



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 1001 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. ABDURAHIM SALIM alias ABASEDO, bertempat tinggal di Dusun IV, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding:

m e l a w a n:

1

PEMERINTAH

REPUBLIC

INDONESIA

Cq. Badan

Pertanahan

Nasional RI di

Jakarta Cq.

Badan

Pertanahan

Nasional

Propinsi Nusa

Tenggara

Timur di

Kupang Cq.

Badan

Pertanahan

Nasional

Kabupaten

Manggarai

Barat di

Labuan Bajo,

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No. 1001 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)



diwakili oleh
Mesakh B.
Manafe, S.H.,
selaku Kepala
Kantor
Pertanahan
Kabupaten
Manggarai
Barat, dalam
hal ini memberi
kuasa kepada
Konstantinus
Lalu, S.H., dan
kawan-kawan,
Kepala Seksi
Sengketa
Konflik dan
Perkara pada
Kantor
Pertanahan
Kabupaten
Manggarai
Barat,
berkantor di
Jalan Frans
Nala, Desa
Batu Cermin,
Kecamatan
Komodo,
Kabupaten
Manggarai
Barat,
berdasarkan
Surat Kuasa
Khusus



tertanggal 17
Desember
2012,

2

ZULKARN

AIN DJUDJE,

bertempat
tinggal di
Kampung

Cempa RT. 06
RW. 03, Desa/
Kelurahan

Labuan Bajo,
Kecamatan

Komodo,
Kabupaten

Manggarai
Barat,

3 **YOZUA**

MAKES, SH.,

bertempat
tinggal di Jalan
Durian

Nomor 25 RT.
008 RW. 001,
Kelurahan

Jagakarsa,
Kotamadya

Jakarta Selatan,

para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/para Pemanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada pokoknya atas dalil-dalil:

Tentang Obyek Sengketa:

- Sebidang tanah tegalan seluas $\pm 120 \times 60 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus dua puluh kali enam puluh meter persegi), terletak di Karangang, Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah ulayat/tanah hotel Batu Gosok;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Jaenudin Sulaiman/Jakariah Suryanto/ tanah Zulkarenain Djudje/Yosua Makes, SH.;
 - Sebelah Timur dengan tanah adat (tanah ulayat)/Zulkarenain Djudje/ Yozua Makes, SH.;
 - Sebelah Barat dengan tanah Usman Umar/jalan;
- Tanah tegalan seluas $120 \times 60 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus dua puluh kali enam puluh meter persegi), terletak di Karangang, Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat sekarang telah di sertifikat dengan Hak Milik Nomor 01873 atas nama semula Zulkarnain Djudje dan telah dilakukan pengalihan hak a.n. Yozua Makes, SH., dengan batas-batas dalam sertifikat tersebut sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah PT. Murni Multi Rejeki;
 - Sebelah Selatan dengan tanah adat (tanah ulayat);
 - Sebelah Timur dengan tanah H.M. Adam Djudje;
 - Sebelah Barat dengan rencana jalan;
- Tanah tegalan tersebut di atas selanjutnya disebut dengan tanah obyek sengketa dan ditaksir seharga Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Adapun yang menjadi dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tanah tegalan sengketa tersebut di atas merupakan hak milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat pada orang yang bernama Kamis Hamnu selaku penjual, terjadinya jual beli tanah sengketa tersebut di atas antara Penggugat selaku pihak pembeli dengan orang yang bernama Kamis Hamnu almarhum selaku penjual dilakukan pada tanggal 3 Mei 1997 dengan harga sebesar Rp600.000,- (enam ratus ribu rupiah), sesuai kwitansi jual beli yang nantinya akan diajukan sebagai bukti oleh Penggugat, jual beli tersebut mengetahui Kepala Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sehingga sejak mulai tahun 1997



hingga sekarang tanah sengketa berada pada penguasaan tangan Penggugat dengan dibuktikan adanya pagar tanaman hidup yang ditanam oleh Penggugat;

2. Bahwa tanah sengketa tersebut di atas semula merupakan tanah adat, kemudian tahun 1992 **Fungsionaris Adat/Tua Adat Desa Labuan Bajo** bernama **H. Ishaka almarhum dan Haku Mustafa** menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada **Kamis Hamnu**, proses penyerahan tanah sengketa tersebut dilakukan secara lisan, lalu diperkuat pada tanggal 1 Juli 1993 oleh **Fungsionaris Adat/atau Tua Adat Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai** bernama **H. Ishaka almarhum dan Haku Mustafa** membuat surat secara tertulis penyerahan hak milik tanah sengketa tersebut dengan atas nama **Safrudin Kamis** anak kandung dari **Kamis Hamnu** atas persetujuan dari **Kamis Hamnu** yang diketahui oleh Pemerintah setempat **Kepala Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai**;
3. Bahwa tanah sengketa tersebut di atas setelah terjadinya proses penyerahan/pengalihan/pelepasan hak dari **Kamis Mahnu** kepada Penggugat yang ditindak lanjuti dengan jual beli atas tanah sengketa tersebut di atas sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada poin posita angka satu (1) tersebut di atas, maka tanah sengketa langsung dikuasai oleh pihak Penggugat. Bahwa yang membuktikan tanah sengketa dikuasai oleh Penggugat karena Penggugat selalu memagari tanah sengketa dengan tanaman pohon hidup yang mengelilingi lokasi tanah sengketa hingga sekarang tanpa ada keberatan dari pihak manapun;
4. Bahwa Penggugat pada tanggal 6 Juli 2011 datang ke lokasi tanah sengketa dengan maksud untuk melakukan pengukuran sertifikat tanah sengketa tersebut di atas bersama petugas dari **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat**, ternyata yang mengagetkan Penggugat bahwa tanah sengketa tersebut telah dilakukan pengukuran sertifikat oleh petugas **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Manggarai Barat** selaku **Tergugat I** dengan menerbitkan **Sertifikat Hak Milik Nomor: 01873** tanggal 5 Mei 2011 atas nama: **Zulkarnain Djudge** selaku **Tergugat II**. Bahwa tanah sengketa tersebut di atas pada proses pengukuran sertifikat dilakukan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II** karena **Tergugat II** mempunyai tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa luasnya $\pm 1,3$ Ha (lebih kurang satu hektar tiga are), namun pada saat **Tergugat I** dan **Tergugat II** mengukur tanah **Sertifikat Nomor: 01873/Tahun 2011** langsung mengukur tanah milik Penggugat yang menjadi tanah sengketa sekarang, sehingga luas tanah yang tertuang dalam sertifikat tersebut atas nama **Tergugat II** jadi keseluruhannya seluas 20000 m², sehingga sebagian luas tanah



yang ada di Sertifikat Nomor: 01873 tersebut sebagiannya adalah tanah sengketa milik Penggugat;

5. Bahwa setelah Sertifikat Nomor: 01873 yang diterbitkan oleh Tergugat I untuk nama Tergugat II, kemudian Tergugat II menjual tanah sengketa tersebut di atas kepada Tergugat III, sesuai dengan Akta PPAT Idris Embang Nomor: 154/JB/KK/2011 tanggal 20 Juni 2011, maka dalam Sertifikat 01873 nama Tergugat II telah dicoret oleh Tergugat I dan tercantum nama Tergugat III atas dasar peralihan hak;
6. Bahwa perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah menerbitkan Sertifikat Nomor: 01873 atas tanah sengketa tersebut di atas dengan atas nama Tergugat II, lalu karena peralihan hak nama Tergugat II dicoret dan dicantumkan nama Tergugat III adalah suatu tindakan/perbuatan yang melawan hukum/melawan hak karena Tergugat I tidak meneliti secara obyektif atas status hak orang maka keberadaan Sertifikat Nomor: 01873/ Tahun 2011 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena luas tanah yang tertuang dalam Sertifikat 01873 tersebut sebagiannya adalah luas tanah sengketa karena tanah sengketa adalah hak milik dari Penggugat;
7. Bahwa oleh karena tanah sengketa adalah milik Penggugat, maka pada saat Penggugat mengetahui tanah sengketa tersebut di atas telah diukur secara sepihak oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah mengajukan surat keberatan kepada Tergugat I untuk tidak menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa dengan nama Tergugat II, sesuai dengan Surat Penggugat melalui Kuasa Hukum Penggugat saat itu bernama Advokat Drs. Hendrikus Djehadut, SH., surat keberatan untuk Tergugat I tersebut dari Penggugat tertanggal 6 Juli 2011, akan tetapi tidak diindahkan atau digubris oleh Tergugat I. Padahal menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku apabila suatu proses penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat I terjadi keberatan dari pihak ketiga dengan membuktikan alas hak kepemilikan atas suatu tanah, maka dengan sendirinya Tergugat I harus menanggihkan/tidak menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa, sampai ada Putusan Pengadilan yang menetapkan hak milik seseorang;
8. Bahwa tindakan/perbuatan dari Tergugat II yang mengalihkan tanah sengketa kepada Tergugat III dengan jalan jual beli, maka jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum/ melawan hak dengan demikian jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat sebagai pemiliknya yang



sah, maka jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III dinyatakan batal demi hukum;

9. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat karena dikhawatirkan tanah sengketa dipindah tangankan atau dialihkan kepada pihak lain, maka dengan ini mohon kiranya kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Manggarai Barat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini dapat meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa;
10. Bahwa apabila gugatan dalam perkara ini dikabulkan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap/mengikat (*incraht*), kiranya dapat memerintahkan para Tergugat ataupun siapa saja yang menguasainya dan ataupun memperoleh hak dari padanya dapat menyerahkan tanah sengketa secara bebas/ sukarela kepada Penggugat, apabila dipandang perlu dilakukan eksekusi secara paksa dengan bantuan alat negara/Polisi Republik Indonesia;
11. Bahwa mohon pula dihukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah), setiap harinya atas keterlambatan para Tergugat mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa mohon dihukum pula para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut di atas adalah hak milik Penggugat yang dibeli dari Kamis Hamnu pada tanggal 3 Juli 1997, sehingga penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat dari tahun 1997 sampai dengan sekarang sah secara hukum;
- 3 Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Nomor: 01873 Tahun 2011 yang diterbitkan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku dan cacat hukum karena Tergugat I tidak meneliti secara obyektif pada saat dilakukan proses penerbitan sertifikat tersebut, dengan demikian Sertifikat Nomor: 01873 Tahun 2011 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan tanah sengketa;
- 4 Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat III adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum, karena tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat yang mempunyai hak atas tanah sengketa;

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



- 5 Menyatakan menurut hukum perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah menerbitkan Sertifikat Nomor: 01873 atas tanah sengketa tersebut di atas dengan atas nama Tergugat II lalu karena peralihan hak nama Tergugat II dicoret dan dicantumkan nama Tergugat III, maka perbuatan/tindakan Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III adalah suatu tindakan/perbuatan yang melawan hukum/melawan hak;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah tegalan sengketa tersebut;
- 7 Menghukum para Tergugat atau siapa saja apabila ada yang mengklaim menguasai tanah sengketa, kiranya segera mengosongkan atau menyerahkan kembali tanah tegalan sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan bila dipandang perlu dilakukan eksekusi secara paksa dengan bantuan alat negara/Polisi Negara Republik Indonesia;
- 8 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht*);
- 9 Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau menjatuhkan putusan lain yang dianggap adil oleh Majelis Hakim yang mulia;

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tergugat I:

- Bahwa Tergugat I membantah dalil-dali yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
- Bahwa obyek gugatan dalam perkara ini adalah sebidang tanah kering yang terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat yang telah dilekatkan dengan status Hak Milik Nomor: 01873 atas nama Tergugat II (Zulkarena in Djudje) yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 154/JB/KK/2011, tanggal 20 Juni 2011 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara) Sdr. Idris Ebang, BA. telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari Tergugat II kepada Tergugat III (Yosua Makes, SH.);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli (Bukti Peralihan Hak) tersebut di atas, Tergugat I melakukan tindakan administrative yang bersifat konkrit, individual dan final dimana Tergugat I memberikan status hak atas tanah kepada Tergugat II dan kemudian mencatatkan peristiwa hukum peralihan haknya kepada Tergugat III berdasarkan dokumen-dokumen yang sah sesuai ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku. Dengan demikian, gugatan Penggugat selayaknya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai lembaga yang lebih berkompeten untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan bukan kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo;
- Bahwa proses penerbitan sertifikat atas obyek sengketa atas nama Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundangan yang berlaku untuk itu;
- Bahwa para pihak dalam gugatan ini tidak lengkap karena seharusnya turut digugat juga Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuatkan Akta Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat III yang berakibat beralihnya hak atas tanah sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III;

Eksepsi Tergugat II:

- 1 Lokasi tanah milik Penggugat terletak di Karang, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sedangkan lokasi tanah milik Tergugat II terletak di Batu Gosok Selatan, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- 2 Asal usul perolehan tanah; Penggugat memiliki tanah di Karang berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Kamis Hamnu pada tanggal 3 Mei 1997, sedangkan Tergugat II memiliki dan menguasai tanah di Batu Gosok Selatan berdasarkan pembagian dan penyerahan tanah adat oleh Fungsionaris Adat/Tua Adat Haji Ishaka dan Haku Mustafa pada tanggal 15 Mei 1997;
- 3 Bahwa subyek hukum Tergugat dari gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak lengkap atau cacat hukum sebab, Lurah Labuan Bajo yang mengeluarkan surat keterangan kepemilikan tanah sengketa atas nama Tergugat II tidak digugat oleh Penggugat, demikian juga dengan Camat Labuan Bajo sebagai PPAT tidak digugat oleh Penggugat dalam perkara *a quo* sebab proses jual beli tanah tersebut antara Tergugat II dengan Tergugat

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 1001 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)



III, dilakukan di hadapan PPAT. Yang secara hukum kedua Pejabat tersebut harus ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Bahwa dengan tidak digugatnya kedua Pejabat tersebut oleh Penggugat dalam perkara ini maka konsekwensi yuridisnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeljike verklaard/NO*);

- 4 Bahwa berdasarkan keadaan serta fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat II tersebut di atas, maka konsekwensi yuridisnya gugatan dan tuntutan Penggugat terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima/NO;

Eksepsi Tergugat III:

- 1 Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeption Plurium Litis Consortium*);

- Bahwa, pada posita gugatan angka 2 (dua) gugatan Penggugat, pada prinsipnya menyatakan: “bahwa tanah tegalan sengketa tersebut di atas merupakan hak milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat pada orang yang bernama Kamis Hamnu Almarhum selaku penjual.....dst....”;

Bahwa, terkait dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, seharusnya ahli waris dari Alm. Kamis Hamnu ikut atau turut digugat dalam perkara *a quo*. Karena sebagai pemilik awal yang menjual tanah kepada Penggugat dan seharusnya disertakan Penggugat sebagai dasar dari adanya gugatan Penggugat, Kamis Hamnu sudah seharusnya ikut digugat. Namun, oleh karena Kamis Hamnu telah meninggal, maka secara hukum kedudukannya dalam hal ini diwakili atau diganti oleh para ahli warisnya, namun kenyataannya ahli waris dari Alm. Kamis Hamnu tidak ikut atau turut digugat dalam perkara *a quo*, padahal jelas sekali keterkaitan hubungan hukum antara Penggugat dengan Kamis Hamnu terkait proses awal kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut. Dengan demikian oleh karena para ahli waris dari Alm. Kamis Hamnu tidak ikut atau turut digugat dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan Penggugat cacat formil karena kurang pihak sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium*;

- Bahwa, selanjutnya pada posita gugatan angka 4 (empat) gugatan Penggugat pada prinsipnya menyatakan: “bahwa tanah sengketa tersebut di atas setelah terjadinya proses penyerahan/pengalihan/ pelepasan hak dari Kamis Mahnu kepada Penggugat yang ditindaklanjuti dengan jual-beli atas tanah sengketa tersebut di atas sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada poin posita angka 2 dan 3 (dua dan tiga) tersebut di atas.....dst....”;



Bahwa, terkait dalil tersebut, Penggugat seharusnya juga menggugat Kamis Mahnu sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam uraian gugatannya tersebut atau setidak-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Namun, oleh karena Kamis Mahnu tidak ikut digugat, baik sebagai Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak atau mengandung cacat *plurium litis consortium* pula;

- Oleh karenanya, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat III mohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2 Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Exemptio Obscuur Libel*);

Bahwa, terkait eksepsi gugatan Penggugat kabur atau *obscur libel*, perlu Tergugat III jelaskan bahwa ada dua hal pokok yang perlu Tergugat III kemukakan terkait dengan alasan eksepsi *obscur libel* tersebut, yaitu sebagai berikut:

Terkait tidak jelasnya objek gugatan:

- Bahwa, jika diperhatikan secara seksama posita gugatan Penggugat angka 2 (dua) dan angka 4 (empat), jelas menguraikan atau menggambarkan tanah sengketa yang dipersoalkan Penggugat dalam gugatannya *a quo* berjumlah 2 (dua) bidang, yang Tergugat III elaborasi lebih jauh agar lebih mudah dimengerti bagi Majelis Hakim yang terhormat, berdasarkan uraian gugatan Penggugat, yaitu masing-masing:

Pertama, tanah yang diperoleh dari jual beli dengan Kamis Hamnu pada tanggal 3 Mei 1997 dengan harga sebesar Rp600.000,- (enam ratus ribu rupiah) (vide posita gugatan angka 2);

Kedua, tanah penyerahan/pengalihan/pelepasan hak dari Kamis Mahnu kepada Penggugat (vide Posita gugatan angka 4);

- Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas sekali dalil gugatan Penggugat sangat membingungkan (*obscur*), khususnya bagi Tergugat III, karena sangat tidak jelas tanah yang mana dari kedua tanah tersebut di atas yang disengketakan atau dipersoalkan Penggugat dalam perkara *a quo*, apakah tanah yang dibeli dari Kamis Hamnu (vide posita gugatan angka 2) atau tanah milik Kamis Mahnu (vide posita gugatan angka 4)???
- Hal ini sangat membingungkan, karena untuk kedua tanah tersebut Penggugat menyebutnya semua sebagai tanah sengketa, namun yang diuraikan dalam

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



gugatan hanya satu bidang sebagaimana yang diuraikan pada bagian pembahasan di bawah judul Tentang Objek Sengketa, bukan dua bidang sesuai posita angka 2 dan 4. Sehingga, sekali lagi Tergugat III makin bingung, tanah yang diuraikan Penggugat pada bagian uraian tentang objek sengketa dalam gugatannya tersebut, tanah yang mana, apakah tanah yang diuraikan dalam posita gugatan angka 2 (dua) atau posita angka 4 (empat)? Oleh karenanya obyek gugatan Penggugat adalah tidak jelas ;

- Kalau tanah yang dimaksud pada posita gugatan angka 2 dan posita angka 4 adalah tanah yang diuraikan pada bagian pembahasan tentang objek sengketa, lalu mengapa nama-nama pemilik awalnya berbeda-beda?
- Oleh karena ketidakjelasan Penggugat dalam menguraikan objek sengketa dalam gugatannya, Tergugat III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sama sekali tidak jelas dan tidak spesifik diuraikan, khususnya mengenai jumlah bidang, ukuran dan letak bidang tanah yang dipermasalahkan dalam gugatannya tersebut, sehingga patut secara hukum untuk dikatakan gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel*;
- Bahwa, selain itu Penggugat juga tidak menguraikan secara rinci ukuran dan batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang dimaksud dalam gugatannya. Maksudnya, Penggugat juga tidak menyebutkan secara detail berapa meter panjang tanah milik Penggugat dari Timur ke Barat atau dari Selatan ke Utara yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, serta berapa meter persegi (m²) luas tanah Penggugat yang “terhisap” oleh tanah Sertifikat Nomor 01873 milik Tergugat II yang sudah dibaliknamakan kepada Tergugat III yang dipersoalkan Penggugat tersebut, karena berdasarkan dalil Penggugat pada posita gugatan angka 5 (lima) dan angka 7 (tujuh) pada prinsipnya dikatakan bahwa dari keseluruhan luas tanah Sertifikat Nomor 01873 seluas 20.000 m² sebagiannya adalah milik Penggugat, namun tidak disebutkan sebagian tersebut berapa ukurannya dan di bagian mana dari tanah SHM Nomor 01873 yang menjadi milik Penggugat yang ikut “terhisap” dalam sertifikat tersebut;
- Bahwa, selain itu Penggugat juga dalam gugatannya pada bagian pembahasan tentang objek sengketa menguraikan sebidang tanah tegalan seluas ± 120 x 60 m² (tidak jelas 120 untuk bagian mana dan 60 untuk bagian mana?), terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangang, Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan tanah ulayat/tanah Hotel Batu Gosok;
- Sebelah Selatan dst....;

- Bahwa, sengaja kami mengutip sebagian uraian gugatan Penggugat tersebut untuk menggambarkan ketidakjelasan letak objek sengketa yang dipersoalkan Penggugat maupun ketidak telitian dan ketidaktahuan Penggugat atas letak obyek sengketa dalam gugatannya *a quo*, yaitu dimana dalam uraian gugatannya tersebut Penggugat menyebutkan sebidang tanah tegalan yang terletak di Karangang, sementara di sisi lain, Penggugat menguraikan batas tanah objek sengketa tersebut sebelah Utara-nya berbatasan dengan tanah ulayat/tanah Hotel Batu Gosok;
- Hal ini sangat membingungkan karena kenyataan di lapangan maupun secara topografis lokasi Karangang dan Batu Gosok adalah dua lokasi yang berbeda dan letaknya terpisah jauh, berpautan beberapa kilometer, meskipun berada pada satu hamparan padang yang sama dengan bentangan Utara-Selatan, namun pada prinsipnya kedua lokasi tersebut tetap berbeda letaknya;
- Lokasi Karangang berada jauh di sebelah Selatan wilayah tanah Batu Gosok, sedangkan lokasi Batu Gosok dimana tempat hotel Batu Gosok dibangun berada di sebelah Utara lokasi Karangang, lebih dekat dengan tambang emas dan laut dan pulau Seraya Kecil. Sehingga pertanyaannya, di mana sebenarnya letak tanah objek sengketa yang dimaksud Penggugat, apakah di Karangang atau di Batu Gosok?
- Bahwa, terkait uraian tersebut di atas, berdasarkan Putusan MA Nomor 1559 K/Pdt/1983, gugatan yang tidak menyebutkan ukuran dan batas objek tanah sengketa dinyatakan kabur atau *obscur libel* dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Demikian pula berdasarkan Putusan MA Nomor 1149 K/Sip/1975, menyatakan surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak, ukuran dan batas-batas tanah sengketa, tidak dapat diterima. Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian dan Yurisprudensi Putusan MA tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

3. Kontradiksi Petitum dengan Posita Gugatan;

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 1001 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)



- Bahwa, pada posita gugatan Penggugat angka 2 (dua), pada prinsipnya menyatakan: “bahwa tanah tegalan sengketa tersebut di atas merupakan hak milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat pada orang yang bernama Kamis Hamnu almarhum selaku penjual, terjadinya jual beli tanah sengketa tersebut di atas antara Penggugat selaku pihak pembeli dengan orang yang bernama Kamis Hamnu almarhum selaku penjual dilakukan pada tanggal 3 Mei 1997 dengan harga.....dst.....”;
- Sementara pada petitum gugatan angka 2 (dua) dikatakan: “menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa tersebut di atas adalah hak milik Penggugat yang dibeli dari Kamis Hamnu pada tanggal 3 Juli 1997....dst...”;
- Bahwa, dari uraian posita dengan uraian petitum gugatan Penggugat tersebut terlihat jelas saling bertentangan satu dengan yang lainnya, karena pada posita gugatan angka 2 (dua) dikatakan Penggugat membeli tanah sengketa dari Kamis Hamnu pada tanggal 3 Mei 1997, sementara pada petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) Penggugat meminta agar dinyatakan sebagai pemilik tanah sengketa, tanah sengketa mana yang dibelinya dari Kamis Hamnu pada tanggal 3 Juli 1997. Artinya antara apa yang diuraikan dalam posita gugatan dengan apa yang dituntut dalam petitum saling bertentangan. Artinya, tidak jelas tanah yang dibeli tanggal, bulan dan tahun berapa yang yang dipersoalkan Penggugat dalam perkara *a quo* dan untuk dinyatakan sebagai miliknya, apakah tanah yang dibeli tanggal 3 Mei 1997 atau yang dibeli tanggal 3 Juli 1997? Hal ini sangat tidak jelas, sehingga membingungkan para pihak dalam perkara *a quo*, khususnya Tergugat III. Oleh karenanya posita dan petitum gugatan tersebut harus dikesampingkan dan diabaikan oleh Majelis Hakim yang terhormat;
- Oleh karenanya, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Rekonvensi Tergugat III:

- Bahwa terkait dengan gugatan rekonvensi *a quo*, untuk Tergugat III dalam Konvensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, untuk Tergugat I dalam Konvensi disebut sebagai Turut Tergugat I Rekonvensi dan untuk Tergugat II dalam Konvensi disebut sebagai Turut Tergugat II Rekonvensi, sedangkan untuk Penggugat dalam Konvensi selanjutnya disebutkan sebagai Tergugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah kering yang terletak di wilayah Batu Gosok, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, yang diperoleh secara jual-beli dari Turut Tergugat II Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tanggal 11 November 2011, dengan ukuran dan batas-batas, sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan tanah PT. Murni Multi Rejeki (HGB);
 - Selatan : berbatasan dengan tanah Ulayat;
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik H.M. Adam Djudje dan;
 - Barat : berbatasan dengan rencana jalan;Luas: 20.000 m²;
- Bahwa, Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut dalam keadaan telah disertifikat, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01873, Surat Ukur Nomor 29/Labuan Bajo/2011. Artinya, kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah tersebut sah menurut hukum karena seluruh proses terkait dengan proses jual beli atas tanah tersebut sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Demikian pula dengan proses pensertifikatannya sudah sesuai pula dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya terkait dengan tahapan penerbitan sertifikat;
- Bahwa, meskipun demikian, Penggugat Rekonvensi tidak dapat atau setidaknya tidak merasa terganggu ketika ingin menggarap atau mengusahakan sesuatu atau melakukan perbuatan hukum di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut karena adanya gugatan yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut, yang pada intinya mengklaim tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa, oleh karena gugatan Tergugat Rekonvensi bersifat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, serta semata-mata untuk menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi menikmati apa yang menjadi haknya, maka secara hukum gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, perbuatan melawan hukum mana telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil;
- Bahwa, adapun kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonvensi akibat gugatan Tergugat Rekonvensi yang tidak berdasarkan hukum tersebut, yaitu berupa pembayaran denda kepada calon pembeli tanah milik Penggugat Rekonvensi yang batal dibeli oleh calon pembeli sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (Bukti T-III-8), karena akibat gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut. Akibat gugatan tersebut menyebabkan tanah milik Penggugat Rekonvensi dianggap sebagai tanah

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



bermasalah sehingga calon pembeli membatalkan niatnya untuk membeli tanah tersebut. Hal ini sangat merugikan Penggugat Rekonvensi. Oleh karenanya patut menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi dijatuhi hukuman untuk membayar ganti kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi tersebut;

- Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian materiil lainnya berupa timbulnya biaya-biaya yang tidak perlu, namun terpaksa harus dikeluarkan Penggugat Rekonvensi, yaitu berupa biaya-biaya pengurusan perkara ini sebesar Rp175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa selain itu, Penggugat juga mengalami kerugian materiil lainnya berupa kehilangan keuntungan atas transaksi jual beli yang terpaksa batal dilakukan oleh calon pembeli akibat adanya gugatan yang bersifat ilusif dari Tergugat Rekonvensi tersebut sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (Bukti T-III-9);
 - Bahwa, selain kerugian materiil, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian immateriil akibat adanya gugatan yang tidak berdasarkan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut, yaitu berupa rusaknya reputasi Penggugat Rekonvensi di mata rekan-rekan bisnis Penggugat Rekonvensi, khususnya dimata calon pembeli yang telah membatalkan niatnya membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi, karena Penggugat Rekonvensi dianggap menguasai, memiliki dan menjual tanah bermasalah, padahal tanah tersebut secara hukum adalah milik Penggugat Rekonvensi yang telah dibeli Penggugat Rekonvensi dari Turut Tergugat II Rekonvensi sesuai prosedur hukum yang berlaku;
 - Bahwa, adapun kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi tersebut sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai dalam bentuk uang, mengingat reputasi dan kedudukan sosial Penggugat Rekonvensi sebagai pengusaha, maka tidaklah terlalu berlebihan apabila kerugian immateriil tersebut ditaksir sebesar Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Sehingga berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, total kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp2.625.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa tuntutan Penggugat Rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi



tersebut, bukan mengada-ada, melainkan semata-mata merupakan upaya hukum untuk memperjuangkan apa yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi serta untuk memberikan pelajaran hukum kepada Tergugat Rekonvensi agar tidak seenaknya dan tidak sembarangan mengajukan gugatan atau tuntutan hukum kepada pihak lain tanpa dasar hukum yang jelas, karena perbuatan tersebut dapat berakibat pelanggaran hukum atau pelanggaran terhadap hak orang lain dalam menikmati haknya secara tenang tanpa diusik oleh perbuatan-perbuatan yang tidak berdasarkan hukum, khususnya hak Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*;

- Apalagi tuntutan/gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti *authentik* yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya dan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 180 (1) HIR, oleh karena itu layak apabila gugatan Penggugat Rekonvensi *a quo* dikabulkan dan selanjutnya mohon agar putusan dalam perkara *a quo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain baik itu upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak bersifat ilusif serta untuk menjamin dan melindungi hak Penggugat Rekonvensi manakala nantinya Majelis Hakim mengabulkan gugatan rekonvensi *a quo*, serta untuk menghindari upaya-upaya Tergugat Rekonvensi melakukan hal-hal yang dapat membahayakan maupun mengurangi perlindungan atas kepentingan Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, seperti mengalihkan kekayaan Tergugat Rekonvensi kepada pihak ketiga dengan alasan apapun, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) secara serta merta atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di daerah RT. 13/RW. 06, Lingkungan IV, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
- Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi menjalankan putusan ini secara patut, wajar kiranya jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa, selanjutnya sebagai konsekwensi dari gugatan Tergugat Rekonvensi yang menyesatkan, ngawur dan tidak berdasar, maka Penggugat Rekonvensi juga mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum Penggugat Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- 1 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2 Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.625.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dibebankan pada tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi tersebut;
- 4 Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- 5 Menghukum Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi untuk mematuhi putusan dalam perkara *a quo*;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor: 03/PDT.G/2012/PN.LBJ., tanggal 11 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Karangang, Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : panjang 63 meter, berbatasan dengan tanah Ulayat/Hotel Batu Gosok;
 - Selatan : panjang 62 meter, berbatasan dengan tanah Jainudin Sulaiman/Jariah Suryanto/Zulkarnain Djudje/ Yozua Makes, SH.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : panjang 123,50 meter, berbatasan dengan tanah adat (Ulayat)/ Zulkarnain Djudje/Yozua Makes;
- Barat : panjang 126 meter, berbatasan dengan rencana jalan;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menerbitkan Sertifikat Nomor: 01873 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III terhadap obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor: 01873 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap obyek sengketa;
- Menghukum Tergugat III, atau siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah sengketa dari Tergugat III, untuk menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*), dan bilamana diperlukan pelaksanaannya dengan menggunakan alat negara atau polisi;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Membebani Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*, sebesar Rp1.510.000,- (satu juta lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 41/PDT/2013/PTK., tanggal 24 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat II, dan Pembanding III semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 03/PDT.G/ 2012/ PN.LBJ., tanggal 11 Desember 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Agustus 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/PDT/2013/PTK. jo. Nomor 03/PDT.G/2012/PN.LBJ., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 September 2013;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Pembanding I, II dan Tergugat III/Pembanding III yang masing-masing pada tanggal 24 September 2013 dan tanggal 28 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, oleh Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo masing-masing pada tanggal 7 Oktober 2013 dan tanggal 8 November 2013;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Bahwa setelah Pemohon Kasasi membaca dan mempelajari secara cermat Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/ PDT.G/2012/PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012, ternyata putusan *Judex Facti* tersebut telah salah dan keliru didalam pertimbangan hukum dan penerapan hukum karena *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam hal ini akan yaitu:



I Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012, salah dalam mempertimbangkan dan menyimpulkan bukti surat penyerahan tanah adat tertanggal 1 Juli 1993 (bukti P-1) dan Surat Keterangan Pengalihan/ Penyerahan Surat Pelepasan Hak atas tanah adat tertanggal 3 Mei 1997 (bukti P-3);

Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding halaman 12 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa yang perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah tanah sengketa tersebut merupakan hak milik Penggugat sekarang Terbanding yang ia beli dari Kamis Hamnu pada tanggal 3 Juli 1997”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yaitu surat penyerahan tanah adat tertanggal 1 Juli 1993 dimana H. Ishaka selaku fungsionaris adat/tua adat menyerahkan tanah adat kepada Syafarudin Kamis seluas 120 x 60 M² terletak di Karang, Desa Labuan Bajo Kecamatan Komodo Kabupaten Daerah Tk. II Manggarai”;

“Menimbang, bahwa dari bukti P-1 tersebut yang mendapatkan penyerahan adat adalah Syafarudin Kamis”;

Bahwa Pemohon Kasasi merasa keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding tersebut di atas, pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding telah menghilangkan fakta persidangan serta seolah-olah ingin membuat kesimpulan bahwa penyerahan tanah adat diberikan langsung kepada Syafarudin Kamis dan *Judex Facti* tingkat banding sangat tidak memahami proses munculnya surat penyerahan tanah adat tertanggal 1 Juli 1993 (bukti P-1);

Bahwa fakta-fakta persidangan terungkap bahwa pada tahun 1992 s.d. 1993 Kamis Hamnu adalah orang yang diberi kepercayaan dan diberikan tugas oleh Dalu yaitu Haku Mustafa yang merupakan Tua Adat, untuk menata dan membagikan tanah yang berlokasi di Karang, Desa Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat kepada masyarakat (hal ini sesuai keterangan Saksi Fatima Bado Salam (Saksi 1), Hamid A. Rahim (Saksi 2) masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu:

- Saksi Fatima Bado Salam, menyatakan:

“Bahwa pada tahun 1992-1993 Kamis Hamnu memperoleh tanah tersebut dari Haku Mustafa selaku Tua Adat, dimana pada waktu itu Kamis Hamnu mendapat

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



kepercayaan dari Haku Mustafa selaku Tua Adat untuk membagi tanah di Karang”;

“Bahwa tanah pembagian tersebut kemudian di atasnamakan Syafarudin Kamis”;

“Bahwa Surat Penyerahan Tanah Adat (P-1) walaupun di atasnamakan anak saksi yaitu Syafarudin Kamis namun ditandatangani oleh suami saksi Kamis Hamnu, karena pada saat itu Safarudin Kamis masih kecil berumur ± 6 (enam) tahun”;

- Saksi Hamid A. Rahim, menyatakan:

“Bahwa pada saat itu Kamis Hamnu juga mendapatkan Surat Penyerahan Tanah akan tetapi bukan atas namanya sendiri melainkan atas nama anak Kamis Hamnu yaitu Syafarudin Kamis”;

“Bahwa boleh saja seseorang memperoleh dua bagian tanah di lokasi tertentu yang dibagikan akan tetapi agar tidak terkesan seperti itu maka salah satu bagian dipergunakan atas nama orang lain, contohnya Kamis Hamnu yang mempergunakan nama anaknya yaitu Syafarudin Kamis”;

Bahwa selanjutnya Kamis Hamnu menata dan membagikan tanah yang berlokasi di Karang kepada orang-orang yang memerlukan tanah termasuk kepada Hamid A. Rahim (Saksi 2), Alimudin Sidik (Saksi 3), Kepala Desa Labuan Bajo (Haji Kuba Usman). Dan tanah saksi dapat tersebut juga berada di Karang satu lokasi dengan Obyek Sengketa;

Bahwa pembagian tanah dilakukan secara bertahap, dimana pemberian tanah yang diberikan kepada Kamis Hamnu di atasnamakan Syafarudin Kamis (anak kandung Kamis Hamnu) dengan luas tanah $\pm 120 \times 60 \text{ M}^2$;

- Keterangan Saksi Alimudin Sidik, menyatakan:

“Bahwa Kamis Hamnu pada saat itu memperoleh 3 (tiga) kavling pembagian tanah di lokasi Karang yang salah satunya di atasnamakan anaknya yaitu Syafarudin Kamis yang sekarang menjadi objek sengketa”;

“Bahwa saat itu umur Syafarudin Kamis sekitar 5 (lima tahun) dan pada saat itu seseorang boleh memperoleh pembagian tanah lebih dari satu kavling seperti halnya Kamis Hamnu dengan mempergunakan nama anaknya”;

- Keterangan Saksi Salim Bafadal:

”Bahwa saksi mengetahui tanah yang dijual oleh Kamis Hamnu yaitu tanah pembagian yang di atasnamakan anaknya (Syafarudin Kamis), yang sebelumnya merupakan tanah ulayat yang telah dikavling-kavling dan dibagikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penyerahan tanah adat yang diberikan kepada Kamis Hamnu yang kemudian diatasmamakan anak kandungnya Syafarudin Kamis yang masih dibawah umur adalah hal yang biasa dan lazim terjadi dalam penyerahan tanah adat di Manggarai Barat. Hal ini sesuai keterangan saksi Fatima Bado Salam, Hamid A. Rahim dan Alimudin Sidik dan hal ini dibenarkan juga oleh Haji Ramang (Saksi 1 dari Termohon Kasasi);

Sehingga dari kesimpulan di atas diperoleh keyakinan bahwa pembagian/ penyerahan tanah adat tersebut diberikan kepada Kamis Hamnu yang kemudian diatasmamakan anaknya atas nama Safarudin Kamis dan tidak langsung atau serta merta kepada Syafarudin Kamis;

Bahwa selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding halaman 13 alinea 2 dan 3 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dari bukti P.3 yaitu Surat Keterangan Pengalihan/ Penyerahan Surat Pelepasan Hak atas tanah adat tertanggal 3 Mei 1997 ternyata Kamis Hamnu sebagai pihak pertama yang mengalihkan atau melepaskan tanah adat tersebut kepada Abdurrahim Salim (Penggugat/ Terbanding)”;

“Menimbang, demi hukum Kamis Hamnu tidak ada kewenangan atau/hak untuk mengalihkan atau melepaskan atau menjual tanah adat tersebut kepada pihak lain termasuk Penggugat/Terbanding, sebab tanah adat tersebut atas nama Syafarudin Kamis (bukti P.1) dengan demikian bukti P.3 tidak berkekuatan hukum dan harus dikesampingkan”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding sangat keliru dan menyesatkan dan tidak disertai dasar hukum yang jelas dan terkesan asal-asalan dan tidak obyektif;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding tampaknya tidak memahami bahwa Undang-Undang dan Ketentuan Hukum Adat yang berlaku di masyarakat Manggarai NTT, menentukan tidak semua orang sebagai pendukung hukum (*recht*) adalah cakap (*bekwaan*) untuk melaksanakan sendiri hak dan kewajibannya;

Cakap (*bekwaan*) adalah kriteria umum yang dihubungkan dengan keadaan diri seseorang, berwenang (*bevoegd*) merupakan kriteria khusus yang dihubungkan dengan suatu perbuatan atau tindakan tertentu. Seorang yang cakap belum tentu berwenang, tapi seorang yang berwenang sudah pasti cakap. Sehingga dengan demikian Syafarudin Kamis (karena masih berusia 6 tahun) termasuk “tidak cakap” karena usianya yang belum dewasa (Pasal 330 KUHPerdara seorang telah dewasa apabila telah berumur 21 tahun dan telah kawin sebelum mencapai umur tersebut);

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 1001 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)



Bahwa pada saat pengalihan tanah adat dari Kamis Hamnu kepada H. Abdurrahim Salim (Pemohon Kasasi) sebagaimana Surat Keterangan Pengalihan/Penyerahan Surat Pelepasan Hak atas Tanah Adat tertanggal 3 Mei 1997, umur Syafarudin Kamis adalah 6 tahun;

Bukankah mengenai hal ini sebenarnya disadari, diakui dan dibenarkan juga oleh *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangannya halaman 14 alinea terakhir menyatakan “.....bahwa bukti P-1 di atas namakan anak saksi yaitu Syafarudin Kamis namun ditandatangani oleh suami saksi yaitu Kamis Hamnu karena Syafarudin Kamis masih kecil berumur 6 (enam) tahun (lihat putusan Pengadilan Negeri halaman 40, 41, 43, 44 dan 52)”;

Bahwa Pemohon Kasasi menilai *Judex Facti* tingkat banding telah lalai dengan tidak melihat usia Syafarudin Kamis, namun dengan melihat pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding di atas, nampak jelas bahwa *Judex Facti* tingkat banding sengaja “mengabaikan fakta tersebut”, yang berakibat kepada putusannya yang tidak tepat dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) serta tidak memuat dasar alasan yang jelas dan rinci;

Bahwa Pasal 1330 KUH Perdata ditentukan orang yang tidak cakap yaitu:

- 1 Orang-orang yang belum dewasa;
2. Orang-orang yang berada dibawah pengampuan;
3. Perempuan yang bersuami;

Dalam hal ini anak yang belum dewasa dapat melakukan tindakan hukum dengan bantuan orang tua atau walinya;

Beberapa ketentuan mengenai batas umur “kedewasaan” juga tidak dapat mengkategorikan Syafarudin Kamis sebagai orang yang “cakap dalam hukum”, beberapa ketentuan yang lain, antara lain:

- 1 Pasal 30 KUHPperdata jo. stb. 1931 Nomor 54 yang dikatakan belum “dewasa” adalah orang yang belum mencapai umur 21 tahun dan belum kawin dan apabila perkawinan mereka dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tetap dianggap dewasa, atau kedudukan mereka tidak kembali pada kedudukan sebelum dewasa;
- 2 Pasal 29 KUHPperdata ditentukan batas umur “dewasa” untuk melakukan pernikahan, yaitu bagi laki-laki harus mencapai umur 21 tahun dan perempuan harus mencapai umur 15 tahun;



- 3 Pasal 7 Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, menyebutkan “dewasa” untuk melakukan pernikahan yaitu: bagi laki-laki berumur 19 tahun sedangkan perempuan berumur 16;
- 4 Pasal 47 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya. Ayat 2 Pasal tersebut menentukan bahwa orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan;

Bahwa sampai saat ini Syafarudin Kamis (anak kandung dari Kamis Hamnu) tidak pernah merasa keberatan atas pengalihan/pelepasan tanah *a quo*, karena pengalihan/pelepasan tanah adat tersebut untuk kepentingan keluarga termasuk Syafarudin Kamis selaku anak (kepentingan anak menghendaknya);

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 48 jo. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, melarang orang tua atau wali untuk memindahkan hak atau menjadikan jaminan utang harta tidak bergerak milik anak yang masih belum berusia 18 tahun, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendaknya;

Kesimpulan bahwa pengalihan/pelepasan tanah adat dari Kamis Hamnu kepada H. Abdurrahim Salim (Pemohon Kasasi) sebagaimana Surat Keterangan Pengalihan/ Penyerahan Surat Pelepasan Hak atas Tanah Adat tertanggal 3 Mei 1997 adalah sah dan berkekuatan hukum, karena Kamis Hamnu bertindak sebagai orang tua yang memiliki kewenangan untuk melakukan segala perbuatan hukum untuk kepentingan anaknya atas nama Syafarudin Kamis, karena yang bersangkutan belum dewasa menurut Undang-undang dan kepentingan Syafarudin Kamis memang menghendaknya dan sampai sekarang tidak pernah menuntut atau mempermasalahkannya dan tindakan hukum oleh Kamis Hamnu tersebut sah secara hukum adat yang berlaku di Manggarai NTT yang patut dijunjung tinggi dan dihargai sesuai ketentuan yang berlaku di Tanah Adat Manggarai NTT, mengingat secara historis pembagian tanah *a quo* tersebut dilakukan secara adat sebagaimana fakta-fakta persidangan;

Bahwa dengan demikian pengalihan/penyerahan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat tertanggal 3 Mei 1997 yang dilakukan oleh Kamis Hamnu kepada H. Abdurrahim Salim (Pemohon Kasasi) adalah sah secara hukum karena memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat, yakni:

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3 Suatu hal tertentu;
- 4 Suatu sebab yang halal;

Apakah *Judex Facti* tingkat banding tidak memahami syarat sahnya perjanjian tersebut? sehingga berpendapat Kamis Hamnu tidak berwenang, yang berwenang (berhak mengalihkan/melepaskan) adalah Syafarudin Kamis karena tanah adat tersebut atas namanya, bukankah hal ini justru bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320) karena syarat “Kecakapan” tidak dapat dipenuhi, sebab Syafarudin Kamis masih berusia 6 tahun pada saat pengalihan/pelepasan tanah adat tersebut (belum dewasa sehingga tidak cakap hukum);

Dalam hal ini *Judex Facti* tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum karena dalam pertimbangannya telah mengabaikan ketentuan Pasal 330 KUHPperdata, Pasal 1330 KUHPperdata dan Pasal 48 jo. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dimana Syafarudin Kamis dianggap “belum dewasa” dan “tidak cakap” untuk melakukan perbuatan hukum (usia belum mencapai 21 tahun), sehingga orang tua (Kamis Hamnu) berwenang mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum dan kepentingan anak yang memang menghendakinya;

II Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012 salah dalam menerapkan hukum dalam mempertimbangkan dan menyimpulkan keterangan para Saksi Penggugat/Pemohon Kasasi mengenai letak tanah terperkara serta mengabaikan hasil Pemeriksaan Setempat;

Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Pemohon Kasasi dengan jelas mendalilkan memiliki sebidang tanah tegalan seluas $\pm 120 \text{ M} \times 60 \text{ M}^2$ yang terletak di Karang Desa Labuan Bajo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan tanah Ulayat/tanah Hotel Batu Gosok;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jaenudin Sulaiman/Zakarias Suryanto/ tanah Zulkarnaen Djudje/Yosua Makes, SH.;
- Sebelah Timur dengan tanah Adat (tanah Ulayat)/Zulkarnaen Djudje/ Yosua Makes, SH.;
- Sebelah Barat dengan tanah Usman Umar/rencana jalan;



Selanjutnya dalam dalil gugatan dengan tegas menyatakan point 4 dituliskan "..... sehingga sebagian luas tanah yang ada di Sertifikat Nomor 01873 tersebut sebagian adalah tanah sengketa" (baca gugatan Penggugat/ Pemohon Kasasi);

Bahwa dari uraian tersebut di atas dapat diambil kesimpulan bahwa "tanah terperkara" seluas $\pm 120 \text{ M} \times 60 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas (bukti P-1), menjadi bagian dari tanah seluas 20.000 M^2 sesuai Sertifikat Nomor 01873;

Bahwa hal ini tidak dipahami oleh *Judex Facti* tingkat banding sehingga dalam pertimbangannya halaman 14 alinea 3 menyebutkan:

"Menimbang, bahwa batas-batas tanah yang termuat dalam bukti P-1 adalah berbeda dengan batas-batas tanah yang disengketakan yang sudah bersertifikat";

Bahwa kami tegaskan bahwa yang dimaksud "tanah terperkara" disini adalah tanah seluas $\pm 120 \text{ M} \times 60 \text{ M}^2$ yang terletak di Karangn Desa Labuan Bajo Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat (sebagaimana bukti P-1), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan tanah Ulayat/tanah Hotel Batu Gosok;
- Sebelah Selatan dengan tanah Jaenudin Sulaiman/Zakarias Suryanto/ tanah Zulkarnaen Djudje/Yosua Makes, SH.;
- Sebelah Timur dengan tanah Adat (tanah Ulayat)/Zulkarnaen Djudje/ Yosua Makes, SH.;
- Sebelah Barat dengan tanah Umar/rencana jalan;

Yang kemudian menjadi bagian dari tanah seluas 20.000 M^2 (Sertifikat Nomor 01873) dan bukan keseluruhan tanah yang bersertifikat tersebut;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak memahami apa yang dimaksud dengan "... batas-batas tanah yang disengketakan yang sudah bersertifikat" (*Judex Facti* tingkat banding halaman 14 alinea 3), karena hal tersebut tidak berdasarkan dalil-dalil gugatan dan fakta-fakta persidangan yang sudah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat;

Bahwa luas "tanah terperkara" sebagaimana tertuang dalam gugatan adalah seluas $\pm 120 \text{ M} \times 60 \text{ M}^2$ adalah sesuai saat hasil pemeriksaan setempat, dimana Pemohon Kasasi telah dengan jelas menunjukkan batas-batas tanah terperkara dan hal bersesuaian dan tidak ada yang bertentangan antara keterangan semua saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi serta saling menguatkan yang menunjukkan bahwa

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Pemohon Kasasi benar memiliki tanah seluas $\pm 120 \text{ M} \times 60 \text{ M}^2$ yang terletak di Karang Desa Labuan Bajo Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan batas-batas: sebelah Utara dengan tanah Ulayat/tanah Hotel Batu Gosok, sebelah Selatan dengan tanah Jaenudin Sulaiman/Zakarias Suryanto/tanah Zulkarnaen Djudje/Yosua Makes, SH., sebelah Barat dengan tanah Usman Umar/rencana jalan, sebelah Timur dengan tanah Adat (tanah Ulayat)/ Zulkarnaen Djudje/Yosua Makes, SH.;

Bahwa sebaliknya dalam pelaksanaan pemeriksaan setempat para Termohon Kasasi tidak mengetahui batas-batas dan luas tanah yang diterbitkan sertifikatnya atas nama Zulkarnaen Djudje (Termohon Kasasi II) yang kemudian dijual dan disertifikatkan atas nama Yosua Makes, SH. (Termohon Kasasi III), dan para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah dan luas tanah yang disertifikatkan dan mengakui tanah terperkara tersebut terletak di "Karangan" dan bukan di Batu Gosok;

Bahwa keterangan para saksi dan alat bukti serta hasil pemeriksaan setempat dengan jelas menunjukkan bahwa tanah seluas $\pm 120 \text{ M} \times 60 \text{ M}^2$ "tanah terperkara" terletak di Karang bukan di Batu Gosok, keterangan para saksi baik Saksi Fatima Bado Salam, Hamid A. Rahim, Alimudin Sidik, Salim Bafadal, Muhamad Syair dan Abdulah Nur menerangkan dengan tegas bahwa objek sengketa berada di Karang. Yaitu sebagai berikut:

a Fatima Bado Salam di persidangan menyatakan:

"Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan oleh pihak Penggugat dengan para Tergugat adalah tanah yang terletak di Karang,";

b Hamid A. Rahim di persidangan menyatakan:

"Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Karang,";

"Bahwa saksi melihat pertama kali tanah sengketa tersebut sekitar tahun 1992 bersama-sama dengan saudara Kamis Hamnu yang menunjukkan lokasi tanah tersebut dan saksi termasuk salah seorang yang memperoleh bagian tanah tersebut";

c Alimudin Sidik di persidangan menyatakan:

"Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Karang,";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa saksi sering melihat tanah sengketa pada tahun 1996 sampai dengan sekarang, karena saksi juga memiliki tanah di lokasi Karangannya tersebut”;

d Salim Bafadal di persidangan menyatakan:

“Bahwa saksi mengetahui yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Karangannya,dan saksi sering ke tanah sengketa tersebut sejak tahun 1997”;

e Muhamad Syair (cucu kandung tua adat/Dalu Haku Mustafa) di persidangan menyatakan:

“Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut letaknya di Karangannya”;

“Bahwa pada tahun 1997 Saksi tidak pernah mendengar pembagian tanah yang terjadi di lokasi Batu Gosok”;

f Abdulah Nur (Camat Labuan Bajo) di persidangan menyatakan:

“Bahwa tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat yaitu tanah yang berlokasi di Karangannya, Dusun Ujung, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat”;

“Bahwa lazimnya tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat oleh masyarakat umum disebut Karangannya, saksi juga pernah melihat tanah sengketa tersebut”;

“Bahwa saksi juga mengetahui dari banyak orang kalau tanah sengketa lokasinya di Karangannya,serta masyarakat Kampung Ujung menyebut lokasi tersebut sebagai Karangannya”;

“Bahwasesuai pengetahuan umum lokasi tanah sengketa disebut Karangannya, bukan Batu Gosok”;

Dari keterangan para Saksi di atas, serta disesuaikan dengan alat bukti serta hasil Pemeriksaan Setempat jelas letak tanah terperkara di Karangannya dan bukan Batu Gosok. Hal ini diperkuat oleh keterangan Kepala Kelurahan Labuan Bajo yang hadir di Lokasi Pemeriksaan Setempat yang memberikan keterangan di depan Ketua Majelis Hakim bahwa tanah yang diperiksa saat ini berlokasi di Karangannya (vide Hasil Pemeriksaan Setempat);

III Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012 salah dalam menyimpulkan bukti T.II-1 yang merupakan hasil rekayasa dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding halaman 14 alinea pertama yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa bukti T.II-1 ternyata Tergugat II atau Pembanding II memperoleh tanah tersebut dari H. Ishaka selaku fungsionaris adat/tua adat tanggal 15 Mei 1997”;

Bahwa mengenai bukti T.II-1 berupa penyerahan Surat Penyerahan Adat tertanggal 15 Mei 1997 merupakan alat bukti yang diragukan keabsahannya karena hasilnya direkayasa. Dalam surat tersebut telah terjadi perubahan yang mencolok (karena ada bagian yang di tipe-x) dan dilihat dari pemakaian meterai ada yang janggal, yaitu meterai tahun 1992 yang berwarna hijau, sedangkan surat tersebut harusnya meterai yang digunakan untuk tahun 1997 adalah berwarna merah, hal itu sudah jelas menunjukkan surat tersebut ”hasil rekayasa alias palsu”;

Bahwa surat tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak didukung keterangan para Saksi di persidangan, apalagi di persidangan alat bukti tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Bahwa sesuai keterangan para Saksi di persidangan (Saksi Fatima Bado Salam, Hamid A. Rahim, Alimudin Sidik, Salim Badafal, Muh. Syair dan Abdulah Nur) sejak tahun 1993 tidak ada lagi pembagian tanah adat, karena ada larangan dari Bupati Manggarai, sehingga semakin menegaskan surat tersebut (bukti T.II-1) adalah palsu oleh karenanya patut ditolak. Hal ini juga menggelitik Pemohon Kasasi mengenai bukti T.II-1 tersebut mengenai pembagian tanah yang dimana?;

Keterangan Saksi Alimudin Sidik mengenai pembagian tanah di Karang dilakukan pada tahun 1992 sampai dengan 1993 oleh Kamis Hamnu dan setelah itu tidak ada lagi pembagian tanah. Hal ini bersesuaian dengan keterangan para saksi yang lain yaitu :

- a Saksi Fatima Bado Salam yang dalam keterangannya di pengadilan mengatakan: ”.....Kamis Hamnu mendapat kepercayaan dari Haku Mustafa selaku Tua Adat untuk membagi tanah di Karang pada tahun 1992 sampai tahun 1993.....”;
- b Saksi Hamid A. Rahim yang menyatakan: ”bahwa saksi memperoleh pembagian tanah di lokasi tersebut pada tahun 1992”;
- c Keterangan Saksi Muhamad Syair yang menyatakan: ”.....pada tahun 1997 saksi tidak pernah mendengar pembagian tanah yang terjadi di lokasi Batu Gosok”;



d Keterangan Saksi Abdullah Nur yang menyatakan:

”.....pada tahun 1993 saksi mengetahui ada pembagian tanah di Karang yang dilakukan Kamis Hamnu.....”;

”.....saksi tidak pernah mendengar kalau pada tahun 1995 ada pembagian tanah lagi di wilayah tersebut, karena seingat saksi pada tahun 1994 ada surat himbauan dari Bupati Manggarai untuk menghentikan seluruh pembagian tanah.....”;

Bahwa dari uraian tersebut di atas sudah sangat jelas pembagian tanah dilakukan pada tahun 1992 dan 1993 dan sejak itu tidak pernah ada pembagian tanah lagi (apalagi tahun 1997), karena ada larangan dari Bupati Manggarai, sehingga keberadaan alat bukti T.II-1 berupa Surat Penyerahan Adat tertanggal 15 Mei 1997 patut untuk ditolak;

IV Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012 salah dalam penerapan hukum mengenai keterangan para saksi “*testimonium de auditu*” yaitu dalam menyimpulkan keterangan para saksi Tergugat yaitu saksi H. Ramang, saksi Bertholomeus Behoten, saksi Vinsensius Eso dan saksi Abdul Ipur;

Bahwa kesaksian H. Ramang didasarkan/diperoleh dari orang lain, karena H. Ramang tidak mendengar atau melihat sendiri, hanya mendengar dari orang lain tentang peristiwa penyerahan tanah adat dari fungsionaris adat yaitu H. Ishaka dan Haku Mustafa kepada Zulkarnaen Djudje. Keterangan yang demikian bukanlah suatu kesaksian (*testimonium de auditu*);

Bahwa ketentuan Pasal 171 ayat (2) HIR/Pasal 308 ayat (2) Rbg/1907 BW menyebutkan bahwa “*testimonium de auditu*” bukan merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan (vide Putusan MARI Nomor 547 K/Sip/1971 tanggal 15 Maret 1972 dan Putusan MARI Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 05 Mei 1971);

Bahwa Pemohon Kasasi juga merasa keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding halaman 14 alinea kedua yang menyatakan:

”Menimbang, bahwa bukti T.II-1 adalah bersesuaian dengan keterangan saksi H. Ramang, Bertholomeus Behoten, Vinsensius Eso dan saksi Abdul Ipur yang pada pokoknya masing-masing menerangkan bahwa tanah sengketa terletak di Batu

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Gosok, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dimana Tergugat II atau Pembanding II mendapat pembagian tanah adat tersebut dari fungsionaris adat yaitu H. Ishaka dan Haku Mustafa”;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat bingung mengenai kata “..... bersesuaian....” sebagaimana maksud kalimat di atas, karena H. Ramang dalam keterangannya di persidangan menerangkan hanya mendengar dan tidak menyaksikan sendiri atau ikut dalam peristiwa penyerahan tanah adat dari fungsionaris adat yaitu H. Ishaka dan Haku Mustafa kepada Zulkarnaen Djudge (Termohon Kasasi II) sedangkan saksi Bertholomeus Behoten, saksi Vinsensius Eso dan saksi Abdul Ipur sama-sama tidak mengetahui apapun tentang asal mula perolehan tanah Zulkarnaen Djudge (Termohon Kasasi II) (baca Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/PDT.G/2012/ PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012 halaman 60 s/d 67 dan halaman 88 alinea terakhir);

Bahwa keterangan H. Ramang adalah berdiri sendiri karena tidak didukung keterangan saksi lain baik saksi Bertholomeus Behoten, saksi Vinsensius Eso dan saksi Abdul Ipur, keterangan tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena tidak didukung oleh keterangan saksi yang lain bahkan bertentangan dengan keterangan saksi lain (keterangan para saksi Pemohon Kasasi), kesaksiannya yang demikian tidak dapat diterima “*Unus Testis Nulus Testis*”, kesaksian yang demikian seharusnya tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding;

Bahwa keterangan satu orang saksi bukanlah saksi karena dalam suatu pemeriksaan harus ada lebih dari seorang saksi, jika hanya ada satu saksi saja maka kesaksiannya tidak dapat diterima, karena satu saksi bukanlah saksi (“*one witness is no witness*”);

Bahwa kami tegaskan bahwa keterangan yang diberikan H. Ramang di Pengadilan merupakan keterangan yang diperoleh dari orang lain, H. Ramang tidak pernah mendengar atau melihat sendiri mengenai peristiwa penyerahan tanah adat dari fungsionaris adat yaitu H. Ishaka dan Haku Mustafa kepada Zulkarnaen Djudge (Termohon Kasasi II), yang bersangkutan hanya mendengar cerita dari orang lain tentang kejadian tersebut, hal yang demikian bukanlah merupakan kesaksian (*testimonium de auditu*);

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.LBJ. tanggal 11 Desember 2012 telah salah dan keliru dalam menafsirkan aturan-aturan hukum secara perdata pada khususnya maupun hukum



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

perdata materiil pada umumnya, sehingga hemat kami Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/PDT/2013/PTK. tanggal 17 Juli 2013, mohon untuk dibatalkan;

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

mengenai alasan ke-I sampai dengan ke-IV:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Factil* Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tidak salah dalam menerapkan hukum, karena telah didasar pada hasil pemeriksaan di depan persidangan dimana Penggugat sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 serta keterangan 6 (enam) saksi dibawah sumpah tidak dapat

membuktikan dalilnya bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah, sebaliknya para Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa tanah objek sengketa sesuai dengan bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01873 adalah hak milik sah Tergugat III yang berasal membeli dari Tergugat II, dan jual beli dilakukan di depan pejabat yang berwenang (PPAT);

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian 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 yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **H. ABDURAHIM SALIM alias ABASEDO** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 1001 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. ABDURAHIM SALIM alias ABASEDO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 26 Agustus 2014 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., 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 Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,
ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
ttd./

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

Ketua Majelis,
ttd./

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

Biaya-biaya:

1 Meterai	Rp 6.000,00	
2 Redaksi	Rp 5.000,00	
3 Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

Panitera Pengganti,
ttd./

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

