



PUTUSAN

Nomor 747 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **FEBE EUNIKE NAOMI KIPPAH-MBOLIK**, bertempat tinggal di RT. 010 RW. 004, Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;
2. **DIEDRIK DURIAL KIPPAH**, bertempat tinggal di RT. 010 RW. 004, Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;
3. **OKTOFIANUS KIPPAH**, bertempat tinggal di RT. 010 RW. 004, Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;
4. **MADONNA MICHAL ABIGAIL KIPPAH**, bertempat tinggal di RT. 010 RW. 004, Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo, Kota Kupang- Nusa Tenggara Timur;
5. **JUNLER JUNNIUS KIPPAH**, bertempat tinggal di RT.010 RW. 004, Kelurahan Naikoten I Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III sampai dengan VII/Para Pembanding;

Melawan

MUJI SANTOSO HADIWIJONO, bertempat tinggal di jalan Sudirman RT. 009 RW. 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **TUAN HASAN BELADJAM**, bertempat tinggal RT. 010 RW. 003, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
2. **NY NURHAYATI BELADJAM**, bertempat tinggal RT. 010 RW. 003, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
3. **KASMIJAN**, bertempat tinggal di RT. 06, RW. 02, Kelurahan

Hal. 1 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;

4. **M. KUNZALI**, bertempat tinggal di RT. 06, RW. 02, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;

5. **MUSLIKUN**, bertempat tinggal di RT. 06, RW. 02, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 17 September 1997, Penggugat sebagai pihak kedua dan Tergugat I bersama isterinya yakni Tergugat II sebagai pihak pertama telah bersepakat untuk mengikat dirinya masing-masing dalam perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991 sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997, bidang tanah mana dahulunya oleh Tergugat I bersama isterinya yakni Tergugat II membeli bidang tanah tersebut dari Matheos Lenggu berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, S.H., Nomor 03/III/KKTENG/1995, tanggal 7 Maret 1997 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991;
2. Bahwa bidang tanah Penggugat yang diperoleh dengan cara jual beli dengan Tergugat I bersama isterinya Tergugat II tersebut terletak di RT. 006 RW. 002, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur dengan luasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 Tahun 1991 adalah 2.000 m² berikut batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kupang-Oesao, dan sekarang dengan jalan Timor Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan tanah sengketa antara Paulus

Hal. 2 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Paa dengan Dehaan-Suki sekarang berbatasan dengan tanah milik Marthen Kippah (almarhum) dan atau dengan Para Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris dari Marthen Kippah (almarhum);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah sengketa antara Paulus Paa dengan Dehaan-Suki dan sekarang dengan tanah milik Lazarus B. Ndoen;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Henderina Welmintje Nafie-Otemusu dan sekarang berbatasan dengan Jam Nafie yang sementara dikuasai juga oleh Marthen Kippah (almarhum) atau Para Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum);
3. Bahwa setelah Penggugat membeli bidang tanah tersebut dari Tergugat I bersama isterinya Tergugat II dengan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 956/IX/KKTENG/1997, dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., dan setelah menerima uang harga pembelian tanah tersebut, maka seharusnya oleh Tergugat I bersama isterinya Tergugat II berkewajiban menyerahkan bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat sebagai syarat jual beli yang harus dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam menjual bidang tanahnya tersebut kepada Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, namun sampai dengan saat ini tidak ditindak lanjuti dengan penyerahan bidang tanah tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 4. Bahwa bidang tanah milik Penggugat yang diperoleh sebagai akibat hukum dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I bersama isterinya Tergugat II tersebut walaupun telah dilakukan transaksi jual beli dengan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997, tanggal 17 September 1997 membayar harga bidang tanah tersebut, tetapi ternyata bidang tanah tersebut tidak dapat diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, karena bidang tanah tersebut masih dikuasai oleh Marthen Kippah yang adalah suami dari Tergugat III dan ayah kandung dari Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII dengan alasan yang tidak jelas atau dengan secara melawan hak dan menjadikan bidang tanah tersebut sebagai bidang tanah miliknya, sehingga bidang tanah tersebut tidak dilakukan penyerahan dari Tergugat I bersama Tergugat II kepada Penggugat;
 5. Bahwa ternyata tindakan Marthen Kippah yang adalah suami Tergugat III dan ayah kandung dari Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII tersebut, selain menguasai bidang tanah tersebut tanpa alasan yang jelas atau secara melawan hak dan menjadikan bidang tanah tersebut seolah-olah sebagai

Hal. 3 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



bidang tanah miliknya, selanjutnya menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan menikmati hasil sewa bidang tanah tersebut bersama Tergugat III sebagai isterinya dan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII sampai Marthen Kippah meninggal dunia pada tahun 2004;

6. Bahwa setelah Marthen Kippah atau suami Tergugat III dan ayah kandung Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII meninggal dunia pada tahun 2004, penguasaan bidang tanah Penggugat tersebut tetap dilanjutkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum), demikian pula tetap menyewakan bidang tanah sengketa bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III sebagai tempat usahanya, dan menikmati hasil penyewaan bidang tanah sengketa sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang;
7. Bahwa atas tindakan dari almarhum Marthen Kippah yang adalah suami Tergugat III dan ayah kandung Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII tersebut dengan secara melawan hak masuk dan menguasai bidang tanah Penggugat tersebut serta menjadikan bidang tanah tersebut seolah-olah bidang tanah miliknya, maka oleh Penggugat telah berupaya melakukan pendekatan terhadap pihak-pihak yang bersangkutan untuk menyelesaikannya sekaligus meminta agar tidak lagi berusaha di atas bidang tanah tersebut, serta mengosongkan bidang tanah sengketa tersebut, namun segala upaya pendekatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak pernah dijalani oleh Marthen Kippah maupun Para ahli waris dari Marthen Kippah yakni Tergugat III bersama Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII;
8. Bahwa atas tindakan Tergugat I bersama isterinya Tergugat II sebagai pemilik bidang tanah tersebut yang tidak menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat walaupun oleh Penggugat bersama Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997, tanggal 17 September 1997 dan oleh Penggugat telah membayar lunas harga bidang tanah tersebut, adalah merupakan tindakan yang bertentangan prinsip-prinsip hukum jual beli yang menjadi kewajiban hukum bagi penjual untuk dipatuhi sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam menguasai, memiliki dan menikmati hasil bidang tanah tersebut;
9. Bahwa demikian pula tindakan almarhum Marthen Kippah yang juga adalah suami Tergugat III atau ayah kandung Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII yang masuk dan menguasai bidang tanah Penggugat tersebut secara

Hal. 4 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



melawan hak dan menjadikan bidang tanah tersebut sebagai bidang tanah miliknya, berikut menyewakan bidang tanah sengketa tersebut kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasil sewa tanah tersebut, demikian pula perbuatan Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) yang tetap menguasai bidang tanah tersebut setelah meninggalnya Marthen Kippah (almarhum) adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah sengketa, termasuk hak untuk menikmati hasil dari pemanfaatan bidang tanah tersebut, baik berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, maka adalah patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian;

10. Bahwa kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan almarhum Marthen Kippah maupun perbuatan Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) tersebut dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas bidang tanah tersebut, karena telah dikuasai secara sepihak oleh suami Tergugat II atau ayah Para Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII maupun oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII setelah meninggalnya suami dan ayah Tergugat III atau ayah Para Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII sejak ditandatangani akta jual beli pada tanggal 17 September 1997 yang diperhitungkan sebesar 10% dari nilai pembelian bidang tanah tersebut yakni $10\% \times \text{Rp}42.500.000,00 = \text{Rp}42.500.000,00 \times 15 \text{ tahun} = \text{Rp}63.750.000,00$ (enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) kepada Penggugat yang mana kerugian dimaksud dapat diperhitungkan pula sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa selain itu oleh Marthen Kippah (almarhum) sebagai suami Tergugat III dan ayah kandung Tergugat III sampai dengan Tergugat VII, maupun oleh Para Tergugat sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) yang menyewakan bidang tanah Penggugat tersebut kepada pihak lain seperti halnya disewakan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasil penyewaan tersebut, dari tahun 1997 sampai dengan sekarang, maka patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi yang diperhitungkan pada setiap tahun sebesar lebih kurang $\text{Rp}10.000.000,00 = 15 \times \text{Rp}10.000.000,00 =$

Hal. 5 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian oleh Para Tergugat sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang diperhitungkan pula jumlah ganti rugi tersebut sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa sebagai pemilik tanah yang sah, sudah kehilangan hak untuk menguasai tanah tersebut, maka untuk setiap tahunnya, oleh Penggugat menuntut agar Para Tergugat harus membayar ganti kerugian berupa kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang diperhitungkan sejak bulan September tahun 1997 sampai dengan perkara ini putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Bahwa Penggugat selain menuntut ganti rugi sebagaimana diuraikan dalam poin 10 di atas, menuntut pula agar Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagaimana ahli waris dari Marthen Kippah (almarhum), segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah yang sedang dikuasai dan sekarang sebagai objek dalam perkara ini secara sukarela dan dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak apapun juga kepada Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat sebagai kewajiban hukumnya setelah putusan Pengadilan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap, termasuk hak penguasaannya dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan untuk melakukan upaya paksa;

12. Bahwa guna menjamin hak-hak Penggugat atas bidang tanah sengketa, maka Penggugat melalui gugatan ini, memohon kepada Bapak ketua Pengadilan Negeri Kupang melalui Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh Para Tergugat yang terletak di Kelurahan Oesapa Barat dengan luas dan batas-batasnya masing-masing sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan poin 2 di atas, agar tidak dialihkan dan atau dipindah tangankan penguasaannya kepada pihak lain, demikian pula untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar dipihak Penggugat sebelum perkara ini putusannya mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

13. Bahwa Penggugat dalam menguasai bidang tanah tersebut berdasarkan bukti-bukti surat yang otentik seperti Akta Jual Beli Nomor 956/IX/KKTENG/1997, tanggal 17 September 1997 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991, maka Penggugat mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan

Hal. 6 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi yang dilakukan oleh pihak Para Tergugat;

14. Bahwa agar Tergugat III sampai dengan Tergugat VII berikut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dapat tunduk dan patuh dalam melaksanakan isi Putusan Pengadilan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya bila Penggugat menuntut agar Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat dibebankan untuk membayar uang paksa/*dwangsom* secara tanggung renteng secara tunai dan kontan seketika kepada Penggugat sebesar Rp1.500.000,00/hari, apabila Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagaimana diuraikan di atas, maka patut dalam perkara ini pihak-pihak tersebut dapat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang supaya memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan isterinya Tergugat II atas bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 pada tanggal 17 September 1997 berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997 yang dahulunya dibeli oleh tuan Hasan Beladjam dan Isterinya Nurhayati Beladjam dari pemilik asli Matheos Lenggu berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 03/III/KKTENG/1995 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang disengketakan sekarang adalah bidang tanah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997, tanggal 17 September 1997 dengan luasnya adalah 2.000 m², berikut batas-batasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991 adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kupang-Oesao, dan sekarang dengan jalan Timor Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan tanah sengketa antara Paulus Paa dengan Dehaan-Suki sekarang berbatasan dengan tanah

Hal. 7 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- milik Marthen Kippah (almarhum) dan atau dengan Para Tergugat sebagai ahli waris dari Marthen Kippah (almarhum);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah sengketa antara paulus Paa dengan Dehaan-Suki dan sekarang dengan tanah milik Lazarus B. Ndoen;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Henderina Welmintje Nafie-Otemusu dan sekarang berbatasan dengan Jam Nafie;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang belum menyerahkan bidang tanah objek jual beli dengan Penggugat setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli Nomor 956/IX/KKTENG/1997, tanggal 17 September 1997 di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Dan pelunasan harga jual beli bidang tanah tersebut adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum jual beli yang menjadi kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Marthen Kippah sebagai suami Tergugat III dan ayah Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII yang secara melawan hak masuk dan menguasai bidang tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat I dan Tergugat II dan mengusahakan seolah-olah tanah miliknya serta menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasilnya bersama Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah yang tetap menguasai dan mengelola bidang tanah Penggugat tersebut setelah meninggalnya Marthen Kippah pada tahun 2004 serta tetap menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasil sewa tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang dilakukan oleh Marthen Kippah sebagai suami Tergugat III dan ayah Tergugat IV sampai dengan Tergugat III yang menguasai bidang tanah Penggugat tersebut dan memperlakukan bidang tanah tersebut sebagai bidang tanah miliknya, demikian pula tetap mengusahakan dan menikmatinya hasil dari bidang tanah tersebut termasuk menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III demikian pula penguasaan tersebut dilanjutkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) berikut memperlakukan sebagai bidang tanah miliknya dan tetap menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah menimbulkan kerugian bagi

Hal. 8 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015

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)



Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil;

7. Menghukum Tergugat III sampai dengan Tergugat VII untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil serta keuntungan yang diharapkan sebagai berikut:

- Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah tersebut, karena telah dikuasai secara sepihak oleh Marthen Kippah sebagai suami Tergugat I atau ayah Para Tergugat II sampai dengan Tergugat V maupun oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V setelah meninggalnya Marthen Kippah sebagai suami dan ayah Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Tergugat V sejak tahun 1997 yang diperhitungkan sebesar 10% dari nilai pembelian bidang tanah tersebut yakni $10\% \times \text{Rp}42.500.000,00 = \text{Rp}42.500.000,00 \times 15 \text{ tahun} = \text{Rp}63.750.000,00$ dengan demikian kerugian materiil yang sudah dialami oleh Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang adalah sebesar Rp63.750.000,00 yang harus dibayarkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah kepada Penggugat yang mana kerugian dimaksud dapat diperhitungkan pula sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa selain itu Marthen Kippah sebagai suami Tergugat I dan ayah Tergugat II sampai dengan Tergugat V maupun oleh Para Tergugat yang menyewakan sebagian bidang tanah Penggugat tersebut kepada pihak lain seperti halnya disewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasil penyewaan tersebut, dari tahun 1997 sampai dengan sekarang, maka patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi yang diperhitungkan pada setiap tahun sebesar Rp10.000.000,00 = $15 \times \text{Rp}10.000.000,00 = \text{Rp}150.000.000,00$;

Dengan demikian oleh Para Tergugat harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 yang akan diperhitungkan jumlah ganti rugi tersebut sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa sebagai pemilik tanah yang sah sudah kehilangan hak untuk menguasai bidang tanah tersebut, maka untuk setiap tahunnya oleh Penggugat menuntut agar Para Tergugat harus membayar uang ganti kerugian berupa kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000,00 sejak tahun 1997 sampai dengan perkara perdata ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini, setelah putusan dalam perkara

Hal. 9 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan sah apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Para Tergugat dan Para turut Tergugat;
10. Menghukum Tergugat III sampai dengan Tergugat VII dan atau siapapun secara tidak sah menguasai tanah objek sengketa tersebut, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut dengan hak kepemilikan atas bidang tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik sah bidang tanah tersebut, dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak apapun juga secara sukarela dan apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Kupang terhadap objek sengketa tersebut;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III sampai dengan Tergugat VII dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat atas nama Sdr. Muji Santoso Hadiwijono yang diwakili kuasa hukumnya Frederik Djaha, S.H., dan Marthen L. Bessie, S.H., Harus dikwalifisir sebagai sebagai gugatan yang tidak sempurna dan kabur oleh karena:

1. Bahwa gugatan Penggugat harus dikwalifisir sebagai gugatan yang tidak sempurna karena masih kekurangan subjek hukum yang harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;

Dikatakan sebagai demikian oleh karena Penggugat dalam gugatannya hanya menggugat Tuan Hasan Beladjam sebagai Tergugat I dan Ny.Nurhayati Beladjam sebagai Tergugat II, sedangkan Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I dan II dari Sdr. Matheos Lenggu dengan Akte Jual Beli Nomor 03/III/KKTENG/1995 tanggal 7 Maret 1997, akan tetapi Sdr. Matheos Lenggu tidak diikut sertakan sebagai Para pihak dalam perkara *a quo*. Bahwa oleh karena gugatan masih kurang subjek hukum yang harus digugat dalam perkara ini maka gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijk verklaard*;

Hal. 10 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



2. Bahwa gugatan Penggugat dikwalifisir sebagai gugatan kabur karena batas tanah sengketa sebelah barat dalam gugatan Penggugat disebutkan berbatasan dengan tanah milik Henderina Welmince-Nafie-Oetemusu dan sekarang berbatasan dengan Sdr. Jam Nafie yang sekarang dikuasai oleh Tergugat III sampai Tergugat VII sebagai ahli waris dari almarhumarhum Marthen Kippah;

Bahwa batas berbeda dengan batas tanah yang diajukan oleh Sdr. Jam Nafie dalam perkara perdata Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.Kpg, melawan Para Tergugat selaku pihak Tergugat dalam perkara tersebut. Dalam gugatan Sdr. Jam Nafie, disebutkan bahwa batas sebelah Timur tanah sengketa yang diklaim sebagai miliknya (atau batas sebelah Barat Penggugat dalam perkara ini), berbatasan dengan Sutjipto Hadi Wijono dan bukannya berbatasan dengan Penggugat dalam perkara *a quo*. Kami katakan sebagai demikian oleh karena sertifikat yang dikeluarkan secara ilegal oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, baik itu Sertifikat Nomor 4524 yang sekarang atas nama Sdr. Jam Nafie maupun Sertifikat Nomor 1168 yang sekarang atas nama Muji Santoso Hadiwijono (Penggugat), bersebelahan satu dengan yang lainnya khususnya pada bagian Barat tanah sengketa sekarang ini, maka seharusnya batas sebelah Barat tanah sengketa dalam perkara *a quo* berbatasan dengan Sdr. Jam Nafie (meskipun) sebenarnya pada kenyataannya kedua bidang tanah tersebut adalah tanah milik almarhum Marthen Kippah);

3. Bahwa dalam gugatan Nomor 96/Pdt.G/2010/PN.Kpg dengan Penggugatnya Sdr. Jam Nafie, dalam materi gugatannya juga mempersoalkan tanah yang sekarang ditempati/disewa oleh Sdr. Kasmijan dan Sdr. Muslikun sekarang dalam perkara *a quo* Penggugat pun menjadikan Sdr. Kasmijan dan Sdr. Muslikun sebagai pihak Tergugat;

Ini berarti bahwa Sdr. Jam Nafie juga harus turut digugat dalam perkara ini, oleh karena Jam Nafie selaku Penggugat dalam perkara Nomor 96/Pdt.G/2010/PN Kpg., tanah yang ditempati dan disewa oleh Kasmijan maupun Muslikun adalah miliknya, sedangkan dalam perkara ini Penggugat pun menyatakan hal yang sama, sehingga disini terlihat sangat jelas bahwa sertifikat yang diterbitkan secara tidak prosedural oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang baik itu sertifikat Nomor 4525 atas nama Jam Nafie maupun Sertifikat Nomor 1168 atas nama Penggugat, keduanya merupakan sertifikat *overlapping* (saling bertindihan) dan ini membuktikan bahwa pihak Badan Pertanahan Kota Kupang tidak melakukan pengukuran terhadap kedua bidang tanah tersebut sebelum dikeluarkan sertifikatnya. Disini perlu Para Tergugat tegaskan bahwa kedua

Hal. 11 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah tersebut bukan milik Sdr. Jam Nafie dan milik Muji Santoso Hadiwijono tetapi milik almarhum Marthen Kippah;

4. Bahwa luas tanah sengketa menurut Penggugat adalah 2.000 m² seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, sedangkan secara *de facto* luas tanah sengketa tidak sampai 2.000 m², dan hal ini menambah kabur gugatan Penggugat tertanggal 11 Juni 2013 tersebut, oleh karena itu pemeriksaan terhadap lokasi tanah sengketa mutlak harus dilakukan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 99/Pdt.G/2013/PN Kpg. tanggal 28 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat III sampai dengan Tergugat VII dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan isterinya Tergugat II atas bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 pada tanggal 17 September 1997 berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997 yang dahulunya dibeli oleh tuan Hasan Beladjam dan isterinya Nurhayati Beladjam dari pemilik asli Matheos Lunggu berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H.. Nomor 03/III/KKTENG/1995 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991 adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang disengketakan sekarang adalah bidang tanah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara jual beli berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H., Nomor 956/IX/KKTENG/1997, tanggal 17 September 1997 dengan luasnya adalah 2.000 m², berikut batas-batasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 tahun 1991 adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kupang-Oesao, dan sekarang dengan Jalan Timor Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan tanah sengketa antara Paulus Paa dengan Dehaan-Suki sekarang berbatasan dengan tanah milik Marthen Kippah (almarhum) dan atau dengan Para Tergugat sebagai ahli waris dari Marthen Kippah (almarhum);

Hal. 12 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah sengketa antara Paulus Paa dengan Dehaan-Suki dan sekarang dengan tanah milik Lazarus B. Ndoen;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Henderina Welmintje Nafie-Otemusu dan sekarang berbatasan dengan Jam Nafie;
- Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Marthen Kippah sebagai suami Tergugat III dan ayah Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII yang secara melawan hak masuk dan menguasai bidang tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat I dan Tergugat II dan mengusahakan seolah-olah tanah miliknya serta menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasilnya bersama Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah yang tetap menguasai dan mengelola bidang tanah Penggugat tersebut setelah meninggalnya Marthen Kippah pada tahun 2004 serta tetap menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasil sewa tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum;
- Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang dilakukan oleh Marthen Kippah sebagai suami Tergugat III dan ayah Tergugat IV sampai dengan Tergugat III yang menguasai bidang tanah Penggugat tersebut dan memperlakukan bidang tanah tersebut sebagai bidang tanah miliknya, demikian pula tetap mengusahakan dan menikmatinya hasil dari bidang tanah tersebut termasuk menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III demikian pula penguasaan tersebut dilanjutkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah (almarhum) berikut memperlakukan sebagai bidang tanah miliknya dan tetap menyewakan bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil;
- Menghukum Tergugat III sampai dengan Tergugat VII untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat, baik kerugian materiil maupun immateriil serta keuntungan yang diharapkan sebagai berikut:
 - Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah tersebut, karena telah dikuasai secara sepihak oleh Marthen Kippah sebagai suami Tergugat I atau ayah Para Tergugat II sampai dengan Tergugat V maupun oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V setelah meninggalnya Marthen Kippah

Hal. 13 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



sebagai suami dan ayah Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan Tergugat V sejak tahun 1997 yang diperhitungkan sebesar 10% dari nilai pembelian bidang tanah tersebut yakni $10\% \times \text{Rp}42.500.000,00 = \text{Rp}42.500.000,00 \times 15 \text{ tahun} = \text{Rp}63.750.000,00$ dengan demikian kerugian materiil yang sudah dialami oleh Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang adalah sebesar Rp63.750.000,00 yang harus dibayarkan oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat VII sebagai ahli waris Marthen Kippah kepada Penggugat yang mana kerugian dimaksud dapat diperhitungkan pula sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Bahwa selain itu Marthen Kippah sebagai suami Tergugat I dan ayah Tergugat II sampai dengan Tergugat V maupun oleh Para Tergugat yang menyewakan sebagian bidang tanah Penggugat tersebut kepada pihak lain seperti halnya disewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III dan menikmati hasil penyewaan tersebut, dari tahun 1997 sampai dengan sekarang, maka patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi yang diperhitungkan pada setiap tahun sebesar $\text{Rp}10.000.000,00 = 15 \times \text{Rp}10.000.000,00 = \text{Rp}150.000.000,00$;

Dengan demikian oleh Para Tergugat harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 yang akan diperhitungkan jumlah ganti rugi tersebut sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat III sampai dengan Tergugat VII dan atau siapapun secara tidak sah menguasai tanah objek sengketa tersebut, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut dengan hak kepemilikan atas bidang tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik sah bidang tanah tersebut, dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak apapun juga secara sukarela dan apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp5.251.000,00 (lima juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Hal. 14 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Para Turut Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 105/PDT/2014/PT PTK tanggal 22 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III sampai dengan VII/Para Pembanding pada tanggal 24 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III sampai dengan VII/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 99/Pdt.G/2013/PN Kpg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Desember 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 19 Januari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III sampai dengan VII/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Desember 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/Tergugat III sampai dengan VII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Keberatan Pertama:

Bahwa *Judex Facti* Tinggi Kupang dalam pertimbangan hukum dan putusan menguatkan begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kupang dengan tidak memeriksa secara keseluruhan dari fakta dan bukti yang telah terungkap dalam persidangan Pengadilan Negeri. Padahal Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang telah salah dalam penerapan hukum, salah dalam penerapan hukum pembuktian dan kurang sempurna pertimbangan hukum dan putusan. Hal ini dapat dilihat dari gugatan Termohon Kasasi/Penggugat yang mendalilkan bahwa tanah sengketa itu berasal dari Matheus Lunggu yang dibeli oleh Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II/semula Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1995 kemudian oleh Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II menjual tanah sengketa tersebut kepada Penggugat pada tahun 1997 sesuai dalil gugatan poin 1 berarti disini

Hal. 15 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015

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)



ada 3 (tiga) pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam tanah sengketa tersebut yaitu: Mattheus Lenggu, Turut Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan Tergugat II, Termohon Kasasi/Penggugat Asal sedangkan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat III sampai dengan VII tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi/Penggugat Asal dan tanah sengketa ini sudah dikuasai dan dimiliki oleh almarhum Marthen Kippah/suami dan ayah dari pada Para Pemohon Kasasi sejak tahun 1981 sampai dengan saat ini sudah berjalan 33 (tiga puluh tiga tahun) maka yang seharusnya yang digugat oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asal adalah ketiga pihak yang mempunyai hubungan hukum itu yaitu Matheos Lenggu dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I Asal dan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat II Asal karena menjual tanah sengketa yang secara fisik sudah dikuasai dan dimiliki oleh almarhum Marthen Kippah/suami dan ayah dari pada Para Pemohon Kasasi sejak tahun 1981 sampai almarhum Marthen Kippah meninggal dunia pada tahun 2004 selanjutnya dikuasai oleh ahli waris yaitu Para Pemohon Kasasi atas tanah sengketa sampai dengan saat ini sudah berjalan 33 tahun sesuai dengan fakta dan bukti yang terungkap dipersidangan oleh karena itu Termohon Kasasi/Penggugat Asal sudah salah menggugat Para Pemohon Kasasi yang tidak ada hubungan hukum dengan Termohon Kasasi/Penggugat asal tapi dari fakta-fakta dan bukti-bukti ini tidak dilihat dan dipertimbangkan sama sekali oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri dan juga oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang oleh karena itu putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang adalah Putusan *Judex Facti* yang salah dalam penerapan hukum, salah dalam penerapan hukum pembuktian dan kurang cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) maka putusan yang demikian ini harus dibatalkan (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970;

2. Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan *gemotiveerd*) maka putusan yang demikian harus dibatalkan (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3888 K/Pdt/1994 tanggal 10 Juni 1996 dan Yurisprodensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970);

3. Keberatan Ketiga:

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat asal mendalihkan dalam gugatan bahwa Turut Tergugat I/Turut Pemohon Kasasi Kasmijan dan Turut Tergugat

Hal. 16 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III/Turut Pemohon Kasasi Muslikun yang menempati tanah sengketa miliknya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 yang disewa dari Para Pemohon Kasasi tapi tanah sengketa ini oleh Jam Nafie menyatakan bahwa tanah sengketa yang disewa dan yang ditempati oleh Turut Pemohon Kasasi/Turut Tergugat I Kasmijan dan Turut Pemohon Kasasi/Turut Tergugat III Muslikun adalah tanah milik Jam Nafie sebagaimana dalam putusan perkara perdata Nomor 96/Pdt.G/2010/PN Kpg. (bukti T.6) yang juga sudah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 4524 atas tanah sengketa tersebut oleh karena itu Termohon Kasasi/Penggugat Asal harus menggugat juga Jam Nafie dalam perkara gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asal Dengan Tuntutan Kenapa.....?. Tanah sengketa milik Termohon Kasasi/Penggugat Asal dinyatakan sebagai tanah milik Jam Nafie dan sekaligus dapat membuktikan bahwa tanah sengketa tersebut adalah benar milik dari pada Termohon Kasasi/Penggugat asal sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1168 ataukah.....?. Tanah sengketa tersebut adalah benar milik dari pada Jam Nafie sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4524 Yang Dimiliki Jam Nafie karena kedua sertifikat hak milik ini berada didalam satu bidang tanah, dengan dua orang yang berbeda kepemilikan dan berbeda juga sertifikat hak miliknya maka dari fakta dan bukti ini sudah jelas menunjukkan bahwa gugatan Termohon kasasi kurang subjek yang digugat dan sudah jelas pula membuktikan bahwa gugatan Termohon Kasasi kabur tidak jelas, maka gugatan dari pada Termohon Kasasi/Penggugat Asal harus dinyatakan tidak dapat diterima tapi gugatan Termohon Kasasi yang kabur/tidak jelas dan kurang subjek yang digugat ini deikabulkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang dengan pertimbangan hukum bahwa jam nafie itu hanya pemilik batas tanah objek sengketa sebelah Barat yang oleh Penggugat/Termohon Kasasi tidak merugikan haknya (Putusan Pengadilan Negeri halaman 42) pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri ini sudah menyimpang dari fakta dan bukti yang terungkap dipersidangan Pengadilan Negeri dan sudah salah dalam penerapan hukum acara dan salah dalam penerapan hukum pembuktian tapi pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang yang sudah salah dalam penerapan hukum acara dan salah dalam penerapan hukum pembuktian dibenarkan dan di kuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang juga sudah salah dalam penerapan hukum acara dan salah dalam penerapan hukum pembuktian oleh karena itu putusan yang demikian ini

Hal. 17 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



agar dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI di tingkat pemeriksaan kasasi;

4. Keberatan keempat:

Bahwa almarhum Marthen Kippah suami dan ayah Para Pemohon Kasasi sudah menguasai secara fisik atas tanah sengketa sejak tahun 1981 sampai meninggal dunia pada tahun 2004 kemudian dilanjutkan penguasaan oleh Para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris atas tanah sengketa sampai dengan sekarang ini sudah berjalan selama 33 tahun dan dasar dari penguasaan tanah sengketa ini adalah dasar dari Almarhum Marthen Kippah memberikan pinjaman uang kepada Paulus Paa dengan jaminan tanah sengketa sesuai bukti T.9, T.10, T.11. tapi tanah sengketa itu tidak ditebus kembali oleh Paulus Paa maka tanah sengketa tersebut menjadi hak milik dari pada Almarhum Marthen Kippah yang sekarang diwarisi oleh Para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris;

Bahwa dari fakta penguasaan tanah sengketa selama 33 tahun ini dihubungkan dengan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi yang mendalilkan bahwa almarhum Marthen Kippah suami dan ayah Para Pemohon Kasasi yang menguasai tanah sengketa yang dibeli oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asal dari Tergugat I/Turut Termohon Kasasi dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi pada tahun 1997. Selanjutnya dari tahun pembelian tanah sengketa oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asal pada tahun 1997 ini dihubungkan dengan penguasaan tanah sengketa oleh Almarhum Marthen Kippah pada tahun 1981 berarti disini Almarhum Marthen Kippah sudah menguasai selama 17 tahun baru Termohon Kasasi/Penggugat Asal membeli tanah sengketa tersebut pada tahun 1997, maka secara hukum Almarhum Marthen Kippah sudah jauh menguasai tanah sengketa tersebut yaitu selama 33 tahun dan 17 tahun sebelum Termohon Kasasi/Penggugat Asal membeli tanah sengketa tersebut pada tahun 1997 oleh karena itu Almarhum Marthen Kippah tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum tapi sebaliknya yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Termohon Kasasi/Penggugat Asal karena membeli tanah sengketa yang sudah dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum Marthen Kippah sejak tahun 1981 dan dapat membuktikan bahwa gugatan Penggugat Asal/Termohon Kasasi adalah gugatan yang kabur tidak jelas, tapi dari fakta dan bukti Para Pemohon kasasi ini tidak dipertimbangkan secara sempurna atau kurang sempurna pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri telah salah dalam penerapan hukum acara dan salah dalam penerapan hukum

Hal. 18 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



pembuktian dan kurang sempurna pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) tapi dari penerapan hukum yang sudah salah dan kurang sempurna pertimbangan hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang ini dibenarkan dan dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang juga telah salah dalam penerapan hukum acara dan salah dalam penerapan hukum pembuktian dan kurang sempurna pertimbangan hukum (*onvaldoende gemotiveerd*) maka putusan yang demikian harus dibatalkan (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3888 K/Pdt/1994 tanggal 10 Juni 1996 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970);

5. Keberatan kelima;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang dalam pertimbangan hukum atas petitum gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asal pada poin 10 tentang menghukum Para Tergugat III sampai dengan Tergugat VII dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan (Putusan Pengadilan Negeri halaman 61) tapi dasar pertimbangan hukumnya apa.....? dan dasar hukumnya dimana yang dipakai.....? sehingga dapat dikabulkan petitum poin 10 ini hal ini sudah jelas melanggar hukum acara dan pembuktian dan pertimbangan hukum atas petitum poin 10 ini saling bertentangan dengan amar putusan Pengadilan Negeri yaitu dalam pertimbangan hukum dipertimbangkan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat/Termohon Kasasi sedangkan dalam amar putusan diputuskan menyerahkan tanah sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II dan selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan kepada Penggugat, hal ini sudah jelas melanggar hukum acara dan tidak dibenarkan oleh hukum yang berlaku, disamping antara Para Pemohon Kasasi dengan Tergugat I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi tidak ada hubungan hukum sama sekali bagaimana Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat III sampai dengan VII dihukum menyerahkan tanah sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi dan selanjutnya oleh Tergugat I dan II menyerahkan kepada Penggugat/Termohon Kasasi tidak ada dasar hukumnya. oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri sudah salah dalam penerapan hukum dan penerapan hukum yang sudah salah ini tidak dibatalkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tapi dikuatkan putusan Pengadilan Negeri

Hal. 19 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



tersebut dengan tidak memeriksa secara keseluruhan putusan Pengadilan Negeri tersebut hanya menguatkan begitu saja putusan Pengadilan Negeri itu oleh karena itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi juga sudah salah dalam penerapan hukum, maka putusan yang demikian ini agar dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI dalam pemeriksaan ditingkat kasasi;

6. Keberatan keenam;

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat asal membeli tanah sengketa pada tahun 1997 atas tanah sengketa yang sudah secara fisik dikuasai dan dimiliki Almarhum Marthen Kippah sejak tahun 1981 sampai dikuasai oleh Ahli Waris Para Pemohon Kasasi sampai dengan saat ini sudah berjalan 33 (tiga puluh tiga) tahun dan sebenarnya Termohon Kasasi/Penggugat asal sebelum Membeli tanah sengketa tersebut Termohon Kasasi/Penggugat asal terlebih dahulu harus melihat, memeriksa dan meneliti tanah sengketa tersebut ada pihak yang menguasai atau tidak....?. Tapi kenyataannya tanah sengketa yang dibeli oleh Penggugat Asal/Termohon Kasasi pada tahun 1997 itu sudah ada pihak yang menguasai dan memiliki yaitu Almarhum Marthen Kippah sejak tahun 1981 sampai dengan saat ini oleh karena itu Penggugat Asal/Termohon Kasasi ini adalah sebagai pembeli yang tidak dapat dikualifikasi sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti tanah terperkara. karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992) tapi Penggugat Asal/Termohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad buruk ini dan telah melanggar hukum pembelian tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang maupun oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang atau pertimbangan hukum dan putusan yang kurang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) oleh karena itu putusan yang demikian ini agar dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;

Bahwa dengan adanya Termohon Kasasi/Penggugat asal tidak menguasai tanah sengketa yang dibeli sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2014 sudah berjalan 17 tahun, maka yang harus digugat oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asal adalah Tergugat I dan Tergugat II/Turut Termohon Kasasi karena menjual tanah sengketa yang sudah dikuasai dan dimiliki oleh pihak lain sejak tahun 1981 yaitu Almarhum Marthen Kippah untuk menuntut pengembalian uang pembelian tanah sengketa tersebut karena Termohon Kasasi dengan Tergugat I dan II/Turut Termohon Kasasi itu mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah sengketa yang melanggar hukum itu

Hal. 20 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



bukan menggugat Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat III Asal sampai dengan VII yang tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat/Termohon Kasasi, maka hal ini sudah dapat membuktikan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah salah menggugat subjek yang digugat yaitu Para Pemohon Kasasi (gugatan Penggugat Asal/Termohon Kasasi kabur/tidak jelas), maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan kasasi tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa secara faktual terbukti Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa sedangkan Para Tergugat III sampai dengan Tergugat VII tidak punya alas hak dalam menguasai tanah objek sengketa, dengan demikian dikabulkannya gugatan telah tepat;

Bahwa lagi pula 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 tidak dilaksanakan atau ada 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 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: FEBE EUNIKE NAOMI KIPPAH-MBOLIK, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat III sampai dengan VII ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat III sampai dengan VII harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Hal. 21 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. FEBE EUNIKE NAOMI KIPPAH-MBOLIK, 2. DIEDRIK DURIAL KIPPAH, 3. OKTOFIANUS KIPPAH, 4. MADONNA MICHAL ABIGAIL KIPPAH** dan **5. JUNLER JUNNIUS KIPPAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat III sampai dengan VII 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 **Senin, tanggal 22 Juni 2015** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., 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 Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

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

Ketua Majelis,

Ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH

NIP 19610313 198803 1 003

Hal. 22 dari 22 hal. Put. Nomor 747 K/Pdt/2015