



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DOMINIKUS LEWO TALUMA, bertempat tinggal di Jalan Anggrek, RT/RW 003/005, Kelurahan Paupire, Kecamatan Ende Tengah, Kabupaten Ende;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I juga Terbanding;

L a w a n:

1. **HAJI ABDUL HAMID**, bertempat tinggal di Sernaru, RT 005 RW 003, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

2. **RAMLING, S.Sos.**, bertempat tinggal di Sernaru, RT 04 RW 02, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gabriel Kou, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Anggrek, Kelurahan Pau, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding juga Para Pembanding;

D a n:

1. **BENEDIKTUS NABU TALUMA**, bertempat tinggal di Cowang Dereng, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

2. **MONIKA ROFINA FINAS** (isteri/ahli waris dari Aloysius Tanis almarhum), bertempat tinggal di Lingkungan III, RT/RW. 015/007, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;

3. **FLAFIANUS B. TANIS** (anak dari Aloysius Tanis almarhum), bertempat tinggal di Lingkungan III, RT/RW 015/007, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

4. **SILVANUS K. H. D TANIS** (anak dari Aloysius Tanis almarhum), bertempat tinggal di Lingkungan III, RT/RW. 015/007, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017
Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



5. **EVARISTUS Y. ELCAN RATU TANIS** (anak dari Aloysius Tanis almarhum), bertempat tinggal di Lingkungan III, RT/RW 015/007, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
6. **FREDI TANIS** (anak dari Aloysius Tanis almarhum), bertempat tinggal di Lingkungan III, RT/RW 015/007, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat;
7. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA cq KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR DI KUPANG cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MANGGARAI BARAT DI LABUAN BAJO**, berkedudukan di Jalan Gabriel Gampur, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. I Ketut Suarsana, Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan, 2. Fredy E.J. Maramis, S.SiT., Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, 3. Ni Wayan Juliati, S.ST., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, dan 4. Max M. Herewila, S.ST., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan Tergugat VII, Turut Tergugat/Turut Terbanding I sampai dengan VII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding juga Para Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Pembanding I juga Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II sampai dengan Tergugat VII, Turut Tergugat/Turut Terbanding I sampai dengan VII di muka persidangan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I memiliki 2 (dua) bidang tanah pertanian yang terletak di Serenaru, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah pertanian/tanah kering di Lingko Wae Nahi yang berukuran/luar \pm 9.440 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017
Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara tanah Lorensius Jehamun dan pembagian guru- guru;
- Selatan Kali Mati (Kali Wae Nahi);
- Timur Muhamad Sidik sekarang SVD;
- Barat Lingko Wae Nahi yang dikuasai oleh orang Ndajat/Wae Mata; Penggugat I memperoleh tanah tersebut dari pembagian Pelaksana Persekutuan Hukum Adat Nggorang Ishaka Pura Sai pada tanggal 6 Juli 1985;

b. Sebidang tanah sawah dan kering di Serenaru yang berukuran \pm 6.600 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara Selokan air;
- Selatan Kali Wae Nahi;
- Timur Tanah milik Hj. Abdul Hamid;
- Barat Lambertus Laman;

Bahwa Penggugat I memperoleh tanah tersebut adalah berdasarkan pembagian dari Tua Golo/Fungsionaris adat Nggorang di Serenaru yaitu Jafar Empo Jefe dan Ishaka Pua Sai \pm tahun 1942;

2. Bahwa pada tahun 2001 Penggugat I (Haji Abdul Hamid) menjual sebagian dari tanah pertanian/tanah kering pada poin 1 huruf A posita gugatan ini kepada SVD Labuan Bajo dengan harga Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan sisanya/sebagian dari tanah tersebut Penggugat I hibahkan kepada Penggugat II Ramling, S.Sos., pada tanggal 10 Februari 2005;
3. Bahwa adapun sebagian tanah pertanian/tanah kering di Lingko Wae Nahi, milik Penggugat I yang telah dihibahkan kepada Penggugat II pada Tahun 2005 yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa A dalam perkara ini berukuran \pm 1.500 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Kali Wae Nahi (kali kering);
 - Selatan Lorensius Jehamun/rencana jalan;
 - Timur tanah milik SVD Labuan Bajo/rencana gang;
 - Barat tanah Mathias Jehadan dan Alex;
4. Bahwa diluar dugaan Para Penggugat pada bulan Juli Tahun 2015 Tergugat I langsung menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa milik Para Penggugat tersebut dengan cara menebang semua pohon Lamtoro di atas tanah sengketa yang ditanam oleh Para Penggugat, kemudian Tergugat I membangun pondok darurat di atas tanah objek sengketa milik Para Penggugat dengan tanpa hak dan melawan hukum (*onrecht matige daad*);
5. Bahwa pada Tahun 1975 Penggugat I menjual sebagian tanah sawah/

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017
Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kering yang diuraikan pada poin 1 huruf B posita gugatan ini kepada almarhum Aloysius Tanis, BA dengan harga Rp16.000,00 (enam belas ribu rupiah) yang berukuran/luas $\pm 37m \times 80m/2960$ meter persegi dan batas-batas sebagai berikut:

- Utara parit/selokan air;
- Selatan tanah H. Abdul Hamid/Penggugat I;
- Timur tanah H. Abdul Hamid/Penggugat I, sekarang Penggugat II;
- Barat tanah Lambertus Laman;

Sedangkan sebagian/sisa dari tanah yang dijual kepada Almarhum Aloysius Tanis, BA., tersebut masih tetap dikuasai dan dikerjakan oleh Penggugat I dalam perkara *a quo*;

6. Bahwa adapun sebagian/sisa dari tanah sawah/kering di Serenaru milik Penggugat I yang tidak dijual kepada Almarhum Aloysius Tanis, BA., pada Tahun 1975 sebagai tanah objek sengketa B dalam perkara ini, berukuran/luas ± 3.256 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara dengan tanah Aloysius Tanis, BA almarhum Sekarang dikuasaioleh saudara Dominikus Lewo Taluma/Tergugat I;
 - Selatan dengan kali Wae Nahi;
 - Timur dengan tanah Haji Abdul Hamid/Ramling S.Sos.;
 - Barat dengan tanah milik Lambertus Laman;
7. Bahwa diluar dugaan Para Penggugat pada bulan Juli Tahun 2009 atau setidaknya pada Tahun 2009 Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa B milik Para Penggugat *ic* Penggugat I dengan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat dalam perkara *a quo* dengan tanpa hak dan melawan hukum, Para Penggugat telah menegur dan melarang Tergugat I dan Tergugat II agar jangan lagi mengerjakan dan menguasai tanah objek sengketa milik Para Penggugat namun teguran tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan tanah objek sengketa A maupun tanah objek sengketa B dalam perkara *a quo* adalah milik Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan transaksi jual beli dengan almarhum Aloysius Tanis, BA., dan ahli warisnya yaitu Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII;
9. Bahwa secara hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat dalam perkara *a quo* antara almarhum Aloysius Tanis, BA., Monika Rofina Finas/Tergugat III, Falfianus B. Tanis/Tergugat IV, Silvanus

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



KHD Tanis/Tergugat V, Evaristus Y. Elcan Ratu Tanis/Tergugat VI dan Fredi Tanis/Tergugat VII dengan Dominikus Lewo Taluma/Tergugat I dan Benediktus Nabu Taluma/Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

10. Bahwa sekitar pertengahan atau setidak- tidaknya masih pada Tahun 2013 atas permohonan Tergugat I Dominikus Lewo Taluma, Turut Tergugat telah melakukan pengukuran tanah objek sengketa dan menerbitkan sertifikat hak milik Nomor 01381 yang terletak di Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur atas nama Dominikus Lewo Taluma/Tergugat I;
11. Bahwa tindakan Turut Tergugat dengan diterbitkannya Serifikat Hak Milik Nomor 01381 di atas tanah milik Para Penggugat tersebut c Tanah objek sengketa B dalam perkara *a quo* atas nama Tergugat I Dominikus Lewo Taluma oleh Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang merugikan Para Penggugat karena Para Penggugat menjadi kehilangan hak yuridis atas tanah milik Para Penggugat tersebut;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat dalam perkara *a quo* dengan tanpa hak dan melawan hukum (*onrecht matige daad*) masalah tersebut pernah diselesaikan oleh Lurah Wae Kelambu di Sernaru untuk diselesaikan secara kekeluargaan namun tidak berhasil;
13. Bahwa oleh karena secara hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat dalam perkara *a quo* antara almarhum Aloysius Tanis, BA., Monika Rofina Finas/Tergugat III, Flafianus B. Tanis/Tergugat IV, Silvanus KHD Tanis/Tergugat V, Evaristus Y. Elcan Ratu Tanis/Tergugat VI dan Fredi Tanis/Tergugat VII dengan Dominikus Lewo Taluma/Tergugat I dan Benediktus Nabu Taluma/Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka secara hukum penguasaan tanah pertanian/tanah kering di Lingko Wae Nahi yaitu tanah objek sengketa A dalam perkara ini oleh Tergugat I sejak bulan Juli 2015 sampai dengan sekarang dan tanah sawah/kering di Serenaru yaitu tanah objek sengketa B dalam perkara ini yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak Tahun 1999 sampai sekarang dapat dikualifisir sebagai tindakan/perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
14. Bahwa oleh karena para Tergugat secara hukum bukan sebagai pemilik dan tidak berhak atas tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat dalam perkara ini, maka Para Tergugat harus mengosongkan tanah objek sengketa A dan B tersebut termasuk orang-orang yang mendapat hak dari

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



Tergugat, selanjutnya menyerahkan tanah objek sengketa A dan B dalam keadaan kosong atau bebas seperti sedia kala kepada Para Penggugat kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat Negara atau Polisi;

15. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekuatiran kalau Para Tergugat *ic.* Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan seluruh atau sebagian tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat kepada pihak lain (pihak ketiga) maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Labuan Bajo atas tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa A sebagaimana yang diuraikan/disebutkan dalam poin 3 posita gugatan dan tanah objek sengketa B yang diuraikan/disebutkan pada poin 6 posita gugatan ini adalah sah milik Para Penggugat;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat adalah tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa A sebagaimana yang diuraikan/disebutkan dalam poin 3 posita gugatan dan tanah objek sengketa B yang diuraikan/disebutkan pada poin 6 posita gugatan ini kepada Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat Negara atau Polisi;
6. Menyatakan secara hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa A dan B milik Para Penggugat dalam perkara *a quo* antara almarhum Aloysius Tanis, BA., Monika Rofina Finas/Tergugat III, Flafianus B. Tanis/Tergugat IV, Silvanus KHD Tanis/Tergugat V, Evaristus Y. Elcan Ratu Tanis/Tergugat VI dan Fredi Tanis/Tergugat VII dengan Dominikus Lewo Taluma/Tergugat I dan Benediktus Nabu Taluma/Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01381 di atas tanah milik Para Penggugat tersebut *ic* Tanah objek sengketa b dalam perkara *a quo* atas nama Tergugat I Dominikus Lewo Taluma oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum oleh karenanya sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Bapak Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain maka Para Pengugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi Tergugat II:

Bahwa setelah membaca dengan cermat dan seksama gugatan kuasa hukum, maka gugatan tersebut patut dan layak disanggah oleh Tergugat II dengan dalih/alasan bahwa:

- a. Tanah objek sengketa A, Tergugat II tidak terlibat didalamnya;
- b. Tanah objek sengketa B, Tergugat II tidak memiliki hak atas tanah tersebut meskipun Tergugat II ikut serta dalam proses jual beli dari almarhum Alo Tanis, BA;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa yang menjadi objek Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah Keputusan Tata Usaha Negara, Sertifikat Hak Atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertahanan Nasional (BPN), BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara sehingga sengketa terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN (kompetensi/ kewenangan absolute). Sesuai dengan Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi apabila telah lewat 90 (sembilan puluh) hari, PTUN tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut karena objek gugatannya yaitu Keputusan Tata Usaha Negara;
2. Dalam masalah penentuan apakah suatu Surat Keputusan Pejabat Negara adalah sah atau tidak bukan wewenang mengadili dari Peradilan Umum

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolute) sesuai dengan pasal 1 angka 4, angka 7 dan Pasal 4 Undang Undang 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Labuan Bajo telah memberikan Putusan Nomor 20 /Pdt.G/2015/PN Lbj. tanggal 27 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa A yang terletak Lingko Wae Nahi seluas $\pm 1.500 \text{ m}^2$ (seribu lima ratus meter persegi) dengan batas sebelah Utara Kali Wae Nahi (kali kering), Selatan Lorensius Jehamun/rencana jalan, Timur tanah milik SVD Labuan Bajo/rencana gang dan sebelah Barat tanah Mathias Jehadan dan Alex, adalah sah milik Penggugat II;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai dan mengerjakan tanah objek sengketa A sebagaimana tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat II;
4. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa A kepada Penggugat II;
5. Menyatakan secara hukum transaksi jual beli tanah objek sengketa A antara almarhum Aloysius Tanis *in casu* Tergugat III dengan Tergugat I adalah tidak sah;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.936.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 115/PDT/2016/PT KPG. tanggal 8 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 3 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding juga Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017
Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Kasasi Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Lbj. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Maret 2017;

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

1. Penggugat I pada tanggal 4 April 2017;
2. Penggugat II pada tanggal 3 April 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding juga Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 17 April 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding juga Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah salah dalam menerapkan hukum acara pembuktian sebagaimana diuraikan dalam pertimbangannya halaman 21 sampai dengan halaman 24 putusan perkara Nomor 115/PDT/2016/PT KPG. tanggal 8 September 2016;

Adapun fakta persidangan yang diabaikan oleh Majelis Hakim Banding adalah:

2. Penggugat I mendalilkan memiliki tanah di Lingko Wae Nahi berukuran $\pm 9.440 \text{ m}^2$ (dalam gugatan poin 1 A) yang diperoleh dari Isaka Pua Sai pada tanggal 6 Juli 1985 serta penegasan hak dari Fungsi Adat Tanah Persekutuan Ngorang. Adapun Fungsi Adat antara lain Isaka sebagai ketua, Haku Mustafa sebagai wakil, dan Ishaka Pua Sai sebagai Pelaksana, bahwa Penggugat I memiliki Tanah di Lingko Wae Nahi dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara tanah milik Lorensius Jehamun;
- Selatan Kali Mati;
- Timur Muhamat Sidik;
- Barat tanah adat pembagian orang Dajot Wae mata dengan ukuran panjang 142 meter dan lebar 40 meter;

Tanah tersebut di atas kalau disketsa sebagai berikut:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



3. Penggugat I menjual sebagian Tanah di atas, dalam gugatan dengan harga tercatat Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan yang dibayar oleh pihak pembeli (Tanah Milik Penggugat I dan Penggugat II) 2001 adalah sebesar Rp12.223.750,00 (dua belas juta dua ratus lima puluh rupiah) dengan luas tanah delapan puluh lima meter persegi dengan ukuran pemeter persegi Rp1.750,00 (seribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
4. Luas Tanah sisa Penjualan $\pm 1.500 \text{ m}^2$ (seribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara Kali Wae Nahi (Kali Kering);
 - Selatan Lorensius Jehamun;
 - Timur Muhamad Sidik (SVD);
 - Barat Mathias Djehadam;
- Penggugat I hibahkan kepada Penggugat II (vide dalil gugatan angka 3) tanah sisa inilah yang dijadikan sebagai objek sengketa A;
5. Merujuk pada pengertian tanah sisa di atas berarti tanah sisa tersebut harus berada dalam satu kesatuan batas tanah awal yang dimiliki penggugat I perolehan dari Ishaka Pua Sai pada tanggal 6 Juli 1985 dan penegasan hak oleh Fungsi Adat Nggorang tanggal 10 April 1987, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
- Utara tanah milik Lorensius Jehamun;
 - Selatan Kali Mati;
 - Timur Muhamat Sidik
 - Barat tanah adat pembagian orang Ndajot Wae mata dengan ukuran panjang 142 meter dan lebar 40 meter;
6. Kalau dicermati secara teliti luas tanah sesuai dengan bukti penegasan hak yaitu $142 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 5.680 \text{ m}^2$ (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), jika dibandingkan dengan luas pada gugatan yang tertera pada hal 2 1A berbeda, yakni 9.440 m^2 (sembilan ribu empat ratus empat puluh meter persegi) luas ini kabur. Selanjutnya harga penjualan tanah sesuai dalam bukti jual beli antara Abdul Hamid (Penggugat I) dalam gugatan poin 2 Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan dalam bukti jual beli antara SVD dengan Penggugat I Rp12.223.750,00 (dua belas juta dua ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan luas tanah $\pm 6.985 \text{ m}^2$ (enam ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), hal ini terdapat perbedaan luas tanah, dalam penegasan hak

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017 Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017 Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



sesuai bukti 5.680 m² (lima ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) sedangkan yang dijual 6.985 m² (enam ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), hal ini terdapat perbedaan dan tidak jelas;

7. Selanjutnya mengenai batas jika dicermati dengan teliti dan hasil kunjungan di lapangan mengenai batas-batas tanah Sengketa A bagian Utara dan Selatan tanah Penggugat I yang diperoleh dari Ishaka Pua Sai dan Pegasan Hak oleh Fungsionaris Adat Tanah Nggorang, yaitu:

- Utara Lorensius Jehamun;
- Selatan Kali Mati;

Sedangkan tanah milik Penggugat I yang dijadikan sebagai Obyek Sengketa A dalam perkara ini tidak sesuai dengan kondisi real di lapangan yakni:

- Utara kali mati;
- Selatan Lorensius Jehamun;

Maka dengan demikian, menunjukkan bahwa tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa A, dalam perkara ini berada di luar tanah Penggugat I yang diperoleh dari Ishaka Pua Sai pada tanggal 6 juli 1985 dan Penegasan Hak dari Fungsionaris Adat Tanah Nggorang pada tanggal 10 April 1987, dengan demikian obyek sengketa A sesungguhnya tidak jelas dan kabur;

8. Bahwa untuk penyelesaian perkara perdata Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Lbj. Maka perlu dihadirkan para saksi yang tahu persis tentang sejarah asal usul kepemilikan tanah obyek sengketa A. Ternyata Penggugat I menghadirkan para saksi yang tidak tahu tentang sejarah asal usul kepemilikan tanah dan keterangan saksi batas diabaikan;

9. Bahwa untuk penyelesaian perkara perdata Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Lbj. Maka perlu dilakukan peninjauan lokasi, selanjutnya Penggugat II menunjukkan lokasi milik Penggugat I di sebelah Utara tanah milik Lorensius Jehamun, padahal tanah milik Penggugat I sesuai tercatat dalam gugatan Poin 1 A berada disebelah selatan Lorensius Jehamun. Penggugat II tidak cermat membaca gugatan poin 1 A dan tidak sesuai dengan kondisi real di lapangan. Dari uraian ini sangat tidak mungkin tanah bisa berpindah lokasi dari lokasi tanah awal setelah dijual;

10. Bahwa menurut Penggugat I dan Penggugat II tanah Obyek sengketa A kalau dihitung diluar batas rencana jalan dan lebarnya adalah 54,50 m², kemudian kuasa Tergugat I/kuasa Tergugat II panjang tanah sengketa adalah 41 m² (empat puluh satu meter persegi), rencana jalan dan lebarnya adalah 56,20 m²(pemeriksaan dalam berkas perkara Nomor 20/Pdt.G/2015/PN Lbj. oleh Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi tanggal 17 Maret 2017, di

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



Pengadilan Negeri Labuan Bajo)

11. Bahwa dari hasil peninjauan lokasi perkara obyek tanah sengketa A bentuknya seperti Trapesium dimana panjang sebelah Timur 75 meter, panjang sebelah Barat 41 meter, panjang sebelah Selatan 30 meter, dan sebelah Utara 60 meter, hal ini terdapat perbedaan yang signifikan dengan ukuran yang dicatat oleh pencatat proses. Pencatat proses kurang memperhatikan bentuk dan ukuran yang sebenarnya sehingga Majelis Hakim yang mengadili perkara ini keliru dalam mengambil keputusan;
12. Tergugat I membantah seluruh gugatan terkait obyek tanah sengketa A karena tanah yang dijadikan sengketa oleh Penggugat sesungguhnya adalah tanah milik Tergugat I. Tanah tersebut dibeli dari Bapak almarhum Aloysius Tanis pada tahun 1996 sebagaimana dibenarkan oleh Tergugat III sampai dengan VII (Istri dan anak-anaknya sebagai Ahli Waris);
13. Dalam proses pembelian tanah tersebut pada tahun 1996 Tergugat I bersama almarhum Aloysius Tanis telah bertemu dengan almarhum Bapak Ishaka Pua Sai dan Bapak Abdul Hamid Penggugat I, dan mereka membenarkan bahwa tanah tersebut diperoleh dari Fungsionaris Adat Tanah Nggorang pada tahun 1973 bersama Bapak Mathias Djehadam yang memiliki tanah disebelah barat almarhum Aloysius Tanis, selanjutnya Tergugat I membayar uang sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) kepada almarhum Aloysius Tanis, setelah itu bapak almarhum Aloysius Tanis menunjuk batas-batasnya dan tempat itu telah digunakan dari tahun 1996-2015 (\pm 19 tahun) . Sejak saat itu bidang tanah obyek sengketa A tersebut telah dimiliki Tergugat I dan tidak ada seorangpun termasuk Penggugat I dan Penggugat II mengklaim tanah tersebut;
14. Dari uraian tersebut di atas Tergugat I membantah bahwa dalam gugatan Penggugat I menyatakan transaksi Jual beli antara Tergugat I dengan almarhum Aloysius Tanis tidak sah (poin 9 dalam gugatan) karena berdasarkan perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUHPerdata pengertian jual beli adalah: "satu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan (Pasal 1458 KUHPerdata)". Berdasarkan Ketentuan tersebut jual beli yang terjadi antara ahli waris almarhum Aloysius Tanis dengan Tergugat I adalah sah

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



karena dalam kwitansi tertera rincian yang terang dan tuntas. Terang dalam arti Perjanjian tersebut ditandatangani oleh Para Pihak dan tuntas berarti lunas pembayarannya;

- 15.** Bahwa tanah milik Tergugat I yang dibeli dari almarhum Aloysius Tanis dengan luas $\pm 2.355 \text{ m}^2$ (dua ribu tiga ratus lima puluh lima meter persegi) dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara Kali Mati (± 60 meter);
- Selatan Lorensius Jehamun (± 30 meter);
- Timur Lambertus Lahu (± 75 meter);
- Barat Mathias Djehadam (± 41 meter);

Selanjutnya hal ini didukung dan dibenarkan oleh surat pernyataan dan keterangan saksi batas, bahwa tanah milik mereka berbatasan dengan almarhum Aloysius Tanis, yang pada saat ini telah dimiliki Tergugat I;

- 16.** Bahwa untuk mendukung keberadaan tanah milik Tergugat I mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Monika Rufina Finas (Istri almarhum Aloysius Tanis) dengan Tergugat I disaksikan oleh anak-anak almarhum Aloysius Tanis (Ahli Waris) dan Istri Tergugat I;
2. Foto Copy Kwitansi Jual Beli Tanah;
3. Surat Pernyataan Kepemilikan dari Monika Rufina Finas yang disaksikan oleh Saksi Batas dan disahkan oleh Lurah Kelurahan Wae Kelambu;
4. Foto Copy Surat Pernyataan Keterangan Batas sebelah selatan Lorensius Jehamun, yang memiliki bidang tanah perolehan dari Ishaka Pua Sai pada tanggal 6 Juli 1985;
5. Foto Copy Surat Pernyataan Keterangan Batas sebelah Timur Lambertus Lahu, yang memiliki bidang tanah perolehan dari Jual Beli dengan Pihak Yayasan Pendidikan Arnoldus Labuan Bajo tahun 2003;
6. Kwitansi Jual Beli antara Penggugat I (Abdul Hamid) dengan Pater Romaldus Pitan, SVD dengan sejumlah uang, tercatat Rp12.223.750 ,00 (dua belas juta dua ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dengan luas 6.985 m^2 (enam ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi);
7. Peta lokasi Tanah SVD untuk guru-guru SMUK di Waerembe, dimana sebelah selatan jalan dari Waemata, Lorens Jehamun, Ardi Olarain, Feliks Beda Tukan bukan tanah SVD, dapat tanah pebagian tahun 1985 sebelah Timur terdapat tanah SVD yaitu: Domi Jemaun, Thomas Jeraun, Mohamad Sidik, Ignasius Nangku, Vinsan Jemadu, Arnol Anti,

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



- dan (Vinsen Marus) di luar tanah SVD, sedangkan sebelah Utara tanah Valens Naja, Ande Selasa, Aloy Saida, Marsel Mansen, Basilius Bas, Theo Laman, dan Lamber Lahu, dan (Aloy Tanis diluar tanah SVD);
8. Foto Copy surat Penegasan Penyerahan Hak Atas Tanah dari Fungsionaris Adat kepada Abdul Hamid (Lolo Asma) dengan batas, Utara Lorensius Jehamun, Selatan Kali Mati, Timur Mohamad Sidik, Barat Tanah Adat Pembagian Orang Ndajot/Wae Mata. Dengan ukuran panjang 142 m (seratus empat puluh dua meter) dan lebar 41 m (empat puluh satu meter);
 9. Foto Copy Surat Pernyataan Keterangan Batas sebelah Barat Mathias Djehadam, yang memiliki bidang tanah perolehan dari Fungsionaris Adat Tanah Nggorang, Pembagian orang Dajot Wae Mata pada tahun 1973 bersama almarhum Aloysius Tanis.

Dari bukti-bukti dan pernyataan ini jika dibuat sketsa maka diperoleh gambar sebagai berikut:

Dari sketsa tersebut jika disandingkan dengan tanah milik Penggugat I yang diperoleh dari Ishaka Pua Sain pada tanggal 6 Juli 1985 dan Penegasan Hak oleh Fungsionaris Adat Tanah Nggorang pada tanggal 10 April 1987, baik luas maupun batas tanah dengan tanah milik Penggugat I berada di luar tanah milik Penggugat I;



Karena itu patut diduga Penggugat I dan Penggugat II dengan itikad tidak baik dimana ingin mencaplok tanah milik Tergugat I secara tanpa Hak dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo serta Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang terkecoh dengan argumentasi gugatan dari Penggugat I sehingga kurang memperhatikan kondisi real dilapangan, dan keterangan saksi-saksi batas. Semestinya Majelis Hakim Pengadilan Labuan Bajo menolak gugatan dari Para Penggugat untuk obyek tanah sengketa A dan semestinya obyek tanah sengketa A tidak perlu dimasukan dalam proses persidangan setelah peninjauan lokasi oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo, dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang seharusnya menolak gugatan Para Penggugat tentang obyek tanah sengketa A;

Dan menghentikan proses persidangan selanjutnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017
Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum karena objek jual beli adalah milik Penggugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DOMINIKUS LEWO TALUMA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DOMINIKUS LEWO TALUMA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding juga Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017
Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd./

Jarno Budiyo, S.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	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 2460
K/Pdt/2017Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 2460 K/Pdt/2017

Disclaimer

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