusi Perkara Nomor 211/PDT.G/2012/PN.KPG Panitera hanya melakukan eksekusi sesuai peta alternatif Nomor 3 karena peta yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang tersebut, namun di dalam Berita Acara Eksekusi tertuang bahwa Tanah Rosiana Maubere, Yenni Anggrek dan Jemmy Anggrek termasuk dalam perkara 211/Pdt.G/2012/PN.KPG yang ditangguhkan eksekusinya, dan bukan dibatalkan;
 - Pada tanggal 06 Juli 2015, secara diam-diam pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang melaksanakan pengukuran di atas tanah tersebut untuk dan atas nama Rosiana Maubere tanpa menghadirkan Tergugat sebagai Pemilik tanah sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013 tanggal 10 Juli 2014, dan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 211/BA.Sita.Eks/PDT.G/2011/PN-KPG tanggal 20 Maret 2015, di mana maksud tersebut dibatalkan oleh Tergugat. (bukti undangan pengukuran tanpa Tergugat terlampir);
 - Menunjuk surat Pengadilan Negeri Kupang Nomor W.26.U1/2654/HT.04.10/VIII/2015 tanggal 5 Agustus 2015 kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang perihal: Mohon Perbaikan gambar tanah Sengketa Dalam Perkara Perdata Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Kpg., Sesuai Berita Acara Sita Eksekusi (Terlampir), namun tidak dijawab oleh pihak Kantor Pertnahan Kota Kupang hingga saat ini;
 - Sesuai Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 211/BA.Sita Eks/PDT.G/2011/PN-KPG tanggal 20 Maret 2015 (Terlampir)

Halaman 15 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id sebagai berikut:

Utara : dengan Jl. Yos Sudarso;

Selatan : dengan tanah milik Abraham Baitanu;

Timur : dengan CV Darma Bakti (Pabrik Tenun);

Barat : dengan CV Indo Kaya;

Dengan luas bidang tanah sebesar 105.000 m² (seratus lima meter persegi);

- Telah dilakukan sita eksekusi tanah seluas 105.000 m² (seratus lima meter persegi) yang terletak dahulu di Desa Alak, Kecamatan Kupang Barat, sekarang Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang (Terlampir), sehingga melalui Sita Eksekusi tersebut, proses hukum hak atas tanah seluas 105.000 m² (seratus lima meter persegi) tersebut telah selesai, dengan demikian secara hukum telah disita dan sah menjadi hak Tergugat, soal eksekusi (fisik) hanya acara pengosongan lokasi sengketa, sehingga pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang tidak berhak merubah lagi Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013 tanggal 10 Juli 2014 maupun Berita Acara Sita Eksekusi tersebut, menunjuk Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.30/Pdt.G/2016/PN.KPG halaman 40 alinea 1 dan seterusnya tentang Pemeriksaan setempat namun tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
- Secara rahasia dan diam-diam kuasa hukum atas nama Penggugat Marthen Bessi, S.H., membawa gambar ukur dari Kantor Pertanahan Kota Kupang atas tanah sengketa untuk ditanda tangani oleh Lurah Penkase Oeleta yang baru dan yang bersangkutan tidak tahu-menahu tentang Pembatalan Pengukuran, sementara Lurah baru tersebut menandatangani Gambar Ukur (GU), namun lupa membubuhkan stempel Kelurahan sehingga Marthen Bessi, SH, kembali ke Kantor Lurah meminta kepada Kepala Seksi Pemerintahan pada Kelurahan tersebut, Sdr. Philipus Mau untuk membubuhkan stempel karena Lurah sudah menandatangani, namun Kepala Seksi Pemerintahan pada Kelurahan tersebut, Sdr. Philipus Mau merasa heran oleh karena sepengetahuannya, proses pengukuran dibatalkan, bahkan sejak kapan ada pengukuran ulang, ybs

Halaman 16 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
mendapat Tergugat menanyakan Hal Pengukuran Ulang (tertuang dalam Putusan Nomor 30/PDT.G/PN.KPG halaman 23 alinea 2 s/d 6);

- Setelah mendapat berita tentang gambar ukur (GU) yang tidak sah maka Tergugat membuat surat ke Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan tembusan antara lain ke Mahkamah Agung maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang mengaku secara lisan kepada Tergugat, dia tidak akan proses sertifikat tersebut (bukti terlampir);

d. Bahwa Berita Acara Persidangan Nomor 74/PDT/G/1992/PN.KPG tanggal 17 Oktober 1992 (bukti P-4), di mana dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Atas Lokasi Tanah Sengketa Nomor 74/PDT.G/1992/ PN.KPG tanggal 17-10-1992, tertera:

(a) Thofilus Lalus telah menunjuk batas-batas:

Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Yos Sudarso (Kupang-Tenau), Tanah Milik Ibrahim Lasi;

Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Herman Buan, Christian Buan, Abraham Baitanu (Kepala Desa Alak);

Timur : Berbatasan dengan Pabrik Tenun;

Barat : Berbatasan dengan perusahaan Indokaya.

Namun sket/denah gambar yang tertera di halaman 2 alinea paling bawah dibuat oleh Panitera Pengganti tidak dibuat pada saat berada di lokasi objek sengketa, melainkan digambar di Kantor Pengadilan Negeri Kupang sehingga peta sket/denah tersebut tidak diketahui bentuknya oleh Penggugat maupun penterjemah mengingat Penggugat adalah buta huruf, tidak bisa berbahasa Indonesia, bahkan disaat pemeriksaan lokasi tidak dihadiri Penasehat Hukum atau anak-anak maupun keluarga Penggugat maka gambar sket/denah tanah sengketa tidak berdasarkan hukum oleh karena tidak sesuai dengan batas-batas tanah yang ditunjuk oleh Penggugat dalam berita acara sidang, sementara perkara tersebut telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri s/d Peninjauan Kembali dan dimenangkan oleh Penggugat Thofilus Lalus dengan batas-batas sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (bukan sesuai sket/denah);

- (b) Surat Pernyataan dari Sdr. Nicodemus Toamnanu tanggal 12 Mei 2017 menjelaskan yang bersangkutan pada tanggal 17 Oktober 1992 dalam berita acara sidang sebagai Penterjemah dari Penggugat Thofilus Lalus, mengaku bahwa sesuai berita acara sidang Penggugat Thofilus Lalus telah menunjuk batas yang benar sesuai halaman 2 alinea pertama namun sket/denah yang tertera di berita acara tersebut tidak sesuai dengan yang ditunjuk oleh Penggugat, bahkan yang bersangkutan tidak tahu-menahu sebab sket/denah tersebut dibuat sendiri oleh Panitera, tanpa dihadiri Penggugat maupun penterjemah dan (bukti terlampir);
- (c) Bahwa Surat Perjanjian dibawah tangan Pernyataan Melepas Hak Nomor 15 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, S.H., tanggal 3 Oktober 1997, bukan merupakan akta notaris dan tidak dapat dijadikan syarat untuk memroses sertifikat oleh karena tidak dibuat di hadapan Notaris, dan tidak di buat di depan dan disaksikan oleh Camat di mana letak bidang tanah tersebut, serta tidak dibuat dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 131 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun ada tanda tangan Notaris Silvester Mambaitfeto, S.H., terkesan di legalisir tapi itupun tanpa nomor Legalisasi sehingga patut dinyatakan tidak berdasar atas hukum dan harus ditolak;
- (d) Bahwa surat tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Doktorandus Agustinus Ama Weran mendapat kuasa dibawah tangan tanggal 24 April 1997 dari Nyonya Urika Napitupulu, umur 37 tahun, dan Tuan Mangisi Sitanggung, S.H., umur 41 tahun dalam kapasitasnya sebagai Pegawai/ Jaksa, selaku yang mempunyai/menguasai sebidang tanah Hak Milik yang terletak di NTT Kota Kupang, Kecamatan Alak, Kelurahan Alak dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Jl. Yos Sudarso;
- Selatan : Tanah Jhon Anggrek;

Halaman 18 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id : Tanah Cornelia Rame;

“Tercatat atas nama Ny. Urika Napitupulu tersebut, dengan ini melepaskan segala haknya atas tanah tersebut diatas dan seterusnya ...”, di mana Nyonya Urika Napitupulu dan Jaksa Mangisi Sitanggang, S.H., keduanya pendatang dari Sumatra tanpa bukti hak bisa jadi pemilik tanah yang jelas-jelas milik Thofilus Lalus berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 2097 K/PDT/1993 tanggal 15 Juni 1995 (terlampir) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Surat Pernyataan melepaskan hak dibuat diatas tanah yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

(e) Bahwa batas-batas tanah sebagaimana disebutkan dalam huruf f di atas, menunjukkan tanah yang dilepaskan haknya bukan di lokasi tanah sengketa karena:

- Dibagian Selatan dengan tanah Jhon Anggrek (pabrik tenun);
- Bagian Timur berbatasan dengan tanah Thofilus Lalus;
- Bagian Barat dengan Cornelia Rame; dan
- Kenyataan tanah John Anggrek (pabrik tenun sejak dulu \pm 40 tahun lalu berdiri gedung pabrik dan pagar tinggi sampai berbatas utara dengan Jalan Yos Sudarso;

Dengan demikian, surat tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan patut untuk ditolak;

(f) Bahwa menunjuk Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 229/CA/2007 tanggal 20 November 2007 Pelepasan Hak dari Nelci Lalus, Umur 55 tahun, bertindak atas nama sendiri yang menguasai sebidang tanah seluas 5.253 m² (lima ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Jalan Yos Sudarso;

Selatan : tanah milik Darma Bakti (Pabrik Tenun atau Jhon Anggrek;

Timur : Tanah milik Nelci Lalus;

Barat : Tanah Jhon Lie;

Di mana dinyatakan “Bidang tanah tersebut dilepaskan kepada Rosiana Maumere, umur 44 tahun dst ...”, dan oleh karena Nelci lalus adalah pihak yang kalah dalam perkara Nomor 211/PDT.G/2012/PN.KPG, maka Surat pernyataan

Halaman 19 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah tersebut merupakan kesatuan dari tanah sengketa Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG yang telah inkrah dan telah dieksekusi pada tanggal 22 Januari 1996 dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor 74/B.A.PDT.G/1992/PN.KPG, (terlampir);
- bidang tersebut sebagaimana tertegaskan dalam Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam Perkara Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG, telah dijual kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi sesuai Akta Notaris Nomor 6 Tahun 1993, Akta Notaris 2 Tahun 1996, dan Akta Notaris Nomor 30 tahun 2002 tanggal 22 Februari 2002;
- Tanah tersebut dalam Surat Penyerahan Hak atas tanah Nomor 229/CA/2007 tanggal 20 November 2007 tersebut di atas telah dijual kepada Tergugat;
- Batas-batas tersebut sama persis dengan surat Nomor 15 tanggal 3 Oktober 1997 yang nyata-nyata tidak sesuai dengan keadaan bidang tanah tersebut;

Dengan demikian, dari uraian di atas, dapat disimpulkan antara lain:

- Sejak tahun 1996 suami Penggugat dengan maksud menguasai tanah Tergugat I dengan membuat surat dibawah tangan Nomor 15 tanggal 3 Oktober 1997 antara Drs. Agustinus Ama Weran kepada Fransiskus Lie, luas tanah 4.120 m² (empat ribu seratus dua puluh meter persegi), padahal tanah di lokasi sengketa telah diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2097 K/PDT/1993 tanggal 15 Juni 1995 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Pada tanggal 20 November 2007 Penggugat mengetahui bahwa status hukum dari bidang tanah tersebut telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2097 K/PDT/1993 tanggal 15 Juni 1995 yang dimenangkan oleh keluarga Lalus, maka Penggugat mengupayakan untuk membuat surat Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 229/CA/2007 tanggal 20 Nopember

Halaman 20 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 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

- Utara : dengan Jl. Yos Sudarso;
- Selatan : dengan tanah milik PT.Darma Bakti;
- Timur : dengan tanah milik Nelci Lalus;
- Barat : dengan tanah milik Jhon Lie;

Dengan demikian, Surat Pelepasan Hak tersebut tidak benar karena sejak tanggal 22 Februari 2002 sesuai Akta Notaris Nomor 6 tahun 1993, Akta Notaris 2 Tahun 1996, dan 30 tahun 2002 tanggal 22 Februari 2002, dan Akta Notaris Nomor 30 Tahun 2002, tanah seluas 105.000 m² (seratus lima ribu meter persegi) telah dijual lunas kepada Tergugat, dalam hal ini Pemohon Kasasi, sehingga Nelci Lalus tidak mempunyai tanah pribadi di lokasi tersebut, di mana tanah sengketa pemilik asal Thofilus Lalus telah jual kepada Tergugat I, dan Nelci Lalus, Thofilus Lalus bersama istri dan anak-anaknya ikut menandatangani kwitansi penjualan dan Akte Notaris Nomor 30 tahun 2002 tersebut;

- Setelah Penggugat mengetahui bahwa status hukum tanah tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan telah dijual kepada Tergugat maka Penggugat berusaha membuat Akta Perjanjian Jual Beli di Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H. Nomor 61 tertanggal 21 Agustus 2008 dengan luas tanah 5.253 m² (lima ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi), dengan demikian Akta tersebut harus dibatalkan karena tidak merujuk pada bukti hak yakni Putusan Pengadilan dalam perkara Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG, maupun Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013, tanggal 10 Juli 2014, dalam perkara Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Kpg yang mempertegas kepemilikan tanah atas nama Thofilus Lalus, dan bukan Ibrahim Lasi;
- Pada tanggal 9 Februari 2016 Penggugat menggugat di Pengadilan Negeri Kupang dan telah diputus melalui Putusan Pengadilan Nomor 30/PDT.G/2016/PN-KPG

Halaman 21 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 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)



(a) Penggugat membuat surat dibawah tangan tanggal 3 Oktober 1997 dengan luas 4.120 m² (empat ribu seratus dua puluh meter persegi);

(b) Pada tanggal 20 November 2007 buat Surat Pelepasan Hak dari Nelci Lalus ke Rosiana Maubere dengan Luas 5.253 m² (lima ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi);

(c) Pada tanggal 21 Agustus 2008 Penggugat membuat akta dihadapan Notaris Zantje Matilda Vos Tomasowa, S.H., dengan Akta Nomor 61 tahun 2008 dengan luas tanah 5.253 m² (lima ribu dua ratus lima puluh tiga meter persegi) dari Laazar Lasi ke Penggugat;

(d) Pada tanggal 9 Februari 2016 Penggugat mengajukan gugatan dengan Perkara Nomor 30/PDT.G/2016/PN-KPG dengan obyek sengketa tanah seluas 7500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi);

- Atas dasar poin (a) s/d (d) di atas, sangat jelas Penggugat sangat mengada-ngada dengan tanah di lokasi yang sama namun membeli dari 3 orang yang berbeda dengan luas yang berbeda dengan gugatan Nomor 30/PDT.G/2016/PN.KPG;

c. Bahwa sejarah kepemilikan tanah atas nama Charles Thanung Pitoby, dalam hal ini Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut:

- 1) Sejak awal perkara Nomor 74/PDT.G/1992/PN.KPG Sdr. Robert Haba Lado (Alm) seorang pegawai Kantor Agraria ikut membantu Thofilus Lalus dalam proses perkara dengan Lodowijk Lain cs;
- 2) Ibrahim Lasi tidak miliki tanah dilokasi tersebut namun Sdr.Robert Haba Lado memasukkan Ibrahim Lasi sebagai berbatas dengan Thofilus Lalus padahal jelas-jelas dibagian utara tanah sengketa berbatasan dengan Jl. Yos Sudarso;
- 3) Setelah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2097 K/PDT/1933 tanggal 15 Juni 1995 Inkrach Sdr. Robert Haba Lado sebagai perantara jual beli tanah antara Thofilus Lalus dengan Tergugat I meminta agar diberikan tanah \pm 5000 m².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Robert Haba Lado sebagai jasa menggunakan nama Ibrahim Lasi (nampaknya sudah diatur oleh Robert Haba Lado memasang batas utara dengan Ibrahim Lasi) maka dibuat sertifikat Nomor 709 Tahun 1997 dengan luas 5.235 m² (lima ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Cornelia Rame (istri Sdr. Robert Haba Lado) seakan-akan dapat dari Laazar Lasi anak Ibrahim Lasi dan Cornelya Rame jual kepada Johny Lie (kakangandung Frans Lie);

4) Setelah berikan kepada Robert Haba Lado atas nama Ibrahim Lasi, maka dibuat akta perubahan Notaris Endang Nomor 2 Tahun 1996 tanggal 9 Februari 1996:

(a) Dari keseluruhan luas tanah sebesar 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi), telah diberikan kepada Ibrahim Lasi 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan di dalam objek tanah milik Pemohon Kasasi disisihkan untuk pembuatan jalan dll, maka dalam Akta Nomor 2 Tahun 1996, luas tanah berubah dari 120.000 m² (seratus dua puluh ribu meter persegi) berkurang menjadi 105.000 m² (seratus lima meter persegi), dan harga tanah mengalami penyesuaian dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) menjadi Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

(b) Maksud dibuatkannya Akta Nomor 2 Tahun 1996 tersebut untuk melakukan perubahan terhadap luas dan harga tanah, tetapi tidak merubah batas-batas tanah, namun di dalam Akta tersebut dituliskan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara dengan: Jl. Yos Sudarso;

Selatan : dengan Abraham Baitanu cs;

Timur : dengan Ibrahim Lasi;

Barat : dengan Indokaya;

Di mana pencantuman batas tersebut berbeda dengan surat Keterangan Status Tanah Nomor 186/DA/93 tanggal 12 November 1993, dan sesuai pula dengan peta perkiraan (terlampir), yakni:

Utara : dengan Jl. Yos Sudarso;

Selatan : dengan Abraham Baitanu cs;

Timur : dengan Pabrik Tenun Darma Bakti;

Barat : dengan Indokaya;

Halaman 23 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sa berdasarkan pemberian hak (luas 5.235 meter persegi) kepada Robert Haba Lado maka Sdr. dari Jhon Lie yakni Frans Lie menggunakan kesempatan untuk merampas lagi tanah-tanah yang masih ada dengan tindakan-tindakan yang bersangkutan sebagaimana diuraikan pada permulaan memori kasasi ini, akibatnya:

- Terbukti luas tanah yang diklaim sesuai surat Nomor 15 Tahun 1997 luas tanah sebesar 4.120 m² (empat ribu seratus dua puluh meter persegi), saat itu Penggugat belum tahu persis luas tanah yang diberikan kepada Ibrahim Lasi;
- Setelah Penggugat mengetahui luas tanah yang diberikan kepada Ibrahim Lasi sesuai sertifikat luas 5.235 m² (lima ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi), maka Penggugat melakukan tindakan-tindakan termasuk membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 229/CA/2007 pada tanggal 20 November 2007 dengan luas 5.235 m² (lima ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi), sama persis dengan luas bidang tanah yang diberikan kepada Ibrahim Lasi;
- Pada tanggal 21 Agustus 2008 Penggugat merekayasa melalui upaya membuat Akta Notaris Nomor 61 Tahun 2008 antara Laazar Lasi dan Rosiana Maubere terkait bidang tanah seluas 5.235 m² (lima ribu dua ratus tiga puluh lima meter persegi) sama persis dengan tanah yang diberikan kepada Ibrahim Lasi dan Laazar Lasi telah jual kepada Cornelia Rame;
- Penggugat melihat pada peta alternative Nomor 3, di mana luas tanah sebesar 90.374 m² (sembilan puluh ribu tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang pada saat dilaksanakan eksekusi Perkara Nomor 211/PDT.G/2011/PN-KPG, tertera tanah Rosiana Maubere ± 7500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi), maka yang bersangkutan mengajukan gugatan pada perkara *a quo* dengan luas tanah 7500 m² (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan tanpa dasar apapun;

Dengan demikian, mencermati uraian di atas, sangat jelas terlihat segala tipu-muslihat Penggugat berupaya

Halaman 24 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 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)



- 5) Bahwa nampak kecenderungan *Judex Facti*, pada Pengadilan Tinggi Kupang dalam menjatuhkan Putusan Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG tanggal 23 Februari 2017 memihak kepada kepentingan Penggugat, dengan cara tidak mempertimbangkan bahkan mengabaikan semua bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I, sekarang Pemohon Kasasi;
- 6) Melalui Putusan Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG tanggal 23 Februari 2017, *Judex Facti* secara tidak langsung telah membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/PDT/2013 tanggal 10 Juli 2014, yang seharusnya sebelum menjatuhkan Putusan Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG tanggal 23 Februari 2017, *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Kupang terlebih dahulu harus membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/PDT/2013 tanggal 10 Juli 2014, barulah mengabulkan apa yang menjadi petitum Penggugat, Pembanding, yang saat ini merupakan Termohon Kasasi;
1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum terkait dengan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi, semula Tergugat I/Terbanding I yang telah dibeli dari Thofilus Lalus, sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG, tanggal 20 Maret 2017, pada halaman 58, alinea terakhir, hingga halaman 59, yaitu: "menimbang, bahwa walaupun dalam bukti surat TI-7=TII-1 tidak menyebutkan tanah yang menjadi objek dari perjanjian pengikatan diri untuk jual beli berbatasan dengan tanah milik Ibrahim Lasi namun dalam bukti surat TI-8-TII-5 berupa Akta Perubahan Nomor 2 telah menyebutkan sebelah Timur dari tanah yang dijual belikan antara Thofilus Lalus dengan Terbanding I semula Tergugat I Charles Pitoby adalah tanah milik Ibrahim Lasi sehingga menurut Majelis Hakim Banding substansinya ialah bahwa objek dalam perjanjian perikatan diri untuk jual beli dalam Akta Perubahan Nomor 2 adalah sebidang tanah yang salah satu bagiannya berbatasan dengan tanah milik Ibrahim Lasi dengan kata lain tanah Ibrahim Lasi tidak termasuk/di luar objek dalam akta perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli (PI-8=PII-5)"; Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi mengajukan argumentasi hukum sebagai berikut:

Halaman 25 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan yang dibeli dari Thofilus Lalus "diperkarakan" oleh Lodia Lalus-Saeketu, dkk, dalam Perkara Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Kpg, dan telah berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013 (bukti TI-3) telah "dimenangkan" Charles Thanung Pitoby (Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*), di mana objek tanah dalam perkara dimaksud telah pula tereksekusi sebagaimana Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, tanggal 20 April 2015 (TI-4), dengan batas-batas secara tegas adalah:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Abraham Baitanu;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan pekarangan CV Dharma Bakti;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan pekarangan Indo Kaya;

- b. Bahwa Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, tanggal 20 April 2015 (TI-4) sebagai pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013 (bukti TI-3) justru keberlakuannya memiliki kekuatan sempurna, mengikat serta memiliki daya paksa, sehingga segala bentuk penjabaran atau implementasi yang bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013 (bukti TI-3) *juncto* Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, tanggal 20 April 2015 (TI-4), haruslah dikesampingkan atau batal demi hukum;
- c. Bahwa mengacu pada argumentasi hukum sebagaimana diuraikan di atas, jelas persil tanah yang diduga menjadi milik Ibrahim Lasi hanya terletak di sebelah Utara bidang tanah milik Pemohon Kasasi, semula Tergugat I/Terbanding I, dengan demikian di sebelah Timur tanah milik Pemohon Kasasi, semula Tergugat I/Terbanding I hanya berbatasan dengan tanah milik CV Dharma Bakti atau tanah Pabrik Tenun (*vide* Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, tanggal 20 April 2015), dan tidak terdapat persil tanah yang diduga sebagai milik Ibrahim Lasi, apalagi di bagian akhir pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding sebagaimana tertera dalam petikan pertimbangan pada angka 1 di atas, tertulis kalimat "salah satu bagiannya berbatasan dengan tanah milik Ibrahim Lasi dengan kata lain tanah Ibrahim Lasi tidak termasuk/di luar objek dalam akta perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli (PI-8=PII-5)", di mana bukti PI-8=PII-5 diduga kuat bukanlah bukti yang diajukan Penggugat yang saat ini selaku Termohon Kasasi;

Halaman 26 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 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

objek tanah milik Pemohon Kasasi, semula Tergugat I/Terbanding I yang dibeli dari Thofilus Lalus, sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG, tanggal 20 Maret 2017, pada halaman 63, angka 2 yaitu: “Bahwa tidak terungkap Tergugat Charles Thanung Pitoby pernah membeli tanah milik Ibrahim Lasi yang berbatasan dengan objek sengketa dalam Perkara Nomor 74/Pdt/G/1992/PN.KPG.”; Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi mengajukan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa memang benar Penggugat Charles Thanung Pitoby, dalam hal ini Pemohon Kasasi tidak pernah membeli tanah yang disebut sebagai milik Ibrahim Lasi karena tanah objek sengketa bukan milik Ibrahim Lasi;
- b. Bahwa dalam Perkara Nomor 74/Pdt/G/1992/PN.KPG., antara Thofilus Lalus melawan Lodowijk lain, dkk, objek tanah sengketa memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Jos Soedarso (Kupang-Tenau) dan tanah milik Ibrahim Lasi; (berbatas dengan Ibrahim Lasi berarti diluar dari tanah Perkara No.74/Pdt/G/1992;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Pabrik tenun;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Herman Buan, Christian Buan, Abraham Baitanu (Kepala Desa Alak), tanah Bapak Ngongo, dan B. D. Kalelena (Bole Kale);
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Perusahaan Indo Kaya;
- c. Bahwa perkara Nomor 74/Pdt/G/1992/PN.KPG., antara Thofilus Lalus melawan Lodowijk lain, dkk, telah putus pada tingkat kasasi, dan telah berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2097 K/Pdt/1993, tanggal 15 Juni 1995 yang “dimenangkan” oleh Thofilus Lalus, bahkan pada tingkat Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan oleh Lodewijk Lain selaku Pemohon PK, telah pula diputus melalui Putusan Nomor 87 PK/Pdt/1996 yang amarnya “permohonan Peninjauan Kembali Lodewijk Lain tidak dapat diterima”;
- d. Bahwa objek tanah yang telah “dimenangkan” oleh Thofilus Lalus tersebut yang dibeli oleh Pemohon Kasasi, sebelumnya Tergugat I/ Terbanding I atas nama Charles Thanung Pitoby;
- e. Bahwa dengan demikian, tanah milik Ibrahim Lasi hanya berada di sebelah Utara dari objek sengketa dalam Perkara Nomor 74/Pdt/G/

Halaman 27 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id termasuk dalam putusan 74/Pdt/G/1992/PN.KPG

melainkan hanya berbatasan;

3. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum terkait dengan Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, tanggal 20 April 2015 (bukti TI-4), sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 11/PDT/2017/PT.KPG, tanggal 20 Maret 2017, pada halaman 64, alinea pertama yaitu: “menimbang bahwa berdasarkan bukti surat TI-4 berupa Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, pada pokoknya menegaskan antara lain bahwa tanah yang dikuasai oleh Rosiana Maubere yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, tanah yang dikuasai oleh Jemmy Angrek dan Jeny Angrek tidak dilakukan eksekusi/ditangguhkan, yang mana hal ini didukung dengan keterangan saksi Melanton Natti dari BPN Kota Kupang, Pelipus Mau dari kelurahan Penkase, Jhon Lie/ yang menguasai tanah yang bersebelahan dengan tanah sengketa ini, Stefanus Folle/saksi dari pihak Terbanding semula Tergugat serta bukti P-9 berupa peta bidang tanah yang dibuat oleh BPN Kota Kupang tanggal 30 Maret 2015 dalam rangka Sita Eksekusi perkara Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Kpg yang tergambar dengan jelas bahwa tanah sengketa dalam perkara ini terletak di luar dari tanah sengketa dalam perkara Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.KPG”;

Terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi mengajukan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Berita Acara Eksekusi Nomor 211/PDT.G/BA.EKS/2011/PN.KPG, tanggal 20 April 2015 (TI-4), pada halaman 2 alinea terakhir hingga halaman 3, selengkapnya menegaskan: “bahwa sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 18 Juni 2012 Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Kpg, yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 545 K/Pdt/2013, tanggal 10 Juli 2014 tanah sengketa bagian Timur berbatasan dengan CV. Dharma Bakti/atau tanah Pabrik Tenun, sehingga tanah yang dikuasai oleh: 1. Johny Lie, 2. Rosiana Mau bere, 3. Jemmy Angrek dan 4. Yeny Angrek juga termasuk atau bagian dari tanah sengketa dalam perkara Perdata Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.KPG. namun sesuai gambar oleh Pertanahan Kota pada hasil sita Eksekusi tertanggal 20 Maret 2015 tanah yang dikuasai oleh keempat orang tersebut di luar gambar, namun yang dikuasai oleh Johny Lie sesuai surat kesepakatan damai tertanggal 23 Februari 2015 (fotocopi terlampir) ia telah menyerahkan tanah tersebut kepada Pemohon Eksekusi dengan syarat-syarat yang

Halaman 28 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dikuasai oleh 1. Rosiana Mau Bere, 2. Jemmy Angrek

dan 3. Yeny Angrek, tidak dilakukan eksekusi/ditangguhkan;

- b. Bahwa dari uraian peristiwa dalam berita acara sebagaimana disebutkan di atas, sangat jelas batas di sebelah Timur hanya dengan dengan CV Dharma Bakti/atau tanah Pabrik Tenun, sedangkan letak persil tanah yang disebutkan sebagai milik 1. Rosiana Mau Bere, 2. Jemmy Angrek dan 3. Yeny Angrek, yang tidak dilakukan eksekusi/ditangguhkan, sama sekali tidak disebutkan letaknya secara tegas, sehingga sudah seharusnya segala sesuatu yang tertera di dalam Putusan perkara Nomor 211/Pdt.G/2011/PN.Kpg yang telah berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 545 K/Pdt/2013, tanggal 10 Juli 2014 harus menjadi dasar penentuan batas-batas bidang tanah yang menjadi hak milik dari Pemohon Kasasi, semula Tergugat I/Terbanding I atas nama Charles Thanung Pitoby;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di luar dari tanah sengketa dalam Perkara Nomor 211/Pdt.G/2011/PN Kpg., dan Tergugat I hanya membeli tanah dari Thofilus Lalus yang memenangkan perkara dalam Putusan Nomor 74/Pdt.G/1992/PN Kpg., yang dengan tegas bahwa batas sebelah utara dalam Perkara Nomor 74/Pdt.G/1992/Pn Kpg adalah Yos Sudarso dan tanah Ibrahim Lasi dan tanah milik Ibrahim Lasi tersebut telah dijual ke Penggugat seluas $\pm 7500 \text{ m}^2$ berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 61 tanggal 21 Agustus 2008, maka penguasaan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Undang Undang Nomor 14 Tahun

Halaman 29 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 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 tentang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi CHARLES THANUNG PITOBY 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 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 Pemohon Kasasi **CHARLES THANUNG PITOBY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I 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 Jumat tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Halaman 30 dari 32 hal.Put. Nomor 2987 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

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 RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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