



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

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

1. **NAOMI HENUK RUNESI**, selaku ahli waris Obed Henuk (alm), bertempat tinggal di RT.07/RW. 03, Kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang;
2. **Ir. JOHN G. F. SERAN, M.M.**, bertempat tinggal di RT. 03/RW. 01 Kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang;

Keduanya memberi kuasa kepada Beny Karijanto Manu Taopan, S.P, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Pengacara Beny K Manu Taopan, S.P, S.H, M.H. & Partners, beralamat di Jalan Scorpio RT 47 RW 14 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2017;  
Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **MARKUS PAULTYE PAH**, bertempat tinggal di Kelurahan Laliba, RT. 004/RW.002, Kecamatan Oebobo Kupang, Nusa Tenggara Timur;
2. **MARTHEOS PAH**, bertempat tinggal di Jalan Hati Mulia (disamping Hotel Greenia) Oebobo Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;

Keduanya memberikan kuasa kepada Ayub A. Fina, S.H, M.H, dan kawan-kawan, Para Advokad dan konsultan hukum pada Kantor Hukum OCAFP.Obemesse Consultant Ayub A. Fina, SH & Partners berkantor di Jalan Eltari 2 Blok D10 Perum. RRS Oesapa RT.049/RW.15 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2017;  
Para Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA KUPANG,**

yang beralamat di Frans Seda Nomor 70 Kota Kelapa Lima  
Kota Baru Kupang;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian  
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,  
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk  
memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- 1) Melarang Para Tergugat untuk melakukan segala aktivitas apapun di atas tanah (objek sengketa);
- 2) Melarang Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk memindah tangankan (membebani objek sengketa dengan hak tanggungan tertentu lainnya) selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dalam perkara ini;
- 4) Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk segera kembali menguasai dan menempati tanah (objek sengketa) seluas 3.950 m<sup>2</sup> sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula yaitu sebagai tanah sah warisan dari Para Penggugat;
- 5) Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini serta membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menerima gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan hukum bahwa tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat sah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera menyerahkan

4) Memerintahkan kepada Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994 kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang agar Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang segera melakukan perbaikan atau penggantian sertifikat agar dapat mengeluarkan sisa luas tanah 3.950 m<sup>2</sup> milik Para Penggugat yang termuat dalam sertifikat hak milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994;

5) Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang agar segera menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994 guna segera dilakukan perubahan atau penggantian sertifikat agar dapat mengeluarkan sisa tanah seluas 3.950 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam sertifikat 393 tersebut;

6) Menyatakan segala transaksi jual beli antara Obed Henuk (alm) maupun Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

7) Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril yang dialami oleh Para Penggugat yaitu sebesar Rp1.367.500.000,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

8) Menghukum Turut Tergugat untuk bertanggung jawab atas biaya dan perbaikan penerbitan sertifikat pengganti atas Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994;

9) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul selama perkara ini berjalan;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa gugatan *error in persona*;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna atau tidak lengkap (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut menolak gugatan untuk

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 136/Pdt.G/2017/PN.Kpg. tanggal 24 Januari 2018, yang amarnya sebagai

berikut:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.431.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.KPG. tanggal 8 Juni 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Kpg., tanggal 24 Januari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari para Pembanding semula para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak ekspesi para Terbanding semula para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tindakan para Terbanding dan Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum dan Memerintahkan kepada Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk segera

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Penggugat seluas 3.950 m<sup>2</sup> yang terletak di RT.13 RW.05, Kelurahan Naimata, Kecamatan Maulafa-Kupang dengan batas-batasnya:

- Timur : Lokasi Kolektif (Alfis Henuk);
- Barat : Kali mati;
- Utara : tanah almarhum Obed Henuk (ahli waris Obed Henuk yaitu Tergugat I) yang telah dibeli dari Para Penggugat dan pada saat ini telah diketahui telah dialihkan kepada Sdr. Ir. John G. F. Seran, M.M (selaku Tergugat II);
- Selatan : dengan jalan;

Kepada para Pemanding semula para Penggugat;

4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994 kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang agar Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang segera melakukan perbaikan dan penggantian sertifikat agar dapat mengeluarkan sisa luas tanah 3.950 m<sup>2</sup> milik Para Penggugat yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang agar segera menarik kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 8 Juli 1994 guna segera dilakukan perubahan atau penggantian Sertifikat agar dapat mengeluarkan sisa tanah seluas 3.950 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertifikat 393 tersebut;
6. Menyatakan segala transaksi jual beli antara Obed Henuk (alm) maupun Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menolak gugatan para Pemanding semula para Penggugat selain dan selebihnya;
8. Membebaskan biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan kepada para Terbanding semula para Tergugat secara tanggung renteng yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Juli 2018 kemudian

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

berdasarkan Surat Kasasi Khusus tanggal 11 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 136/PDT.G/2017/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 21 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 51/PDT/2018/PT.KPG tersebut;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membebani seluruh biaya perkara baik tingkat pertama, tingkat banding, dan kasasi kepada Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 September 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 21 Agustus 2018 kontra memori kasasi tanggal 21 September 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Kupang, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terlepas dari alasan kasasi, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat tidak

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019

### 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-mahkamah-agung.go.id

putusan-mahkamah-agung.go.id  
menerapkan putusan, dimana berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* ternyata berdasarkan data fisik objek sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat dan dari data yuridis berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tertanggal 8 Juli 1994 objek sengketa telah tercatat atas nama Tergugat I, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas ternyata objek sengketa semenjak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 393 atas nama Tergugat I tertanggal 8 Juli 1994 telah dikuasai oleh Tergugat I selama lebih kurang 23 (dua puluh tiga) tahun, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pihak Penggugat tidak ternyata telah melakukan keberatan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, dan tidak ternyata pula penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 393 atas nama Tergugat I tidak sesuai prosedur, maka pihak Penggugat dalam perkara *a quo* sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut, dengan demikian putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara *a quo* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengabulkan kasasi Para Pemohon Kasasi semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NAOMI HENUK RUNESI dan kawan, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 51/Pdt/2018/PT.Kpg. tanggal 8 Juni 2018 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Kpg. tanggal 24 Januari 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para 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 Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengajukan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **NAOMI**

**HENUK RUNESI, 2. Ir. JOHN G. F. SERAN, M.M.** tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 51/Pdt/2018/PT.Kpg. tanggal 8 Juni 2018 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 136/Pdt.G/2017/PN.Kpg. tanggal 24 Januari 2018;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Mei 2019 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019





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

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.,

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp 484.000,00
Jumlah .....	Rp 500.000,00

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

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2019