



PUTUSAN

Nomor 1696 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **YULIANUS MONE**, bertempat tinggal di RT 017/RW 006, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
2. **DOMINGGUS MONE**, bertempat tinggal di RT 09/RW 04, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yohanis D. Rihi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Frans Seda II, Kelurahan Fatulili, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;
melawan

MARKUS NDOEN, bertempat tinggal di RT 09/RW 04, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-NTT;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa almarhum Christian Mone, semasa hidupnya menikah dengan seorang perempuan bernama almarhumah Rahel Mone, dan dari perkawinan tersebut dikaruniai 2 (dua) orang anak masing-masing:
 - Yulianus Mone;
 - Dominggus Mone;Selanjutnya disebut sebagai para ahli waris/Para Penggugat;
2. Bahwa almarhum Christian Mone, meninggal dunia pada tahun 1973, sedangkan almarhumah Rahel Mone, meninggal dunia pada tahun 1982;

Hal. 1 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



3. Bahwa almarhum Christian Mone, dan almarhumah Rahel Mone selain meninggalkan ahli waris seperti pada posita poin 1 (satu) di atas juga dapat meninggalkan sebidang tanah seluas kurang lebih 4.895 m², yang terletak di Kelurahan Naikoten I, dahulu Kecamatan Kupang Selatan, kemudian menjadi Kecamatan Oebobo, sekarang Kecamatan Kota Raja, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah pekarangan A. Nisoni tapi sekarang dengan toko Duta Musik, Nyonya Sulastri dan Bapak Bednette F. Reme;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah pekarangan Herman Dupe, Arnoldus Fangidae, Yuus Fangidae dan dahulu gang desa, sekarang jalan Nanga Jamal;
- Sebelah Selatan dulu berbatasan dengan gang desa, sekarang dengan jalan Nangajamal;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kristofel Subnafeu, Adrianus Ton. Yang sudah dialihkan ke Chr. Subnafeu, Osias Dethan yang sudah dialihkan ke Yustina Lusi, Y. Hosana Lay yang sudah dialihkan ke Penggugat I (Yulianus Mone), dan tanah R. Mone yang sudah dialihkan ke Penggugat I (Yulianus Mone), dan tanah R. Mone yang sudah dialihkan ke Tergugat (Markus Ndoen) dan tanah milik Markus Ndoen;

4. Bahwa sepeninggalnya almarhum Christian Mone, pada tahun 1978 terjadi tukar menukar tanah almarhum Rahel Mone, (ibu Para Penggugat) dan Markus Ndoen (Tergugat);

5. Bahwa kesepakatan tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat dilakukan dengan cara Ibu Para Penggugat menyerahkan kepada Tergugat, sebagian dari tanah warisan pada poin 3 (tiga) di atas terletak di sebelah Barat, seluas kurang lebih 170 m² dengan batas-batasnya :

- Timur dengan tanah Hasana Lay, yang sudah dialihkan ke Julianus Mone;
- Barat dengan Pekarangan M. Ndoen;
- Utara dengan pekarangan almarhum Rahel Mone, sekarang tanah Para Penggugat;
- Selatan berbatasan dengan dahulu gang desa, sekarang Jalan Nanga Jamal;

Sedangkan Tergugat menyerahkan tanahnya yang terletak di sebelah Selatan kepada ibu Para Penggugat seluas ± 203 m² dengan batas-batas :

Hal. 2 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan pekarangan Herman Dupe;
- Sebelah Barat berbatasan dengan dahulu gang desa, sekarang jalan Nanga Jamal;
- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan almarhum Rahel Mone, sekarang Para Penggugat;
- Sebelah selatan berbatasan dengan dahulu gang desa, sekarang Jalan Naga Jamal;

Yang dalam perkara ini di sebut sebagai tanah sengketa;

6. Bahwa setelah proses tukar-menukar tanah antar ibu Para Penggugat dan Tergugat selesai dilakukan maka pada tahun 1979, ibu Para Penggugat melakukan proses penerbitan sertifikat yang didahului dengan penerbitan gambar situasi Nomor 479/1979, tanggal, 21 September 1979 seluas \pm 4.928 m², yang mana proses penerbitan gambar situasi saat itu dilakukan atas bantuan Tergugat karena Tergugat saat itu sebagai Kepala Desa Naikoten I, yang dengan sendirinya menjadi Panitia A;
7. Bahwa sejak penukaran tanah itu terjadi Ibu Para Penggugat telah menguasai tanah yang ditukarkan tersebut (sekarang disebut sebagai tanah sengketa) sebaliknya Tergugat juga telah menguasai tanah milik ibu Para Penggugat tersebut sampai dengan sekarang ini;
8. Bahwa karena penukaran tanah tersebut antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat telah selesai tanpa ada masalah apa-apa, sehingga pada tahun 1984 Badan Pertanahan Kabupaten Kupang telah menerbitkan Sertifikat Hak Nomor 73 Tahun 1984, yang mana proses penerbitan sertifikat tersebut juga sepengetahuan Tergugat karena Tergugat masih sebagai Lurah Naikoten I, dan dengan sendirinya menjadi panitia A;
9. Bahwa ternyata Tergugat mempunyai niat buruk/tidak baik sebab walaupun telah terjadi penukaran tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat ternyata kemudian baru di ketahui Para Penggugat, bahwa Tergugat tidak melakukan pemisahan terhadap tanah yang sudah ditukarkan dari sertifikat milik Tergugat tidak melakukan pemisahan terhadap tanah yang sudah ditukarkan sertifikat pemilik Tergugat Nomor 464 SG Nomor 349/1973, sehingga walaupun telah terjadi penukaran tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat namun dalam sertifikat milik Tergugat tersebut, tanah sengketa tetap ada dalam gambar situasi milik Tergugat (lihat GS Nomor 349/1973) sehingga seolah-olah tanah masih tetap milik Tergugat, pada hal dalam sertifikat hak milik atas nama, ibu Para Penggugat tanah

Hal. 3 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014

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)



sengketa sudah masuk sebagai milik ibu Para Penggugat/sekarang milik Para Penggugat;

10. Bahwa karena niat buruk Tergugat tersebut yang tidak memisahkan atau mengeluarkan tanah sengketa yang telah ditukarkan tersebut dari sertifikat milik Tergugat tersebut maka, setelah meninggalnya ibu Para Penggugat pada tahun 1982, secara melawan hak pada tahun 1984 Tergugat menyerobot/merampas kembali tanah sengketa dan memagarinya seolah-olah tanah sengketa masih milik Tergugat;
11. Bahwa peristiwa perampasan dan pemagaran tanah sengketa oleh Tergugat dilakukan ketika Para Penggugat tidak berada di tempat;
12. Bahwa untuk menghindari bentrok fisik antara Para Penggugat dan Tergugat maka, karena Tergugat merupakan anggota ABRI sehingga pada tahun 1984 Penggugat II, telah melaporkan Tergugat ke Komandan Detasemen Polisi Militer 161 Kupang, lewat laporan Polisi Nomor LP-/DES POM 161/1984, tanggal, 22 November 1984 dan juga lewat surat tanggal, 1 Desember 1984, sehingga Penggugat II, pernah dipanggil oleh Komandan Detasemen Polisi 161, untuk memberikan keterangan pada tanggal, 28 Januari 1985;
13. Bahwa selain Penggugat II pernah melaporkan Tergugat ke Komandan Detasemen Polisi Militer 161 Kupang agar Tergugat diproses sesuai hukum yang berlaku, tapi juga Penggugat II, pernah melaporkan Tergugat ke Walikota Kupang untuk menyelesaikan kasus penyerobotan ini sebab saat itu Tergugat berposisi sebagai Lurah Naikoten I, namun tidak ditanggapi oleh Walikota Kupang dan karena surat tembusan tersebut juga disampaikan kepada Bupati Kupang maka lewat surat Bupati Kupang untuk menyelesaikan kasus antara Dominggus Mone (sekarang Penggugat II) dengan Sdr. Markus Ndoen (sekarang Tergugat);
14. Bahwa karena perkara antara Para Penggugat dan Tergugat belum ada penyelesaiannya maka pada tanggal, 23 Agustus 2011, Penggugat II, menulis surat lagi kepada Bapak Kepala kantor Kota Kupang untuk mohon dilakukan klarifikasi sertifikat dan mohon mediasi namun tidak ada penyelesaiannya bahwa ketika BPN Kota Kupang meminta untuk dilakukan peninjauan ke lokasi tanah sengketa ternyata Tergugat keberatan;
15. Bahwa perkara antara Para Penggugat dan Tergugat ini sudah pernah digugat oleh Para Penggugat ke Pengadilan Negeri Kupang lewat perkara Nomor 167/Pdt.G/2010/PN.KPG, namun karena saat itu Penggugat

Hal. 4 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekurangan biaya untuk menambah panjar biaya perkara maka perkaranya digugurkan;

16. Bahwa pada tahun 2011, Tergugat telah membangun bangunan permanen di atas tanah sengketa;
17. Bahwa sehubungan dengan itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memerintahkan Tergugat untuk segera menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan pihak keamanan;
18. Bahwa Para Penggugat merasa harta warisan tersebut akan dialihkan atau memindah tangankan oleh Tergugat, kepada pihak lain tanpa hak, oleh karena itu Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan sita jaminan atas objek sengketa yang dimohonkan tersebut;
19. Bahwa oelh karena gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang sangat kuat, maka sudahlah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatukan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi, dan atau perlawanan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminna yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Christian Mone, dan almarhumah nyonya Rahel Mone;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa objek sengketa seluas $\pm 203 \text{ m}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Timur berbatasan dengan herman Dupe;
 - b. Sebelah Barat berbatasan dengan dahulu gang desa, sekarang Jalan Nanga Jamal;
 - c. Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan almarhumah Rajel Mone, sekarang Para Penggugat;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu gang desa, sekarang Jalan Naga Jamal.Adalah sah milik Para Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penyerobotan dan penguasaan perampasan dan pemanfaatan tanah sengketa yang dilakukan oleh

Hal. 5 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak waris dari Para Penggugat;

5. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa agar segera membongkar seluruh bangunan/mengosongkan tanah sengketa, dan segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat, dan jika perlu dengan bantuan pihak keamanan;
6. Memerintahkan kepada Tergugat agar segera melaporkan kepada Badan Pertanahan Kota Kupang, agar dilakukan pemisahan terhadap tanah sengketa untuk dikeluarkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 646 Tanggal 26 Juni 1975 atas nama Markus Ndoen/Tergugat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini segera dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah sasaran (eksepsi dominii) karena tanah yang digugat oleh Penggugat mutlak milik tanah sah Tergugat dan Tergugat tidak pernah menguasai tanah Para Penggugat;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel* sebab tanah yang ditunjukkan dalam gugatannya baik melalui luas maupun batas-batasnya tidak jelas dan berbeda dengan yang dikuasai oleh Tergugat (vide Putusan MA Nomor 81 K/Sip/1971);
3. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat pada poin 5 dijelaskan adanya dua bidang tanah yang batas-batasnya dan luasnya saling berbeda (170 m^2 dan 203 m^2) dan dinyatakan serta disebut dalam perkara ini adalah tanah sengketa, sedangkan yang dituntut dalam petitum poin 4 Para Penggugat hanyalah tanah yang berukuran 203 m^2 sehingga dengan nyata dan jelas terjadi kontradiksi antara posita dengan petitum. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat sepatunya hanyalah *Obscuur Libel* (vide Putusan MA Nomor 28 K/Sip/1973);

Hal. 6 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Kupang sebagai pihak Tergugat sebab tanah yang dikuasai oleh Tergugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 464, GS, Nomor 349/1973 seluas 1.604 M2 atas nama Tergugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 169/Pdt.G/2011/PN.Kpg. tanggal 04 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Christian Mone dan almarhumah Nyonya Rahel Mone;
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas 203 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan pekarangan Herman Dupe
 - Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan gang Desa sekarang Jalan Nangga Jamal
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan almarhumah Rahel Mona sekarang Para Penggugat
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu gang desa sekarang Jalan Nangga Jamal.

Adalah sah milik Para Penggugat;

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa merupakan perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak waris Para Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasaitanah sengketa agar segera membongkar seluruh bangunan/mengosongkan tanah sengketa dan segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat dan jika perlu dengan bantuan pihak keamanan;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera melakukan pemisahan terhadap tanah sengketa dengan mengeluarkannya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 464 tanggal 26 Juni 1975 atas nama Markus Ndoen/Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini dan hingga kini ditaksir sebesar Rp1.351.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Hal. 7 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan pera Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 101/PDT/2013/PTK tanggal 7 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;

DALAM EKSEPSI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 169/Pdt/G/2011/PN.KPG. tanggal 4 September 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 169/Pdt.G/2011/PN.KG. tanggal 04 September 2012, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri :

- Menolak gugatan Para Penggugat/ Terbanding untuk seluruhnya;

- Menghukum Para Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 17 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Februari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 169/Pdt.G/2011/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 11 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 11 Maret 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 20 Maret 2014;

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;

Hal. 8 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang telah melakukan kesalahan fatal dalam mempertimbangkan kembali pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Kupang); dengan memberikan pertimbangan sebagaimana termuat dalam putusannya pada halaman 7 alinea pertama bahwa "Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Tergugat/Pembanding Nomor 464 GS. Nomor : 349 Tahun 973 dikeluarkan pada tanggal 26 Juni 1975 sedangkan dalil gugatan Para Penggugat/Terbanding bahwa peristiwa hukum tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding terjadi pada tahun 1978, sehingga tidak masuk akal telah terjadi tukar menukar tanah sengketa antara ibu Para Penggugat/Terbanding dengan Tergugat /Pembanding tahun 1978 karena tanah sengketa sudah masuk dalam Sertifikat Hak Milik Pembanding tahun 1975";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut sangat bertentangan dengan dalil gugatan Para Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dalam gugatannya poin 6, poin 7, poin 8 dan poin 9; dimana Para Penggugat secara tegas menyatakan bahwa setelah adanya peristiwa tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat pada tahun 1978, ibu Para Penggugat melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang didahului dengan penerbitan Gambar Situasi (GS) Nomor 479/1979, tanggal 21 September 1979 dengan luas tanah kurang lebih 4.928 m² (bukti P.5) termasuk di dalamnya tanah milik Tergugat yang ditukarkan dengan tanah milik ibu Para Penggugat seluas kurang lebih 203 m². Sejak terjadi penukaran tanah tersebut, ibu Para Penggugat telah menguasai tanah yang ditukarkan tersebut (sekarang disebut tanah sengketa), sebaliknya Tergugat juga menguasai tanah milik ibu Para Penggugat. Selanjutnya, berdasarkan Gambar Situasi (GS) tersebut, pada tahun 1984 Badan Pertanahan Kabupaten Kupang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 73 Tahun 1984 (bukti P.6). namun demikian, Tergugat mempunyai niat buruk sebab walaupun telah terjadi penukaran tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat, ternyata kemudian baru diketahui Para Penggugat bahwa Tergugat tidak melakukan pemisahan terhadap tanah yang sudah ditukarkan dari Sertifikat Hak Milik Tergugat Nomor 464, GS Nomor 349/1973 sehingga seolah-olah tanah

Hal. 9 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



yang telah ditukarkan dengan tanah milik ibu Para Penggugat, masih tetap milik Tergugat, pada hal dalam sertifikat hak milik atas nama ibu Para Penggugat, tanah sengketa sudah masuk sebagai milik ibu Para Penggugat/sekarang milik Para Penggugat;

2. Bahwa dalam putusan pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Kupang) Nomor 169/Pdt.G/2011/PN.KPG pada halaman 22 alinea pertama, Majelis Hakim memberikan pertimbangan "bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat diberi tanda P.6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 73 GS Nomor 479 Tahun 1979 dan dihubungkan dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, telah membenarkan bahwa tanah sengketa merupakan bagian dari alat bukti surat diberi tanda P.6 tersebut dan demikian pula halnya setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat Tergugat diberi tanda T.1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 464 GS. Nomor 349 Tahun 1973 dan dihubungkan dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, telah membenarkan bahwa tanah sengketa merupakan bagian dari alat bukti surat diberi tanda T.1 sehingga Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa tanah sengketa termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 73 GS. Nomor 479 Tahun 1979 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 464 GS. Nomor 349 Tahun 1973 sehingga terjadi tumpang tindih dan sebagaimana pula Saksi Oktovianus Hotty sebagai PNS pada Kantor Pertanahan Kota Kupang yang membenarkan terjadinya overlap atau tumpang tindih antara kedua Sertifikat Hak Milik Para Penggugat maupun Tergugat.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana dikutip di atas merupakan suatu fakta hukum yang diperoleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Selanjutnya, pada halaman 22 alenia keempat sampai dengan halaman 23 alenia pertama putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 169/Pdt.G/2011/PN.KPG, Majelis Hakim memberikan pertimbangan : "bahwa terlepas dari adanya alat-alat bukti Para Penggugat yang tidak mendukung dalil-dalilnya namun Majelis Hakim memperoleh fakta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim tentang adanya penguasaan tanah seluas 170 m² dengan batas-batas yaitu :

- Timur dengan tanah Hasana Lay yang sudah dialihkan ke Julianus Mone;
- Barat dengan pekarangan M. Ndoen;
- Utara dengan pekarangan Rahel Mone sekarang tanah Para Penggugat;
- Selatan dengan dahulu gang desa sekarang Jalan Nangga Jamal;

Hal. 10 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat diberi tanda P.6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 73 GS. Nomor 479 Tahun 1979, ternyata tanah yang dikuasai oleh Tergugat termasuk dalam alat bukti surat diberi tanda P.6 tersebut atas nama ibu Para Penggugat yaitu almarhumah Nyonya Rahel Mone dan setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti surat diberi tanda T.1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 464 GS. Nomor 349 Tahun 1973 atas nama Markus Ndoen ternyata tanah yang dikuasainya tersebut bukan merupakan bagian dari alat bukti surat diberi tanda T.1 tersebut dan atas fakta ini, Majelis Hakim memperoleh persangkaan-persangkaan yang dapat dikonstruksi sebagai sebuah fakta hukum yang membenarkan telah terjadinya tukar menukar antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat karena secara factual disamping Tergugat menguasai tanah sengketa juga menguasai tanah milik Para Penggugat yang didalilkan sebagai miliknya yang telah ditukar;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Kupang) sebagaimana tersebut di atas adalah juga merupakan suatu fakta hukum yang diperoleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

3. Bahwa dari kedua fakta hukum yang diperoleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagaimana tersebut di atas, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang telah mengabaikan fakta-fakta hukum tersebut dengan memberikan pertimbangan tersendiri bahwa Sertifikat Hak Milik Tergugat/Pembanding/ sekarang Termohon Kasasi Nomor 464 GS. Nomor 349 Tahun 1973 dikeluarkan pada tanggal 26 Juni 1975 sedangkan dalil gugatan Para Penggugat/Terbanding bahwa peristiwa hukum tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding terjadi pada tahun 1978, sehingga tidak masuk akal telah terjadi tukar menukar tanah sengketa antara ibu Para Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding tahun 1978 karena tanah sengketa sudah termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Pembanding tahun 1975. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tersebut sungguh-sungguh selain telah mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Kupang) yang merupakan suatu fakta yang telah dibuktikan secara hukum; juga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang sebagai bukti kalau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang tidak cermat dalam mencermati isi gugatan Para

Hal. 11 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Penggugat/Terbanding/sekarang Pemohon Kasasi, karena dalam gugatannya, Para Penggugat telah secara tegas mengemukakan bahwa Tergugat memiliki etiket yang buruk dimana setelah adanya tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat, Tergugat tidak melakukan pemisahan terhadap tanah yang sudah ditukarkan dari Sertifikat Hak Milik Tergugat Nomor 464 GS.Nomor 349/1973. Artinya, bahwa Sertifikat Hak Milik Tergugat diterbitkan pada tanggal 26 Juni 1975 masih tercantum tanah sengketa karena belum terjadi peristiwa tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat; namun setelah terjadi tukar menukar tanah pada tahun 1978, Tergugat tidak melakukan pemisahan tanah yang sudah ditukarkan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat Nomor 464 GS. Nomor 349/1973. Hal ini dijelaskan dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang merupakan fakta hukum dan fakta persidangan bahwa tanah sengketa seluas kurang lebih 203 m² yang dikuasai oleh Tergugat, telah masuk dalam Sertifikat Hak Milik Ibu Para Penggugat, namun tanah seluas kurang lebih 170 m² yang dikuasai oleh Tergugat tidak masuk dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat. Fakta ini patut diduga bahwa benar-benar telah terjadi pertukaran tanah antara ibu Para Penggugat dengan Tergugat namun tanah milik Tergugat seluas kurang lebih 203 m² yang telah ditukar dengan tanah milik ibu Para Penggugat seluas kurang lebih 170 m², ternyata tanah milik Tergugat seluas kurang lebih 203 m² (tanah sengketa) yang telah ditukarkan tersebut telah masuk dalam Sertifikat Hak Milik ibu Para Penggugat namun tanahnya tetap dikuasai oleh Tergugat, sementara tanah milik ibu Para Penggugat seluas kurang lebih 170 m² yang telah ditukarkan, tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat namun tidak masuk dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat karena peristiwa tukar menukar tanah tersebut baru terjadi pada tahun 1978, sementara Sertifikat Hak Milik Tergugat telah terbit pada tanggal 26 Juni 1975;

4. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana telah diuraikan terdahulu merupakan suatu pertimbangan hukum yang benar-benar didasarkan pada data dan fakta persidangan; yakni sinkronisasi antara hasil Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim dengan bukti surat-surat yang diajukan di persidangan; baik Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh Para Penggugat maupun Sertifikat Hak Milik yang diajukan oleh Tergugat, juga bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dari Para

Hal. 12 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Penggugat sebagai suatu fakta yang membuktikan kalau telah terjadi tukar menukar tanah antara ibu Para Penggugat dan Tergugat. Namun demikian, justru Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding telah mengenyampingkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut. Fakta ini membuktikan kalau Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dan telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam perkara perdata, dan juga cenderung memihak pada pihak Tergugat/Pembanding/sekarang Termohon Kasasi, namun keberpihakan Majelis Hakim pengadilan tingkat banding tersebut sangat tidak beralasan hukum sehingga putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut patut dibatalkan.

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena terbukti tanah yang disengketakan masuk dalam sertifikat Penggugat yakni Sertifikat Nomor 349 Tahun 1973 sedangkan Tergugat memiliki Sertifikat Nomor 464 dikeluarkan tanggal 26 Juni 1975;

Bahwa tanah sengketa dipagari oleh Tergugat sedangkan tanah sengketa tersebut berada di luar sertifikat yang dimiliki Tergugat dan tanah yang masuk dalam sertifikat Tergugat sudah dibangun warung oleh Tergugat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pihak Tergugat telah menguasai tanah melebihi dari luas yang tercantum dalam sertifikat hak miliknya yakni Sertifikat Nomor 464 dikeluarkan tanggal 26 Juni 1975;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi YULIANUS MONE, Dk dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 101/PDT/2013/PTK tanggal 7 November 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 169/Pdt/G/2011/PN.KPG tanggal 4 September 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi 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

Hal. 13 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi: **YULIANUS MONE** dan **DOMINGGUS MONE** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi 101/PDT/2013/PTK tanggal 7 November 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 169/Pdt.G/2011/PN.Kpg. tanggal 4 September 2012;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum CHRISTIAN MONE dan almarhumah Nyonya RAHEL MONE.
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas 203 m² dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan pekarangan Herman Dupe;
 - Sebelah Barat berbatasan dahulu dengan gang Desa sekarang Jalan Nangga Jamal;
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan almarhumah Rahel Mona sekarang Para Penggugat;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu gang Desa sekarang Jalan Nangga Jamal;Adalah sah milik Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah sengketa merupakan perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak waris Para Penggugat.
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasaitanah sengketa agar segera membongkar seluruh bangunan/mengosongkan tanah sengketa dan segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepda Para Penggugat dan jika perlu dengan bantuan pihak keamanan.
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera melakukan pemisahan terhadap tanah sengketa dengan mengeluarkannya dari Sertifkat Hak Milik Nomor 464 tanggal 26 Juni 1975 atas nama Markus Ndoen/Tergugat;

Hal. 14 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat 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 Kamis tanggal 26 November 2014 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. Yakup Ginting S.H., C.N, M.Kn.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

ttd.

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

2. R e d a k s i..... 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. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 Hal. Putusan Nomor 1696 K/Pdt/2014

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)

