



PUTUSAN
Nomor 153 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CASPER OLIFIANUS BOKOTEI, bertempat tinggal di Jalan Keuangan Negara I/Gang 2, RT 024, RW 07, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fransiskus DJ. Tulung, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Advokat Magang, beralamat di Jalan Soverdi, Nomor 2A, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **DANTJE NGGOEK**, bertempat tinggal di RT 005, RW 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
2. **OKTO HOTTY**, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lalamentik, RT 33, RW 10, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
3. **JAN POY**, bertempat tinggal di RT 15, RW 03, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Raya Frans Seda, Nomor 14A, Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2018;
4. **ISWANDI TAN**, bertempat tinggal di Jalan Sam Ratulangi I, RT 29, RW 013, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lesly Anderson Lay, S.H. dan kawan-kawan, Para

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Alfons Nisoni, Nomor 14, Kelurahan Airnona, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2018;

5. **IMELDA FULBERTUS**, bertempat tinggal di Jalan Mohammad Hatta, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Raya Frans Seda, Nomor 14A, Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2018;
6. **JUNITA HARTANTO**, bertempat tinggal di Jalan Mohammad Hatta, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
7. **BOBY TANTOYO**, bertempat tinggal di Jalan Eltari II, Nomor 33, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lesly Anderson Lay, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Alfons Nisoni, Nomor 14, Kelurahan Airnona, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **LURAH TUAK DAUN MERAH**, beralamat di Jalan Tuak Daun Merah II, Kota Kupang;
2. **KEPALA KANTOR BPN KOTA KUPANG**, yang diwakili oleh Tomas More, S.H. sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jalan Piet A. Tallo, S.H., Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ni Wayan Juliati,

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



S.St. dan kawan-kawan, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jalan Frans Seda, Nomor 72, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018;

3. **NOTARIS ALBERT WILSON RIWU KORE, S.H.**, beralamat di Jalan Mohammad Hatta, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
4. **NOTARIS SILFESTER MANBAIT FETO**, beralamat di Jalan Eltari, Nomor 32, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Raya Frans Seda, Nomor 14A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2018;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian 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. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 30 November 1986 dari Sdr. Jeremias Nggoek (almarhum) kepada Penggugat adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat berupa jual beli atau peralihan hak lainnya dan penguasaan atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak Penggugat atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli atau peralihan hak lainnya

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



atas tanah objek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat IV, serta jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Roni Hartanto (almarhum) yang diwariskan kepada Tergugat V dan Tergugat VI, atau kepada siapa saja yang mungkin tidak diketahui oleh Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VII yang meletakkan barang-barang usahanya berupa gundukan-gundukan pasir, mobil-mobil, kendaraan berat dan barang-barang lainnya di atas tanah objek sengketa atas izin dari Tergugat IV adalah tindakan melanggar hukum dan melanggar hak Penggugat atas tanah objek sengketa;
7. Menyatakan hukum tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala surat yang dibuat oleh:
 - a. Turut Tergugat I, berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor Kel. TDM.145/3469/XI/2010 tertanggal 2 November 2010;
 - b. Turut Tergugat II, berupa sertifikat-sertifikat hak milik atas objek tanah sengketa, dan
 - c. Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, berupa dokumen-dokumen surat jual beli antara Para Tergugat dalam posita poin 10 dan 11 gugatan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilletakkan oleh Pengadilan Negeri Kupang atas tanah sengketa;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun secara eksekusi paksa oleh negara;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
12. Mohon putusan yang seadil-adilnya;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Bahwa pengadilan Negeri Klas IA Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena merupakan kewenangan absolut (*exceptio declinatoria*) dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;
3. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa untuk menggugat ataupun menuntut hak kepemilikan atas tanah;

Eksepsi Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat salah mencantumkan/menyebutkan nama Penggugat;
2. Bahwa dalil Penggugat tidak jelas dan kabur;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak atau *plurium litis consortium* atau;

Eksepsi Tergugat IV dan VII:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;
3. Gugatan Penggugat daluwarsa/lewat waktu;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Kupang dengan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 Oktober 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.696.000,00 (empat juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Timur di Kupang dengan Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG tanggal 25 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Mei 2019, kemudian terhadapnya



oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 57/Pdt.G/2018/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 31 Mei 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 31 Mei 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 8 Oktober 2018 dan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 29/PDT/2019/PT KPG, tanggal 25 April 2019;
3. Dengan mengadili sendiri:
 - a. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
 - b. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 30 November 1986 dari Sdr. Jeremias Nggoek (almarhum) kepada Pemohon Kasasi adalah sah secara hukum;
 - c. Menyatakan Pemohon Kasasi adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa, dengan batas-batas:
 - sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Jeremias Faggidae;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Mohamad Sulay;
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Bundaran PU;
 - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Sinode GMIT;
 - d. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Termohon Kasasi berupa

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



jual beli atau peralihan hak lainnya dan penguasaan atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa;

- e. Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli atau peralihan hak lainnya atas tanah objek sengketa yang dilakukan antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi IV, serta jual beli antara Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III dengan Roni Hartanto (almarhum) yang diwariskan kepada Termohon Kasasi V dan Termohon Kasasi IV, atau kepada siapa saja yang mungkin tidak diketahui oleh Pemohon Kasasi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- f. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Termohon VII yang meletakkan barang-barang usahanya berupa gundukan-gundukan pasir, mobil-mobil, kendaraan berat, dan barang-barang lainnya di atas tanah objek sengketa atas izin dari Termohon IV, adalah tindakan melanggar hukum dan melanggar hak Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa;
- g. Menyatakan hukum tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala surat yang dibuat oleh:
 - 1) Turut Termohon I, berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor Kel. TDM.145/3469/XI/2010 tertanggal 2 November 2010;
 - 2) Turut Termohon II, berupa sertifikat-sertifikat hak milik atas objek tanah sengketa, dan
 - 3) Turut Termohon III dan Turut Termohon IV, berupa dokumen-dokumen surat jual beli antara Para Termohon Kasasi dalam posita poin 10 dan 11 gugatan *a quo*;
- h. Menghukum Para Termohon Kasasi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Para Termohon Kasasi untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Pemohon Kasasi, baik secara sukarela maupun secara eksekusi paksa oleh negara;
- i. Menghukum Para Turut Termohon Kasasi untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- j. Menghukum Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

k. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang masing-masing diterima tanggal 20 Juni 2019, 1 Juli 2019, 3 Juli 2019 dan 15 Juli 2019 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima pada tanggal 31 Mei 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 20 Juni 2019, 1 Juli 2019, 3 Juli 2019 dan 15 Juli 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa penyerahan/peralihan hak atas tanah harus dibuat dalam bentuk yang diatur oleh hukum pertanahan nasional. Hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat dengan Jeremias Nggoek (almarhum), seharusnya dibuat bentuk peralihan hak atas tanah dan dibalik nama ke atas nama Penggugat, sedangkan ahli waris Jeremias Nggoek mempunyai surat dari Kepala Desa sebagai ahli waris dan telah menjual kepada Tergugat IV, Tergugat V ternyata bahwa Tergugat IV, Tergugat V sudah menguasai dalam waktu lama serta telah diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat IV dan Tergugat V;

Bahwa tidak cukup bukti Penggugat telah menerima peralihan hak atas objek sengketa dari Jeremias Nggoek (almarhum);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi CASPER OLIFIANUS BOKOTEI tersebut harus ditolak;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CASPER OLIFIANUS BOKOTEI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, 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 Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, SH., MH., LL.M.

Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn.

Ttd.

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 153 K/Pdt/2020