



**PUTUSAN**  
Nomor 643 K/Pdt/2023

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

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

**FUJI HARSANTO NIUFLAPU**, bertempat tinggal di RT 015 RW 004, Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yosef Sanam, S.H., dan kawan Para Advokat pada Kantor Hukum Yosef Sanam, S.H & Rekan, beralamat di Jalan Sumur Nikolas Aome, RT/RW 016/006, Kelurahan Naimata, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2022;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**JEFTA TABAH**, bertempat tinggal di RT 022, RW 007, Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada George Dieter Nakmofa, S.H., M.H., dan kawan-kawan Para Advokat pada Kantor Hukum George D Nakmofa S.H., M.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Air Lobang I, RT 041/RW 017, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2021;  
Termohon Kasasi;

**D a n**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, berkedudukan di Jalan Frans Seda, Nomor 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;  
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 643 K/Pdt/2023*



tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris dari bapak kandung Noh Niuflapu (almarhum) dan ibu kandung Kornalia Oematan (almarhumah), selain ahli waris lainnya, yaitu:
  - 1.1. Frederik M.E.Niuflapu;
  - 1.2. Marlince Niuflapu;
  - 1.3. Asyer Niuflapu (almarhum);
  - 1.4. Fuji Harsanto Niuflapu (Penggugat);
  - 1.5. Ariance M. Niuflapu;
  - 1.6. Felipus niuflapu;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di RT 20, RW 007 Kelurahan Fatukoa, kecamatan Maulafa, Kota Kupang seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  (sepuluh ribu meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor KEC.MLF/594.4/1.680/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatasan dengan Benyamin Lasa (almarhum);
  - Sebelah timur berbatasan dengan Yoram Naben;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Yohanis Naben dan Paulus Zhacarias;Atau dikenal juga dengan nama tanah Niut Nat'in;
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebagian tanah seluas  $5.315 \text{ m}^2$  dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Kelurahan Fatukoa, Surat Ukur Nomor 026/Fatukoa/2003 tanggal 27 Nopember 2003 atas nama Jefta Tabah/Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum yang terletak di RT 20 RW 007 Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang yang merupakan bagian dari tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat seluas  $\pm 10.000 \text{ m}^2$  (sepuluh ribu meter persegi), berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor KEC.MLF/594.4/1.680/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 (tanah Niut Nat'in) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Penggugat;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Yoram Nabén;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah barat berbatasan dengan tanah Penggugat;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat yang menguasai dan memiliki serta telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Kelurahan Fatukoa atas tanah sengketa milik Penggugat secara diam-diam dan tanpa persetujuan serta tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak atau kuasa daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa tersebut dan selanjutnya diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan baik sebagai pemilik sah, jika perlu dengan bantuan pihak kepolisian;
7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Kelurahan Fatukoa diterbitkan pada tanggal 8 April 2004, Surat Ukur Nomor 026/Fatukoa/2003 tanggal 27 November 2003 seluas  $5.315 \text{ m}^2$  (lima ribu tiga ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang atas nama Jefta Tabah/Tergugat, secara tidak prosedural serta tidak melalui mekanisme yang benar atas tanah sengketa milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Kelurahan Fatukoa diterbitkan pada tanggal 8 April 2004, Surat Ukur Nomor 026/Fatukoa/2003 tanggal 27 November 2003 seluas  $5.315 \text{ m}^2$  (lima ribu tiga ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang atas nama Jefta Tabah/Tergugat sepatutnya untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 643 K/Pdt/2023



8. Menghukum Tergugat untuk menanggung segala kerugian yang dialami oleh Penggugat secara materil jika dihitung sejak dikuasai dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik 546/Kelurahan Fatukoa oleh Tergugat yaitu sejak tahun 2004 hingga gugatan ini diajukan 2021 yang berarti sekitar 17 (sebelas) tahun dan dikalikan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun maka secara materil kerugian yang dialami Penggugat adalah  $Rp50.000.000,00 \times 17 \text{ tahun} = Rp850.000.000,00$  (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan diharus dibayar tunai dan seketika;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat kerugian immaterial akibat tidak menikmati tanah sengketa yang ditaksir sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) juga harus dibayar tunai dan seketika;
10. Menghukum Tergugat menaati untuk mengembalikan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat maka kepada mereka secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan menaati putusan ini;
12. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA adalah sah dan berharga;
13. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang *cc* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:  
Eksepsi Tergugat:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat keliru karena masuk dalam eksepsi kewenangan absolut (*exceptio declinatoire*);
- Gugatan Penggugat kabur/*exceptio obscurae libel*;

Eksepsi Turut Tergugat:

- Bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu/kadaluarsa;
- Eksepsi diskualifikatoire (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 133/Pdt.G /2021/PN Kpg tanggal 29 Juni 2022 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp965.000.00 (sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 143/PDT/2022/PT KPG Tanggal 5 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Oktober 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Oktober 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 133/Pdt.G/2021/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 26 Oktober 2022;

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

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 643 K/Pdt/2023

#### 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)



dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 Oktober 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- 1) Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 143/Pdt/2022/PT-KPG tanggal 5 Oktober 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 133/Pdt.G/2021/PN-Kpg tanggal 29 Juni 2022 dan mengadili sendiri;
- 3) Mengabulkan Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
- 4) Menghukum Termohon Kasasi/semula Tergugat/Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 November 2022 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 26 Oktober 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 9 November 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *judex facti* telah mempertimbangkan yang cukup dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta dalam perkara *a quo*. Oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya,

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 643 K/Pdt/2023





yang mana senyatanya Penggugat tidak pernah menguasai fisik atas tanah *a quo*, dan dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat tidak ada satupun bukti yang menunjukkan adanya alas hak kepemilikan tanah objek sengketa. Sebaliknya Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2002 yang diperoleh dari kakak kandung Tergugat yaitu Tasi Tabah (almarhum) berdasarkan peralihan hak/kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Aparat Pemerintah setempat dan telah pula diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 546/Fatukoa/2004 tanggal 8 April 2004, Surat Ukur Nomor 026/Fatukoa/2003 tanggal 27 November 2003 atas nama Yefta Tabah (Tergugat) sebagai bukti otentik atas kepemilikan tanah objek sengketa oleh Tergugat. Dengan demikian perbuatan Tergugat sebagaimana perkara *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak. Oleh karena itu pertimbangan *judex facti* yang menolak gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah tepat dan benar dalam menerapkan hukum;

- Bahwa alasan-alasan kasasi merupakan penilaian hasil pembuktian, yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi FUJI HARSANTO NIUFLAPU tersebut harus ditolak;

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

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



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

bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **FUJI HARSANTO NIUFLAPU** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 12 April 2023 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., 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 Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd/

ttd/

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

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

ttd/

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd/

Irma Hani Nasution, S.H., M.Hum.

**Biaya-biaya:**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Meterai.....             | Rp 10.000,00   |
| 2. Redaksi.....             | Rp 10.000,00   |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp480.000,00 + |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00   |

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**  
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 643 K/Pdt/2023