



**P U T U S A N**

**Nomor 1783 K/Pdt/2014**

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

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

1. **YUPITER NDUN**, bertempat tinggal di Oetete Rt. 21 Rw. 11, Desa Mata Air, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
2. **MADA NERIANA LAGA HURU-NDUN**, bertempat tinggal di Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
3. **DORKAS LAKALAI-NDUN**, bertempat tinggal di Manumuti Rt. 10 Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
4. **LOYSA BUSU-NDUN**, bertempat tinggal di Manumuti Rt. 07 Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
5. **NAGITA NOVALINDA GASPERS-NDUN**, bertempat tinggal di Rt. 22 Rw. 08, Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Samuel Ahab, S.H., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Oekalipi Nomor 23, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2012,

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

m e l a w a n :

1. **YONATAN EKLEMIS**, bertempat tinggal di Pasar Oebobo, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,
2. **ISAK KARTODINODJO**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,

Hal. 1 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



3. **RUBEN SAEFATU**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
4. **IBAN KISEK**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
5. **DOMINGGUS UMBU SASA**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
6. **BENYAMIN PITAY**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
7. **YUNUS NONIS**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
8. **ASER NAITASI**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
9. **ANANIAS NONIS**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,
10. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi NTT, cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang**, berkedudukan di Jalan El Tari, Kota Kupang,  
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X/Para Pembanding-Turut Terbanding;

d a n:

1. **SENTJI EKLEMIS**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,



2. **JHON TODA**, bertempat tinggal di Rt. 10 Rw. 04 Manumuti,  
Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten  
Kupang,

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Para  
Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah  
menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III,  
IV, V, VI, VII, VIII, IX, X/Para Pembanding-Turut Terbanding dan Para Turut  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I, II/Para Pembanding di  
muka persidangan Pengadilan Negeri Oelamasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak-anak yang lahir dalam perkawinan yang sah dari Alm. Felipus Ndun dengan Almh. Henderina Ndun-Lona, sehingga Para Penggugat terhadap harta warisan peninggalan kedua orang tua mereka adalah ahli waris yang sah;
2. Bahwa semasa hidupnya ayah dan ibu Para Penggugat ada memiliki dan mengusahakan sebidang tanah kering sejak tahun 1970-an seluas kurang lebih 15.000 m<sup>2</sup>, yang diperoleh karena usaha sendiri dengan membuka dan mengusahakan tanah Negara bebas sebagai kebun dengan menanam tanaman umur pendek seperti jagung dan ubi kayu;

Bahwa bidang tanah milik Alm. Felipus Ndun yang sekarang ini telah menjadi tanah sengketa tersebut terletak di Kampung Manumuti Rt. 10, Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah milik Markus Manase Dethan;
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Markus Dasan Laiskodat;
- Timur : berbatasan dengan jalan kampung;
- Barat : berbatasan dengan Kali Mati;

3. Bahwa dalam perkembangannya pada sekarang ini bidang tanah milik peninggalan Alm. Felipus Ndun, tanah sengketa akibat pembukaan jalan dan pembelian bagian tanah sengketa dari Para Penggugat telah

Hal. 3 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



berakibat bidang tanah sengketa terpecah menjadi 3 (tiga) bidang tanah yakni:

- a. Bidang I:
  - Luas tanah  $\pm 2.600 \text{ m}^2$ ;
  - Letak tanah di Manumuti Rt. 10, Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : berbatasan dengan jalan kampung;
    - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Leo Bani Lodu dan Jeremias Bunganain;
    - Timur : berbatasan dengan jalan kampung;
    - Barat : berbatasan dengan tanah Para Penggugat yang dibeli oleh isteri Marthinus Yogar, Sufince Kartodindjo;
  - Bahwa tanah bidang I, sekarang ini dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- b. Bidang II:
  - Luas tanah  $\pm 6.500 \text{ m}^2$ ;
  - Letak tanah di Manumuti Rt. 10, Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : berbatasan dengan jalan kampung;
    - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Soleman Ratu, Nikolas de Rosari, Wens Bunganaen, Gabriel Lasi Obeng dan ibu Elis Dethan;
    - Timur : berbatasan dengan tanah Para Penggugat yang dibeli oleh isteri Marthinus Yogar, Sufince Kartodindjo;
    - Barat : berbatasan dengan tanah Para Penggugat;
  - Tanah sengketa bidang II sekarang ini dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat III, IV dan Tergugat V;
- c. Bidang III:
  - Luas tanah  $\pm 4.000 \text{ m}^2$ ;



- Letak tanah di Manumuti Rt. 10, Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : berbatasan dengan tanah milik Markus Manase Dethan;
  - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Noh Kolis;
  - Timur : berbatasan dengan jalan kampung;
  - Barat : berbatasan dengan Kali Mati;

- Tanah sengketa bidang III sekarang ini dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat VI, VII, VIII dan Tergugat IX;

Bahwa tanah bidang I, II dan III tersebut selanjutnya dalam gugatan ini akan disebut tanah sengketa;

4. Bahwa tanah sengketa dahulunya diusahakan sendiri oleh Alm. Felipus Ndun dan Almh. Henderina Ndun-Lona, akan tetapi pada tahun 1983, Alm. Felipus Ndun atas pertimbangan kemanusiaan memberikan ijin keluasan kepada saudara perempuannya yang telah berpisah dengan suaminya Almh. Dina Ndun yang adalah ibu kandung dari Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk mendirikan rumah dan tinggal di atas tanah sengketa serta mengusahakan tanah sengketa guna keperluan hidupnya bersama anak-anak;
5. Bahwa akan tetapi setelah ibu Dina Ndun meninggal dunia pada 17 Juli 2010 kedua orang anaknya telah memperlakukan bidang tanah milik Alm. Felipus Ndun tersebut sebagai milik mereka, dimana Tergugat I tanpa ijin dari para Penggugat telah mendirikan rumah tinggal permanen, demikian pula dengan Turut Tergugat I yang telah secara sepihak dan melawan hukum menjual sebagian tanah sengketa kepada orang lain dan sekarang ini dikuasai oleh Tergugat II, dengan demikian karena hukum Tergugat II bukan pembeli yang beritikad baik;
6. Bahwa ketidakhadiran Alm. Felipus Ndun dan Almh. Henderina Ndun-Lona di Manumuti karena mengikuti program transmigrasi ke Sulawesi Selatan, telah dimanfaatkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV menguasai tanah sengketa tanpa hak dan melawan hukum. Bahkan Tergugat-Tergugat tersebut telah mendirikan bangunan di atas tanah sengketa

Hal. 5 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



- tanpa ijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat sebagai pemilik tanah;
7. Bahwa tanpa alas hak yang sah dan dengan cara yang melanggar hukum Tergugat V telah menguasai tanah sengketa dan mendirikan bangunan permanen di atas bidang tanah tersebut dan ketika ditegur oleh Para Penggugat selalu beralasan bahwa bidang tanah yang dikuasai tanpa hak tersebut telah dibeli dari Turut Tergugat II dan selebihnya dibeli dari Alm. Felipus Ndun pada tahun 1992, hal tersebut karena hukum maka Tergugat V bukan pembeli yang beritikad baik;
  8. Bahwa sebelum Alm. Felipus Ndun dan Almh. Benderina Ndun-Lona berangkat ke Sulawesi Selatan mengikuti program transmigrasi, Alm. Felipus Ndun telah memberi ijin/keluasan kepada Tergugat VI untuk tinggal dan mengusahakan tanah sengketa dan apabila Alm. Felipus Ndun dan atau Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah akan menggunakan tanah tersebut, maka Tergugat VI wajib mengembalikan bidang tanah yang dipakai tersebut kepada Alm. Felipus Ndun atau kepada Para Penggugat sebagai ahli waris. Akan tetapi sejak meninggalnya Alm. Felipus Ndun pada tahun 1992 secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat VI telah memperlakukan bidang tanah sengketa sebagai milik pribadinya. Bahwa tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, Tergugat VII, VIII, dan Tergugat IX telah menempati tanah sengketa dan setiap kali ditanya oleh Para Penggugat selalu beralasan bahwa Tergugat VII, VIII dan Tergugat IX menempati tanah sengketa atas ijin dari Tergugat VI;
  9. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan Tergugat IX yang telah menguasai tanah sengketa tanpa hak dan melawan hukum telah dilaporkan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Kelurahan Tarus, akan tetapi sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi, permasalahannya belum mendapat penyelesaian yang baik;
  10. Bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Para Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak-hak dan kepentingan Para Penggugat atas tanah sengketa sehingga



perbuatan Para Tergugat tersebut harus dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum yang merugikan Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari pemilik tanah sengketa Alm. Felipus Ndun berupa kehilangan hak menikmati tanah;

11. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa, Tergugat X Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang telah mengukur tanah sengketa dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI hal tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak-hak keperdataan Para Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa sehingga perbuatan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan tersebut haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan mengikat;

12. Bahwa tindakan Para Tergugat mendirikan bangunan-bangunan permanen maupun darurat di atas tanah sengketa tanpa sepengetahuan dan atas ijin Para Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa adalah perbuatan melanggar hukum sehingga sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Tergugat-tergugat tersebut haruslah dihukum untuk membongkar bangunan-bangunan tersebut baik secara sukarela atau secara paksa dengan bantuan aparat keamanan/aparat penegak hukum dalam hal ini Kepolisian Negara Republik Indonesia;

13. Bahwa perbuatan penguasaan Para Tergugat atas tanah sengketa dengan cara dan alasan apapun juga adalah perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan kepentingan-kepentingan hukum Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Felipus Ndun pemilik asal tanah sengketa;

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

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. Felipus Ndun dan istrinya Almh. Henderina Ndun-Lona;
3. Menyatakan hukum Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah sengketa seluas  $\pm$  15.000 m<sup>2</sup>, yang terletak di Manumuti Rt. 10/Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dengan batas-batas tanah sebagai terurai pada point 4 huruf a, b, dan c posita;
4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX adalah perbuatan melanggar hak dan melanggar hukum;
5. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat X Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, dan Tergugat VI atas tanah sengketa yang dikuasai secara melawan hukum dan tanpa hak adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan hukum oleh karenanya Sertifikat-Sertifikat Hak Milik tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan Tergugat IX atau siapa saja yang memberi ijin atau diberi hak daripadanya untuk membongkar bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa dan keluar dari tanah sengketa serta menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat baik secara sukarela atau secara paksa dengan bantuan Aparat Hukum dalam hal ini Kepolisian Negara Republik Indonesia;
8. Menghukum Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



SUBSIDAIR:

Atau:

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan Turut Tergugat I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa anak-anak Alm. Felipus Ndun dengan Almh. Henderina Ndun-Lona bukan hanya 5 orang anak dari perkawinan sah Felipus Ndun (Alm) dengan Henderina Ndun-Lona (Almh) melainkan yang benar adalah 10 orang anak yang sah, 1 orang anak yang sah meninggal dunia dan yang lain hidup sekarang ada 9 orang anak dan masih ada 4 orang anak yang sah tidak dicantumkan sertakan sebagai bagian dari Para Penggugat dan karena demikian itulah maka Kompetensi Absolut dinyatakan berlaku, karena Para Penggugat kurang pihak maka dengan tegas Tergugat I cs mengatakan dalil Para Penggugat pada unsur ke-1 patut ditolak demi hukum. Selanjutnya Tergugat I cs memohon dengan hormat kepada Ketua Majelis Pengadilan Negeri Oelamasi yang mulia untuk memerintahkan Para Penggugat untuk turut memperhadapkan 4 orang anak kandung Felipun Ndun (Alm) dan Henderina Ndun-Lona (Almh) alias saudara kandung Penggugat Yupiter Ndun supaya dihadirkan pada persidangan berikutnya 4 orang anak Felipus Ndun (Alm) dengan Henderina Ndun-Lona (Almh) yang tidak terdaftar dalam gugatan Para Penggugat antara lain 1). Jhony Ndun, 2). Desi Bernadus Ndun, 3). Papi Ndun, dan 4). On Ndun;
2. Bahwa  $\pm 15.000 \text{ M}^2$  tanah yang diklaim oleh Para Penggugat harus dibuktikan secara yuridis sebab berdasarkan fakta yang diketahui oleh umum bahwa tanah yang disengketakan oleh Para Penggugat hanya berukuran  $\pm 5.000 \text{ M}^2$  dan menyangkut tahun memperoleh tanah tersebut sejak tahun 1970-an artinya sangat tidak jelas. Jadi menganalisis unsur 2, 3, 4, dan 5 ini dari Para Penggugat sangat kabur dengan demikian maka Tergugat I cs memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi yang mulia dan terhormat cq. Tim Hakim yang

Hal. 9 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



memeriksa dan mengadili perkara ini, bahwa dalil gugatan unsur ke-2 dari Para Penggugat ditolak demi hukum;

3. Bahwa dalil gugatan unsur ke-3 Para Penggugat cs tidak dapat dibenarkan sebab harus dibuktikan secara yuridis alasan itu supaya tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998. Dengan demikian maka Para Tergugat menyarankan agar dalil gugatan unsur ke-3 dari Para Penggugat dapat direkonstruksi kembali sesuai dengan ukuran dan gambaran situasi tanah sengketa dimaksud maka dalil gugatan unsur ke-3 Para Penggugat patut dikesampingkan alias diabaikan;

4. a. Bahwa dalil gugatan unsur ke-4 a yang berkaitan dengan batas-batas patut dikesampingkan alasan hukum tersebut karena masih harus direkonstruksi sesuai dengan aturan yang berlaku. Selanjutnya Penggugat juga turut mengakui bahwa sebagian tanah milik Alm. Felipus Ndun telah terjual sebagaimana pernyataan perbatasan bagian barat diakui bahwa telah dibeli oleh Istri Marthinus Yogar Sufince Kortodinudjo karena itu dalil gugatan ke-4 a dinyatakan kabur, selanjutnya terkait dengan penguasaan bidang tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanah bidang I adalah benar dan secara tanpa hak dan melawan hukum. Sebab tanah bidang I yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah yang berstatus hukum sah. Untuk dalil gugatan Para Penggugat pada unsur ke-4 a patut ditolak demi hukum;

b. Bahwa dalil unsur ke-4 b dari Para Penggugat terkait dengan batas-batas tanah dimaksud patut direkonstruksi kembali karena batas tanah bagian barat sebagai milik dari Para Penggugat tidak benar. Selanjutnya terkait penguasaan tanah sengketa bidang II oleh Tergugat III, IV, dan V adalah benar-benar Para Tergugat sudah membelinya dari Penjual Alm. Felipus Ndun dengan lunas. Jadi tidak ada alasan bahwa Para Tergugat telah menguasai tanah bidang II dimaksud secara tanpa hak dan melawan hukum. Untuk itu dalil Para Penggugat unsur ke-4b patut ditolak demi hukum;



- c. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat cs pada unsur gugatan ke-4 c patut diluruskan agar tidak sesat. Bahwa mengenai batas-batas tanah dimaksud khususnya bagian selatan dengan tanah milik Noh Kolis, dalil Para Penggugat tersebut salah alamat. Sebab batas tanah bagian Selatan bukan Noh Kolis sebab Noh Kolis bukan pemilik tanah melainkan batas tanah dimaksud adalah milik Kristofel Kolis, S.Sos. yang adalah kakak kandung Noh Koli. Noh Kolis hanya menumpang dengan kakak kandungnya. Untuk itu dalil gugatan Para Penggugat pada unsur 4 huruf a, b dan c alias tanah bidang I, tanah bidang II, dan tanah bidang III patut dikesampingkan karena Para Penggugat tidak mengenal dan mengetahui pasti batas-batas tanah dimaksud. Karena itu dalil Para Penggugat pada unsur 4a, 4b, dan 4c dinyatakan kabur terpenuhi. Selanjutnya Para Tergugat IV, VII, VIII dan IX yang menguasai tanah bidang III patut diluruskan demi hukum bahwa Tergugat VII, VIII, dan Tergugat IX yang disebut-sebut sebagai Tergugat yang turut menguasai tanah bidang III adalah tidak benar. Bahwa pemilik tanah yang sah pada bidang tanah dimaksud hanya Tergugat IV sedangkan Tergugat VII, VIII dan Tergugat IX adalah ponakan dalam keluarga Tergugat VI. Dengan demikian Tergugat VI, VIII dan Tergugat IX mereka adalah bagian keluarga isi rumah dari Tergugat VI alias pemilik tanah yang sah. Untuk dalil gugatan dari Para Penggugat yang mensengketakan tanah bidang I, bidang II, dan bidang III dinyatakan kabur terpenuhi. Dengan demikian maka seluruh dalil gugatan dari Para Penggugat dimohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi *in casu* Tim Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya memerintahkan kepada Para Penggugat untuk melengkapi alias menyempurnakan bukti-bukti Hak Kepemilikan tanah yang sesuai dan sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada persidangan yang akan datang, selanjutnya dalil gugatan pada point ini patut dikesampingkan demi hukum;
5. Bahwa pada dasarnya Para Penggugat ingin merebut hak kepemilikan tanah dari Tergugat I dan Turut Tergugat I akan tetapi pernyataannya

Hal. 11 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



Para Penggugat pada gugatan unsur ke-5 tidak berdasar sebab Tergugat I dan Turut Tergugat I memperoleh Hak Kepemilikan dari Negara atas persetujuan pemilik tanah Felipus Ndun Almarhum sebagai tanda terima kasih kepada saudara perempuannya Almh. Dina Ndun. Untuk itu Penggugat atas nama Piter Ndun cs harus melakukan pengakuan hukum di depan pengadilan atas hak kepemilikannya atas tanah sengketa dimaksud. Bahwa pengakuan Para Penggugat pada sekarang ini baru sebatas pengakuan keabsahan waris dari perkawinan yang sah tetapi belum melakukan pengakuan dan belum membuktikan pengakuan hukum atas hak kepemilikan atas tanah sebagai akibat dalil dari ahli waris yang sah. Karena itu izinkan keluasan yang dilakukan oleh Alm. Felipus Ndun sebagai pemilik tanah belum ada kaitan hubungan hukum hak kepemilikan hukum atas tanah yang digugat oleh Para Penggugat. Dengan demikian dalil gugatan unsur ke-5 dari Para Penggugat ditolak demi hukum;

6. Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat I cs pada dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-5 bahwa Penggugat atas nama Piter Ndun cs belum membuktikan pengakuan hukum hak atas hak kepemilikan atas tanah dan selanjutnya belum diakui hubungan atau perbuatan hukum mana yang mengikat dan menjamin pengakuan hak kepemilikan atas tanah secara hukum, maka dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-6 patut diluruskan agar tidak sesat. Bahwa ibu Dina Ndun (Almh) yang adalah ibu kandung Tergugat I dan Turut Tergugat I meninggal dunia pada tanggal 07 Juni 2010 adalah benar dan bukan tanggal 17 Juli 2012. Bahwa Penggugat Piter Ndun cs tidak tahu persis waktu wafatnya ibu Almarhumah Dina Ndun. Selanjutnya terkait Turut Tergugat I yang dianggap menjual tanah secara sepihak dan melawan hukum pada orang lain alias Tergugat II adalah tidak memiliki hubungan sebab akibat. Sebabnya adalah Turut Tergugat I berhak secara hukum untuk menjual sebagian tanahnya kepada siapa saja termasuk Tergugat II, sebagai akibat Turut Tergugat I adalah pemilik tanah yang benar dan sah yang di mata Negara maupun di mata masyarakat. Sedangkan keberadaan Penggugat atas nama Piter Ndun, cs tidak jelas kedudukan hukumnya.



Untuk itu menurut anggapan hukum bahwa Penggugat atas nama Piter Ndun, cs berupaya untuk melakukan tindakan penyerobotan secara tidak sah alias tidak beralasan terhadap hak hukum Turut Tergugat I. Sedangkan masalah terkait dengan hak gugat yang mana Penggugat atas nama Piter Ndun cs tidak memiliki hubungan hak gugat dengan Tergugat II. Sebab Tergugat II membeli tanah dari pemilik tanah Turut Tergugat I bukan pemilik tanah atas nama Piter Ndun cs. Selanjutnya Para Penggugat juga tidak mengenal Para Tergugat secara pasti sebagai akibat tersebut, maka Penggugat menyalahgunakan nama pada Para Tergugat diantaranya sebagaimana dijelaskan dan dibuat terang dalam tabel berikut ini:

Tabel 1. Nama yang tertera dalam gugatan:

No.	Tabel			Keterangan
1.	Tergugat II	Nama dalam gugatan	Isabela Kartodinodjo	Tidak benar
2.	Tergugat IV	Nama dalam gugatan	Iban Kisek	Tidak benar
3.	Tergugat V	Nama dalam gugatan	Dominggus Umbu Sasa	Tidak benar
4.	Tergugat VIII	Nama dalam gugatan	Aser Naitasi	Tidak benar

Tabel 2. Nama yang dibuat terang dan menjadi jelas serta benar adalah:

No.	Nama dalam Kartu Tanda Penduduk	Tergugat	Keterangan
1.	Isakh Kartodinudjo	II	Benar
2.	Ibrahim Kissek	III	Benar
3.	Ir. Dominggus Umbu Zasa	V	Benar
4.	Aser Naetasi	VIII	Benar

Karena itu segala dalil yang diajukan oleh Para Penggugat cs dimohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi *in casu* Tim Hakim persidangan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan dalil-dalil tersebut oleh Para Penggugat karena unsur kejanggalan dan kurang pihak patut dibatalkan demi hukum;

7. Bahwa dalil gugatan unsur ke-7 tidak benar sebab Alm. Felipus Ndun sudah menjual tanah tersebut dengan sadar kepada Tergugat III dan

Hal. 13 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



Tergugat IV dan akan dibuktikan dengan bukti jual beli antara Alm. Felipus Ndun dengan Tergugat III dan Tergugat IV pada persidangan yang akan datang;

8. Bahwa menyangkut proses jual-beli antara Turut Tergugat II dan Alm. Felipus Ndun dengan Tergugat V benar tanpa cacat hukum lengkap bukti-bukti Jual Beli tersebut telah dipersiapkan dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1999 dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang;
9. Bahwa sebagaimana sudah diketahui umum bahwa kami hanya menumpang pada Tergugat VI. Sebab pembelian tanah sengketa tersebut adalah pemilik yang sah karena sudah dibeli lunas dari Alm. Felipus Ndun jadi kami bukan Kepala Keluarga, Kepala Keluarga adalah Tergugat VI. Selanjutnya sangat patut bagi Para Tergugat untuk memohon penjelasan kepada Para Penggugat terkait dalil perjanjian yang dibuat antara Tergugat VI dan penjualan tanah almarhum Felipus Ndun. Bahwa perjanjian yang mana yang dibuat pada waktu itu apakah perjanjian formil, perjanjian dibawah tangan, ataukah perjanjian yang lain seperti: 1). Perjanjian timbal balik, 2). Perjanjian sepihak dan atau perjanjian sebagaimana perjanjian yang diatur menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mohon dijelaskan dan jika itu terpenuhi maka bukti perjanjian otentik para Tergugat cs memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi *in casu* Tim Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Para Penggugat cs supaya membawa dan menyerahkan bukti perjanjian sebagaimana diutarakan dalam dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-9 pada persidangan berikutnya. Untuk itu dalil Para Penggugat pada unsur ke-9 tidak benar dan patut ditolak;
10. Bahwa dalil unsur ke-10 Para Penggugat adalah tidak benar sebab Pemerintah Kelurahan Tarus begitu peduli dengan warganya yang sehingga Pemerintah Kelurahan Tarus berupaya secara proaktif untuk memediasi warganya yang sedang konflik dengan berbagai kebijakan supaya masalah ini diselesaikan secara kekeluargaan, tetapi Penggugat Yupiter Ndun, cs tidak menghiraukan nasihat Pemerintah atas dasar



pertimbangan pemerintah dengan melakukan kajian teknis atas pengakuan Penggugat Yupiter Ndun cs yang selalu bertindak sebagai tuan tanah hubungan kepemilikan adalah hukum waris. Persoalan hukum waris dipertimbangkan oleh Pemerintah bahwa jangan-jangan ketika dibawah ke Pengadilan lalu memicu persyaratan-persyaratan yang lebih berat, lalu kemudian Penggugat Yupiter Ndun tidak dapat memenuhi tuntutan hukum, maka sudah pasti yang akan jadi korban adalah istri dan anak-anak yang tidak berdosa akibat ulah Penggugat sebagai kepala keluarga yang tidak bijak. Untuk itu dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-10 tidak benar dan dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang arahnya kepada Pemerintah Kelurahan Tarus adalah kekeliruan belaka. Maka Para Tergugat I cs memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi cq. Tim Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini patut ditolak alias diabaikan demi hukum;

11. Bahwa mencermati hampir seluruh dalil gugatan Para Penggugat selaku fokus pada Hak Kepewarisan sementara kepentingan hak jual-beli jadi tidak diperhatikan. Pertanyaannya: apakah gugatan Para Penggugat sebenarnya menggugat hak waris atau mau menggugat hak jual-beli atas tanah pertanyaan berikutnya kalau Para Penggugat menggugat hak kepewarisan lalu siapa yang mengganggu hak-hak kepewarisan Para Penggugat alasannya pada dasarnya kami Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun terkait soal kepewarisan. Akan tetapi hanya memiliki hubungan jual-beli dengan pemilik tanah Almarhumah Felipus Ndun. Hal itu dikarenakan sebagaimana keabsahan Para Penggugat dalam kedudukan hukum waris, maka kami bukan bahagian dari hukum kepewarisan dimaksud. Untuk itu Tergugat I cs menyatakan dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-10 adalah salah tempat atau salah alamat. Karena itu dimohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi dalam hal ini Tim Hakim persidangan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa dalil gugatan tersebut kabur terpenuhi. Untuk itu dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-10 ditolak demi hukum;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



12. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada dalil gugatan unsur ke-12 yang ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang terkait penerbitan Sertifikat Hak Kepemilikan atas tanah untuk Para Tergugat I, Turut Tergugat I, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk menjawabnya. Karena itu adalah kompetensi sepenuhnya Pemerintah RI cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang untuk menjawabnya sesuai dengan hak Hukum Pemerintah RI mengenai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 620 K/ PDT/1999 tertanggal 29 Desember 1999 yang menjadi dasar hukum bagi Pemerintah RI cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang menjadi kewenangannya untuk menjawabnya. Maka dalil gugatan Para Penggugat unsur ke-12 patut ditolak demi hukum;

13. a. Bahwa jika Para Penggugat cs dapat membuktikan secara yuridis dengan menunjukkan hak kepemilikan atas tanah secara elementer hukum dengan cara membuktikannya sesuai dan sejalan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 jo. PP RI Nomor 37 Tahun 1998 maka dalil gugatan unsur ke-13 Para Penggugat patut dihormati sepanjang memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Akan tetapi karena tindakan Para Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan ahli waris yang sah, sepanjang memiliki pengakuan kepemilikan dan sepanjang itu tidak memiliki pengakuan hukum secara mendasar yang sampai gugatan Para Penggugat diajukan pada Pengadilan Negeri Oelamasi, maka pengakuan kepemilikan tanah sengketa tersebut masih diragukan oleh Para Tergugat pada khususnya dan atau oleh masyarakat pada umumnya;

b. Bahwa dalil Para Penggugat yang menjadikan hak sebagai ahli waris untuk menggugat Para Tergugat inipun masih sebatas pengakuan kepewarisan secara lisan, akan tetapi Para Penggugat belum bisa dipastikan bahwa apakah benar pengakuan hukum sebagai ahli waris yang sejalan dengan prinsip-prinsip hukum waris itu bisa dibuktikan atau tidak. Dan mencermati dalil gugatan yang didasari hak sebagai anak yang sah bahwa terkait keabsahan Para Penggugat sebagai anak yang



sah tidak dipertentangkan, akan tetapi terkait dengan pemegang hak waris yang sah dari 10 orang anak yang sah dari Almarhum Felipun Ndun dan Henderina Ndun-Lona Almarhumah itu harus dibuktikan secara yuridis. Maka dalil gugatan unsur ke-13 dari Para Penggugat dinyatakan kabur terpenuhi dan karena hukum maka dalil Para Penggugat unsur ke-13 patut ditolak alias dikesampingkan karena hukum;

- 14.a. Bahwa keabsahan hukum kewarisan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana disebut-sebut dalam hampir seluruh dalil gugatan Para Penggugat adalah harus dibuktikan secara yuridis. Untuk itu Tergugat I cs memohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Oelamasi cq. Tim Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan Para Penggugat cs untuk membuktikan pengakuan-pengakuan yang terucapkan oleh Para Penggugat dengan cara membuktikannya secara nyata dan membawa serta menyerahkan bukti-bukti pengalihan hak kewarisan dari pemilik tanah alias penjual tanah alm. Felipus Ndun yang memberikan catatan wasiat secara rahasia yang diserahkan pada pihak ke-3 dan atau badan hukum yang berwenang lengkap dengan saksi-saksi yang memenuhi syarat hukum untuk diserahkan ke persidangan pada persidangan berikutnya;
- b. Bahwa Para Tergugat I cs tidak melakukan perbuatan melawan hukum untuk merugikan kepentingan-kepentingan Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Felipus Ndun dengan Henderina Ndun-Lona Almarhumah, tetapi perbuatan penguasaan atas tanah oleh Para Tergugat adalah atas dasar hubungan hukum jual-beli lunas. Maka dengan dalil gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan kabur terpenuhi dan karena hukum maka dalil gugatan unsur ke-14 patut ditolak alias dikesampingkan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Oelamasi telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 30/Pdt.G/2013/PN.Olm., tanggal 27 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Hal. 17 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. Felipus Ndun dan istrinya Almh. Henderina Ndun-Lona;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik 3 (tiga) bidang tanah sengketa seluas  $\pm$  5000 M<sup>2</sup> yang terletak di Manumuti Rt. 10/Rw. 04, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sebagai berikut:
  - a. Bidang I:  
dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : berbatasan dengan Jalan Kampung;
    - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Leo Bani Lodu dan Jeremias Bunganain;
    - Timur : berbatasan dengan Jalan Kampung;
    - Barat : berbatasan dengan tanah Para Penggugat yang dibeli oleh isteri Marthinus Yogar, Sufince Kartodinodjo;
  - b. Bidang II:  
dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : berbatasan dengan Jalan Kampung;
    - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Soleman Ratu, Nikolas de Rosari, Wens Bunganaen, Gabriel Lasi Obeng dan ibu Elis Dethan;
    - Timur : berbatasan dengan tanah Para Penggugat yang dibeli oleh Isteri Marthinus Yogar, Sufince Kartodinodjo;
    - Barat : berbatasan dengan tanah Para Penggugat;
  - c. Bidang III:  
dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : berbatasan dengan tanah milik Markus Manase Dethan;
    - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Noh Kolis;
    - Timur : berbatasan dengan Jalan Kampung;
    - Barat : berbatasan dengan Kali Mati;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX,



Tergugat X dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Hak;

5. Menyatakan segala produk hukum berupa Sertifikat-Sertifikat Hak Milik dan produk hukum lainnya yang diterbitkan sehubungan dengan tanah sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Memerintahkan agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Turut Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memberi ijin atau mendapat hak dari padanya agar menyerahkan kembali tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong baik dengan sukarela maupun dengan bantuan aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp5.086.000,- (lima juta delapan puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 150/PDT/2013/PTK., tanggal 16 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat/Para Pemanding;

**DALAM EKSEPSI:**

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 30/Pdt.G/2012/PN.Olm., tanggal 27 Juni 2013;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 30/Pdt.G/2012/PN.Olm., tanggal 27 Juni 2013 yang dimohonkan banding tersebut, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan,

**MENGADILI SENDIRI:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 19 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 18 Februari 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Agustus 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 30/PDT.G/2012/PN.OLM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Maret 2014;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Pembanding yang pada tanggal 27 Maret 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Terbanding, oleh Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 8 April 2014;

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

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

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang mengatakan bahwa dalam suatu perkara perdata kebenaran formal yang harus dibuktikan, yang mana dengan demikian alat bukti tulisan/surat tersebut berupa akta otentik. Pertimbangan ini adalah suatu pertimbangan putusan yang tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) dan bertentangan dengan kaidah hukum sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 3136 K/ Pdt/1983, tanggal 6 Maret 1985, yang mengatakan: Tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiel, asal saja kebenaran materiel itu harus



ditegakan di atas alat bukti yang sah dan memenuhi syarat batas minimal pembuktian. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang tersebut baru benar apabila tidak ada bukti lain yang diajukan Para Penggugat/Para Terbanding sekarang Para Pemohon Kasasi untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan. Dimana dengan pertimbangan yang cukup, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Oelamasi dengan putusan Nomor 30/Pdt.G/2012/PN.OLM., tanggal 27 Juni 2013 karena telah dengan saksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara *a quo* telah mengabulkan gugatan, maka melalui Memori Kasasi ini Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat mohon Kepada yang terhormat Majelis Agung yang memeriksa perkara ini pada tingkat Kasasi berkenan menolak pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang tidak saksama tersebut;

2. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas suatu bidang tanah adalah suatu bukti hak milik yang terkuat dan terpenuh selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Ketentuan ini bermakna hukum bahwa sertifikat hak milik bukan bukti mutlak tentang kepemilikan atas tanah yang pemiliknya tidak dapat digugat ke Pengadilan. Juga anak kalimat dalam Pasal 32 ayat (2), PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi "... yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan ..., memberikan hak kepada setiap orang yang merasa mempunyai hak atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat. Hal ini sejalan/sesuai dengan Putusan MA, Nomor 327 K/1976 tanggal 2 November 1976, yang mengatakan: Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar. Yurisprudensi Putusan MA tersebut mendapat penegasan dalam Putusan MA Nomor 157 K/SIP/1975, bahwa hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluwarsa;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana bunyi anak kalimat dalam Pasal 36 ayat (2), PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang syarat perolehan tanah harus dengan itikad baik dan dari 2 (dua) Yurisprudensi Putusan

Hal. 21 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



MA tersebut di atas, maka adalah sangat beralasan hukum mengatakan bahwa pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang hanya mempertimbangkan umur penerbitan sertifikat dari Para Tergugat, dan dengan pertimbangan yang sangat terlampau singkat tersebut lalu diambil kesimpulan membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Oelamasi, menolak gugatan Para Penggugat tanpa didukung dan didasari oleh alat bukti yang memenuhi batas minimal pembuktian. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang tersebut adalah pertimbangan putusan yang tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*) mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara *a quo*, dikategorikan sebagai putusan yang bertentangan dengan hukum. Putusan yang demikian tidak sesuai (*gebrekkelig*) karena berada dibawah standar (*below standard*) sehingga putusan itu tidak memuaskan (*onbevredig end*). Sebagai patokan umum untuk mengatakan putusan *Judex Facti onvoldoende gemotiveerd*, apabila pertimbangan putusan sangat atau terlampau singkat, kabur dan tidak konkrit. Dari pertimbangan yang singkat diambil kesimpulan menolak atau mengabulkan gugatan tanpa didasari dan didukung oleh alat bukti yang memenuhi batas minimal pembuktian. Pada umumnya suatu putusan yang dikategori *onvoldoende gemotiveerd*, bertitik singgung dengan kesalahan penerapan hukum pembuktian. Fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan tidak dipertimbangkan secara saksama, menyeluruh dan komprehensif (Vide: M. Yahya Haragap, S.H., Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi, dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Sinar Grafika, Agustus 2008, halaman 343). Penjelasan tersebut memperoleh penegasan dalam Putusan MA Nomor 3388 K/Pdt/1985, tanggal 18 Juni 1985;

4. Bahwa dari apa yang terurai di atas telah ternyata kalau putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 150/PDT/2013/PTK., tanggal 16 Januari 2014 tersebut adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan, maka putusan tersebut harus dibatalkan. Hal itu sebagaimana Putusan MA Nomor 4434 K/Pdt/1984, yang mengatakan pengabulan gugatan tanpa disertai pertimbangan yang saksama mengenai alat bukti lawan



(*tegenvan bewijs*) yang diajukan adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan. Demikian juga putusan MA Nomor 672 K/SIP/1972, tanggal 18 Oktober 1972, yang menegaskan, putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian;

Bahwa dari apa yang diuraikan di atas ternyata kalau *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang dalam putusannya telah membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 30/Pdt/G/2012/ PN.OLM., tanggal 27 Juni 2013 adalah keputusan yang bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang mematikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan seseorang, *in casu* hak keperdataan dari Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat yang seharusnya dapat menikmati hak mereka atas tanah peninggalan Alm. Felipus Ndun sebagai pemilik asal tanah;

5. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas, Para Pemohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berkenan membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang tersebut atas alasan hukum putusan tersebut tidak saksama atau tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa dari fakta persidangan, berdasarkan bukti tertulis dan bukti saksi yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi maupun yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi dan Para Turut Tergugat/Para Turut Pembanding/Para Turut Termohon Kasasi, dengan pertimbangan yang cukup dan beralasan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Oelamasi, telah terbukti kalau bidang tanah terperkara adalah milik sah dari pemilik asal tanah, Alm. Felipus Ndun yang telah dikasasi dan dimiliki dengan itikad tidak baik atau dikuasai secara melawan hukum dan melawan hak oleh mereka Para Tergugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi dan Para Turut Tergugat/Para Turut Pembanding/Para Turut Termohon Kasasi tersebut.

Hal. 23 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



Namun kenyataan dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* Tingkat Banding dalam putusannya, yang kurang pertimbangan dan tidak saksama tersebut telah membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama. Dengan demikian, maka beralasan hukum menyatakan bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 150/PDT/2013/PTK., tanggal 16 Januari 2014 telah melanggar *Asas No Bias*, yaitu asas hukum yang menentukan bahwa suatu putusan hakim yang dijatuhkan harus obyektif. Berdasarkan hal-hal tersebut, Para Pemohon Kasasi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini untuk memeriksa kembali perkara ini sehingga dapat membuat perkara ini menjadi jelas. Permohonan ini sebagaimana penegasan dalam Putusan MA Nomor 957 K/SIP/1973, tanggal 1 Oktober 1975, yang menegaskan bahwa: Majelis Hakim harus memeriksa suatu perkara secara keseluruhan dan tidak boleh berat sebelah serta dapat membuat pertimbangan yang adil dan menyeluruh;

6. Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang telah salah dalam menerapkan hukum, maka Para Pemohon Kasasi mengharapkan kiranya yang terhormat Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar yang memberi rasa keadilan bagi setiap pencari keadilan (*Yustiabellen*);

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

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-6:

▶ Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi sudah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan di depan persidangan dimana Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sebab tidak satupun bukti dari sejumlah alat bukti yang diajukan dalam persidangan berupa 13 (tiga belas) lembar surat dan keterangan 2 (dua) saksi dibawah sumpah yang sah dan kuat untuk melemahkan bukti-bukti kepemilikan yang bersifat otentik yang dimiliki oleh Para Tergugat, karena itu telah benar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;



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 Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 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 Para Pemohon Kasasi: **YUPITER NDUN dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:

**1. YUPITER NDUN, 2. MADA NERIANA LAGA HURU-NDUN, 3. DORKAS LAKALAI-NDUN, 4. LOYSA BUSU-NDUN dan 5. NAGITA NOVALINDA GASPERS-NDUN** tersebut;

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

Hal. 25 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Jum'at, tanggal 19 Desember 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 Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota, ttd./	Ketua Majelis, ttd./
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. ttd./	Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.
Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.	

Biaya-biaya:	Panitera Pengganti, ttd./
1. Meterai ..... Rp 6.000,00	Endang Wahyu Utami,
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00	S.H., M.H.
3. Administrasi Kasasi.... <u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah ..... Rp500.000,00	

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003



Hal. 27 dari 23 hal. Put. Nomor 1783 K/Pdt/2014