



**PUTUSAN**  
Nomor 1626 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. **MARTHINUS NGGADAS**, bertempat tinggal di RT 003/RW 002, Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
2. **NICOLAS MBURA**, bertempat tinggal di RT 18/RW 06 Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,
3. **WILIAM NGADI**, bertempat tinggal di RT 001/RW 001, Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
4. **SALMON WARIAKA**, bertempat tinggal di RT 025/RW 007, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Filmon Mikson Polin, S.H.,M.H, Advokat, berkantor di RT 40/RW 11 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

L a w a n

**SEMUEL MBURA**, bertempat tinggal di Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

1. **Pdt. OKTOVIANUS NALLE**, bertempat tinggal di RT 05/RW 03, Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA di JAKARTA cq KEPALA KANTOR WIAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI NUSA TENGGARA TIMUR di KUPANG cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUPANG;**

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III dan VI/Pemanding/Turut Terbanding ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah terletak di RT 001/RW 001 Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Utara : dahulu berbatasan dengan tanah milik Marthen Luter Nalle dan tanah kosong sedangkan sekarang dengan tanah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah (MDC), Melianus Nenobais, Nimrod Mail, dan William Ngadi;

Selatan : dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan sedangkan sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan tanah milik Nimrod Mail;

Timur : batas dengan jalan;

Barat : batas dengan kali;

2. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut di atas, Penggugat peroleh dengan cara membuka hutan pada tahun 1963 untuk ditanami dengan tanaman umur pendek berupa jagung, ubi dan kacang;
3. Bahwa pada tahun 1966 Penggugat menjadi Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD) maka Penggugat ditugaskan di Denpasar Bali, sehingga tanah milik Penggugat tersebut Penggugat serahkan kepada saudara Penggugat yaitu Lukius Mbura dan Yuliana Mbura untuk menjaga tanah tersebut;
4. Bahwa pada tahun 1972 Penggugat mendapat cuti maka Penggugat ke Tuapukan untuk mengunjungi saudara Penggugat yang ada di Tuapukan dan setelah tiba di Tuapukan Penggugat pergi melihat tanah Penggugat dan pada waktu itu tanah milik Penggugat masih ada dan tidak ada orang lain yang menguasai tanah milik Penggugat tersebut maka Penggugat menanam pohon kayu hidup (kayu ende, jati, kapok, deras, nangka, pisang diatas tanah milik Penggugat tersebut dan setelah itu Penggugat kembali ke Denpasar Bali, dan pada tahun 1977 Penggugat mendapat cuti maka

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 1626 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat datang ke Tuapukan dan Penggugat menyuruh keluarga Adrianus Bako untuk menjaga dan mengolah tanah Penggugat tersebut maka Penggugat kembali ke Denpasar Bali;

5. Bahwa pada tahun 1990 Penggugat kembali ke Tuapukan baru Penggugat mengetahui Tergugat I tanpa hak menyeroobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 1575 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II Nikolas Mbura;

Selatan : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat V yaitu Salmon Wariaka;

Timur : dengan jalan Desa;

Barat : dengan kali;

6. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Tergugat I tanpa hak menyeroobot dan menguasai tanah Penggugat maka Penggugat menghubungi Tergugat I agar Tergugat I mengembalikan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I maka pada saat itu Tergugat I setuju untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat namun menurut Tergugat I tanah tersebut sudah ada sertifikat hak milik atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 210 tahun 1989 maka sebaiknya Tergugat I mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara hibah dan setelah itu Penggugat balik nama dari Tergugat I menjadi nama Penggugat maka Penggugat setuju karena antara Penggugat dan Tergugat I masih ada hubungan kekeluargaan maka dibuat Akta Hibah di Kantor Camat Kupang Timur yaitu Akta Hibah Nomor 03/PPAT/KKTIM/1990 dan setelah itu Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 210 tahun 1989 kepada Penggugat;

7. Bahwa pada tahun 2009 Penggugat mendengar Tergugat II menjual tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa sekarang kepada orang lain yang Penggugat tidak kenal namanya sehingga Penggugat pergi menegur Tergugat II dan orang yang mau membeli tanah sehingga orang tersebut tidak jadi membeli tanah tersebut dari Tergugat II maka pada saat itulah Penggugat baru mengetahui Tergugat II juga menguasai tanah Penggugat tanpa ijin Penggugat seluas 1591 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah gereja Perjanjian Baru/Jemaat MDC, Melianus Nenobais, Nimrod Mail, dan Wiliam Ngadi;

Selatan : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I;

Timur : dengan jalan desa;



- Barat : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Wiliam Ngaddi;
8. Selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II menjual tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada Tergugat III seluas kurang lebih 400 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Utara : dengan tanah gereja Perjanjian Baru/Jemaat MDC;
- Selatan : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II;
- Timur : dengan jalan desa;
- Barat : dengan tanah Melianus Nenobais dan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Wiliam Ngaddi dan diatas tanah tersebut telah dibangun sebuah rumah darurat serta kamar mandi/WC;
9. Bahwa Tergugat IV Wiliam Ngaddi tanpa hak menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini seluas kurang lebih 1807 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Utara : dengan tanah Wiliam Ngaddi;
- Selatan : dengan kali;
- Timur : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III;
- Barat : dengan kali;
- Sedangkan Tergugat V Salmon Wariaka tanpa hak menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini seluas 627 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:
- Utara : dengan tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I;
- Selatan : dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan (dahulu) sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan Nimrod Mail;
- Timur : dengan jalan Desa;
- Barat : dengan kali;
10. Bahwa tanah sengketa dalam perkara ini adlah sah milik Penggugat maka perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat V tanpa hak menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini tanpa ijin Penggugat sebagai pemilik tanah sebagaimana Penggugat uraikan pada poin 5, 6, 7, 8, 9 di atas dan perbuatan Tergugat VI menerbitkan Sertifikat Hak Milik untuk Tergugat I yaitu Nomor 210 tahun 1989, untuk Tergugat IV yaitu Nomor 186 Tahun 1986, untuk Tergugat V yaitu Nomor 211 Tahun 1987 atas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hak dan melanggar hukum serta merugikan Penggugat oleh



karena itu Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah baik dengan sukarela maupun dengan upaya paksa;

11. Bahwa Penggugat mempunyai dugaan kuat Para Tergugat dapat mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum tanah sengketa dalam perkara ini yaitu tanah terletak di RT 001/RW 001 Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih 6.000 m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Utara : dahulu berbatasan dengan tanah milik Marthen Luter Nalle dan tanah kosong sedangkan sekarang dengan tanah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah (MDC), Melianus Nenobais, Nimrod Mail, dan William Ngadi;

Selatan: dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan sedangkan sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan tanah milik Nimrod Mail;

Timur : batas dengan jalan;

Barat : batas dengan kali;

3. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat yaitu:

- 3.1. Tergugat I tanpa hak menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas 1575 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II Nikolas Mbura;

Selatan : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat V yaitu Salmon Wariaka;

Timur : dengan jalan Desa;

Barat : dengan kali;

- 3.2 Perbuatan Tergugat II tanpa hak menyerobot dan menguasai tanah sengketa seluas 1591 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:



Utara : dengan tanah gereja Perjanjian Baru/Jemaat MDC, Melianus  
Nenobais, Nimrod Mail, dan Wiliam Ngadi;

Selatan : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I;

Timur : dengan jalan Desa;

Barat : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Wiliam  
Ngaddi;

3.3. Perbuatan Tergugat II menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat  
III dan perbuatan Tergugat III membeli tanah Penggugat dari Tergugat II  
seluas kurang lebih 400 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat MDC;

Selatan : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II;

Timur : engan jalan Desa;

Barat : dengan tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat IV  
Wiliam Ngaddi;

3.4. Perbuatan Tergugat IV Wiliam Ngaddi tanpa hak menyerobot dan  
menguasai tanah sengketa seluas 1807 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah Wiliam Ngaddi;

Selatan : dengan kali;

Timur : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II  
dan Tergugat III;

Barat : dengan kali;

3.5. Perbuatan Tergugat V Salmun Wariaka tanpa hak menyerobot dan  
menguasai tanah sengketa seluas 627 m<sup>2</sup> dengan bats-batas:

Utara : dengan tanah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat I;

Selatan : dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan  
(dahulu) sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan  
Nimrod Mail;

Timur : dengan jalan esa;

Barat : dengan kali;

Adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melanggar hukum serta  
merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah;

4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat 6 menerbitkan Sertifikat Hak Milik  
Nomor 210 tahun 1989, Nomor 186 tahun 1986, Nomor 211 tahun 1987  
adalah tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian atas tanah sengketa,  
maka sertifikat tersebut harus dibatalkan;

5. Menyatakan hukum, menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V  
untuk menyerahkan kembali tanah sengketa dalam perkara ini yaitu 1 bidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang terletak di RT 001/RW 001 Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih 6000 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : dahulu berbatasan dengan tanah milik Marthen Luter Nalle dan tanah kosong sedangkan sekarang dengan tanah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah (MDC), Melianus Nenobais, Nimrod Mail, dan William Ngadi;

Selatan: dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan sedangkan sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan tanah milik Nimrod Mail;

Timur : batas dengan jalan;

Barat : batas dengan kali;

Kepada Penggugat baik dengan sukarela maupun dengan upaya paksa.

6. Menyatakan hukum pengembalian tanah dari Tergugat I Martinus Nggadas kepada Penggugat seluas 1575 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat II Nikolas Mbura;

Selatan: dengan tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat V yaitu Salmon Wariaka;

Timur : dengan jalan Desa;

Barat : dengan kali;

Sebagaimana termuat dalam Akta Hibah Nomor 03/PPAT/KKTIM/1990 adalah sah menurut hukum;

7. Menyatakan hukum jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka jual beli tersebut harus dibatalkan;

8. Menyatakan sita jaminan atas tanah adalah sah dan berharga;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, IV, V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Pengadilan Tidak berwenang mengadili;

1. Bahwa Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena hal yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagaimana tersebut pada halaman 2 angka 5, 6, 7, 8, dan



angka 9 adalah penyerobotan tanah maka hal penyerobotan tanah tersebut diatur dalam Pasal 167 ayat (1) KUHPidana;

2. Bahwa oleh karena penyerobotan tanah diatur dalam KUHPidana maka Pengadilan yang berwenang memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Umum dan tunduk kepada hukum pidana dan hukum acara pidana bukan pemeriksaannya tunduk pada hukum perdata dan hukum acara perdata dengan demikian Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

B. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal karena jika yang dipersoalkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dalam gugatannya adalah Hibah atas tanah maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sebagaimana yang dituangkan dalam akta hibah Nomor 03/PPAT/KKTIM/1990 adalah batal demi hukum atau tidak sah karena berdasarkan keterangan tersebut diatas, hibah harus berdasarkan persetujuan semua ahli waris, akta hibah tersebut sudah harus didaftarkan ke BPN selama tujuh hari setelah adanya hibah tersebut. Fakta hukum menunjukkan bahwa sampai sekarang belum ada persetujuan dari Para ahli waris Tergugat I tentang hibah tersebut di atas, dan fakta hukum juga menunjukkan bahwa sampai sekarang hibah tersebut belum dilakukan balik nama dan belum didaftarkan pada kantor BPN Kabupaten Kupang serta akta hibah tersebut telah daluarsa atau lampau waktu (*Verjaring*) oleh karena itu akta hibah 03/PPAT/KKTIM/1990 haruslah dinyatakan batal demi hukum;
2. Bahwa oleh karena hibah tersebut di atas bertentangan dengan peraturan yang berlaku maka akta hibah tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum maka secara hukum Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal karena luas objek tanah sengketa yang digugat adalah  $\pm 6.000 \text{ m}^2$ . Fakta menunjukkan bahwa luas objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat I-V adalah  $4774 \text{ m}^2$ . Dengan perincian sebagai berikut: Tergugat I menguasai tanah seluas  $1575 \text{ m}^2$ , Tergugat II menguasai tanah seluas  $1191 \text{ m}^2$ , Tergugat III menguasai tanah seluas  $400 \text{ m}^2$ , Tergugat IV menguasai tanah seluas  $980 \text{ m}^2$ , Tergugat V menguasai tanah seluas  $627 \text{ m}^2$ . Dengan demikian maka



gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kabur atau tidka jelas sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on van kelijke verclaark*);

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal karena Tergugat III adalah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah yang berbentuk badan hukum sehingga yang digugat adalah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah (MDC) sebagai badan hukum bukan yang digugat adalah pendeta Oktovianus Nalle dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal karena batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat III bagian Barat dan bagian Utara adalah salah satu atau tidak benar yang benar adalah Utara berbatasan dengan tanah milik Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat MDC, Melianus Nenobais, Nimrod Mail dan Wiliam Ngaddi. Sedangkan bagian Barat berbatasan dengan tanah milik Wiliam Ngaddi. Dengan demikian maka gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obcuur libel*) dan haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

6. Bahwa subjek yang digugat masih kurang yaitu saudara Nimrod Mail (almh) dan atau ahli warisnya karena secara *de facto* Nimrod Mail (almarhum) juga menguasai objek tanah sengketa dibagian Selatan, oleh karena itu gugatan Penggugat kabur dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas dan lengkap mengenai luas objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, luas objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II adalah 1191 m<sup>2</sup>, Tergugat III menguasai tanah seluas 400 m<sup>2</sup>, Tergugat IV menguasai tanah seluas 980 m<sup>2</sup> oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa batas tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III bagian Barat dan bagian Utara adalah salah atau tidak benar. Batas yang benar adalah bagian Utara berbatasan dengan tanah milik Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat MDC, Menianus Nenobais, Nimrod Mail, dan Wiliam Ngaddi. Sedangkan bagian Barat berbatasan dengan tanah milik Wliam Ngaddi oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa luas secara keseluruhan dari objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I-Tergugat V adalah 4774 m<sup>2</sup> bukan 6000 m<sup>2</sup> oleh karena itu



maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal karena terdapat ketidakjelasan luas objek sengketa. Dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai cara Tergugat I-V memperoleh tanah sengketa dan alasan Tergugat I-V menguasai objek sengketa oleh karena itu gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 10 bertentangan dengan *petitum* Nomor 4 oleh karena itu maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;
- I. Dalam Eksepsi Tergugat VI:
  1. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat oleh karena sengketa ini bukan masalah perdata melainkan sengketa Tata Usaha Negara sehingga Peradilan Umum (Hakim Perdata) tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
  2. Bahwa Tergugat VI adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) *in casu* Sertifikat atas nama Marthinus Nggadas, sehingga dalam perkara ini dengan objek sengketa Sertifikat tanah berkaitan dengan kewenangan mengadili (kompetensi) adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan Peradilan Umum. Dengan demikian sangat tepat jika gugatan Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
  3. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa tidak dapat digugat lagi karena sudah melampaui batas waktu 5 (lima) tahun;
  4. Bahwa meskipun pemegang hak dalam hal ini Martinus Nggadas pemegang Sertifikat Hak Milik namun perkara ini yang diikutsertakan sebagai Tergugat IV adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan yang telah dilekati Sertifikat Hak Milik bagi pemegang hak, sehingga menyangkut perbuatan Tergugat VI yang menjadi wewenang dari Tergugat VI, maka secara yuridis yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara atau sengketa ini adalah kompetensi *absolute* dari Peradilan Tata Usaha Negara bukan kompetensi Lembaga Peradilan Umum (Hakim Perdata) telah dilekati Sertifikat Hak Milik bagi pemegang hak, sehingga menyangkut perbuatan Tergugat I yang menjadi wewenang



dari Tergugat VI, maka secara yuridis yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara/sengketa ini adalah kompetensi *absolut* dari Peradilan Tata Usaha Negara, bukan kompetensi lembaga Peradilan Umum (Hakim Perdata). Hal ini sejalan dengan yurisprudensi MARI Nomor 620 K/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan bahwa apabila yang digugat adalah Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang diberi wewenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang Pengadilan Negeri. Dengan demikian harus berpedoman pada yurisprudensi MARI termaksud diatas, maka dalam hal ini Pengadilan Negeri Kupang (Hakim Perdata) tidak berwenang untuk mengadili sengketa ini/perkara ini;

5. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Tergugat VI mohon agar pemeriksaan perkara ini tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Oelamasi telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2013/PN.Olm tanggal 23 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa dalam perkara ini yaitu yang terletak di RT 01/ RW 01 Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, seluas  $\pm 6000$  m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : dahulu berbatasan dengan tanah milik Marthen Luter Nalle dan tanah kosong sedangkan sekarang dengan tanah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah (MDC), Melianus Nenobais, Nimrod Mail, dan William Ngadi;
  - Selatan: dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan sedangkan sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan tanah milik Nimrod Mail;
  - Timur : Batas dengan jalan;
  - Barat : Batas dengan kali;Adalah sah milik Penggugat;



3. Menyatakan tindakan Tergugat 1, 2, 3, 4, dan 5 dengan cara menguasai, mengolah dan atau mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain adalah perbuatan melawan hukum dan hak;
4. Menyatakan segala produk hukum yang diterbitkan oleh Tergugat 6 maupun Tergugat – Tergugat lain atas objek tanah sengketa adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 03/PPAT/KKTIM/1990 tanggal 21 Juni 1990 antara Martinus Nggadas kepada Samuel Mbura adalah sah;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp4.016.000,00 (empat juta enam belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat utukselain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 77/PDT/2014/PTK tanggal 7 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat-Tergugat/ Pemanding;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 12/Pdt.G/2013/PN.OLM. tanggal 23 Desember 2013 sekedar penambahan amar mengenai penghukuman yang berbunyi sebagai berikut:
  - Menghukum Tergugat I,II,III,IV dan V untuk menyerahkan kembali tanah sengketa dalam perkara ini yaitu I Bidang Tanah yang terletak di RT 001/ RW 001, Desa Tuapukan, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang seluas ± 6.000 m<sup>2</sup> dengan batas-batas;
    - Utara : dahulu berbatasan dengan tanah milik Marthen Luter Nalle dan tanah kosong sedangkan sekarang dengan tanah Gereja Kristen Perjanjian Baru/Jemaat Masa Depan Cerah (MDC), Melianus Nenobais, Nimrod Mail, dan William Ngadi;
    - Selatan : dahulu dengan tanah milik Kornelis Alnabe dan Markus Dethan sedangkan sekarang dengan tanah milik Yonathan Lekeama dan tanah milik Nimrod Mail;
    - Timur : batas dengan jalan;
    - Barat : batas dengan kali;

Kepada Penggugat baik dengan sukarela maupun dengan upaya paksa dengan bantuan alat perlengkapan Negara yaitu Kepolisian R.I;



- Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 12/Pdg.G/2013/PN.OLM. tanggal 23 Desember 2013, untuk selain dan selebihnya

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Pembanding I, II, IV, V pada tanggal 9 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Pembanding I, II, IV, V dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Januari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2013/PN.OLM yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Oktober 2014, namun Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

1. Pengadilan salah menerapkan hukum, dalam hal:

- a. Penggugat keliru mengajukan gugatan terhadap Tergugat I Marthinus Nggadas sebagai orang yang telah menguasai tanah Penggugat, pada hal secara *de facto* Tergugat I Marthinus Nggadas telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 210 Tahun 1989 atas nama Marthinus Nggadas kepada Penggugat/Semuel Mbura, walaupun secara *de jure* sertifikat tanah tersebut belum dilakukan proses balik nama dan didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang. Apabila Tergugat I harus digugat maka gugatan terhadap Tergugat I haruslah berdiri sendiri karena tujuan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah pengosongan tanah, bukan perbuatan melawan hukum;



b. Pengadilan telah salah menerapkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pertimbangan hukum perkara ini, karena secara juridis tidak terdapat Pasal 61 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 hanya terdiri dari 38 (Tiga puluh delapan) Pasal saja; Pengadilan dalam putusannya halaman 63 alinea kedua yang menyatakan bahwa Pasal 61 ayat (1) menegaskan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (Tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan, jadi bukan kewajiban Para pihak. Bahwa ketentuan hukum yang mengatur tentang kewajiban PPAT wajib mendaftarkan Akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional sebagaimana di atur dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *juncto* Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa: PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lainnya sesuai ketentuan Undang-Undang atau peraturan yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Selanjutnya Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan Akta yang dibuatnya, berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Bahwa akibat hukum yang timbul dari tidak didaftarnya Akta Hibah oleh PPAT pada Kantor Pertanahan sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Akta tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai bukti peralihan hak milik atas tanah dan akta hibah tersebut hanya berkedudukan sebagai akta dibawah tangan. Selanjutnya sanksi hukum terhadap PPAT yang tidak mendaftarkan akta yang telah dibuatnya pada Kantor Pertanahan adalah PPAT yang bersangkutan dikenakan sanksi teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatan. (*vide* Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997);



2. Pengadilan telah salah menerapkan ketentuan hukum tentang daluwarsa untuk memperoleh hak, sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan halaman 63 alinea ketiga dan alinea ke empat, yang menyatakan bahwa daluwarsa sebagaimana diatur dalam Pasal 1946 KUHPerdata bahwa daluwarsa adalah alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Sehubungan dengan itu, jangka waktu untuk dinyatakan daluwarsa atau tidak adalah ditentukan dalam Pasal 1967 KUHPerdata bahwa untuk menyatakan sesuatu hak dapat disebut daluwarsa atau hapus apabila lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun. Pertimbangan Pengadilan sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan halaman 63 alinea ketiga dan alinea ke empat tersebut harus dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1950 KUHPerdata yang menyatakan bahwa Hakim tidak diperbolehkan karena jabatannya menggunakan upaya daluwarsa;
3. Pengadilan salah menerapkan ketentuan daluwarsa dalam perkara ini untuk memenangkan Penggugat, karena fakta yang terungkap di persidangan tidak ada saksi dari Penggugat yang tahu adanya akta hibah tersebut dan akta hibah tersebut telah daluwarsa secara hukum menurut Ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. fakta hukum pada halaman 61 putusan Nomor 12/PDT.G/2013/PN.OLM menyatakan bahwa akta hibah Nomor 03/PPAT/KKTIM/1990 dibuat tanggal 21 Juni 1990, dan tidak ada seorang saksi Penggugat yang tahu tentang akta hibah tersebut serta tidak pernah ada pendaftaran terhadap akta hibah tersebut pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang, sedangkan menurut ketentuan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas, paling lambat tujuh hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta hibah tersebut maka seharusnya tanggal 27 Juni 1990 PPAT sudah mendaftarkan akta hibah tersebut ke BPN Kabupaten Kupang. Fakta di persidangan menunjukkan bahwa tidak ada satu saksi Penggugat maupun bukti surat Penggugat yang menyatakan bahwa akta hibah tersebut telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang dan telah ada balik nama pada sertifikat tanah milik Marthinus Nggadas, oleh karena itu maka pertimbangan Hakim sebagaimana terdapat dalam Putusan Nomor 12/PDT.G/ 2013/PN.OLM haruslah dinyatakan batal demi hukum, sehingga Penggugat bukanlah orang yang berhak atas objek sengketa yang dikuasai oleh Marthinus Nggadas;



4. Pengadilan salah menerapkan hukum pembuktian terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V, karena secara hukum administrasi negara nomor surat ukur tidak boleh sama dengan nomor Sertifikat Hak Milik atas tanah. Pengukuran tanah dilakukan terlebih dahulu, setelah itu baru dilakukan pembuatan sertifikat hak milik atas tanah sehingga nomornya juga berbeda. Fakta di persidangan menunjukkan bahwa tidak ada saksi Penggugat atau bukti Penggugat yang membantah bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV dan Tergugat V. Selanjutnya fakta hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi terdapat pertimbangan Hakim yang keliru terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV, dan Tergugat V karena perbedaan nomor Sertifikat Hak Milik atas tanah dengan nomor Surat Ukur tersebut adalah sah secara hukum. Fakta hukum juga menunjukan bahwa pihak Tergugat VI yaitu Badan Pertanahan Nasional membenarkan bukti Tergugat IV dan Tergugat V tersebut dan tidak ada bantahan dari Penggugat secara hukum.,oleh karena itu Putusan Pengadilan haruslah dinyatakan batal demi hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi tidak salah menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat diperolehnya melalui pembukaan hutan pada tahun 1963 dan menguasainya sejak itu, tindakan Tergugat I menguasai dan mensertifikatkan obyek sengketa sehingga terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I adalah tanpa persetujuan Penggugat, karena itu Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga layak untuk dikuatkan;

Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009;

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 Para Pemohon Kasasi: MARTHINUS NGGADAS dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:  
1. **MARTHINUS NGGADAS** 2. **NICOLAS MBURA**, 3. **WILIAM NGADI**, 4. **SALMON WARIAKA**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 23 Februari 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, 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 dibantu oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim anggota:

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Ttd./ Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.,

Ttd./Sudrajat Dimiyati, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Ttd./Jarno Budiyo, S.H.,

Biaya-biaya:

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| 1. Materai               | : Rp 6.000,00    |
| 2. Redaksi               | : Rp 5.000,00    |
| 3. Administrasi Kasasi   | : Rp489.000,00 + |
| Jumlah                   | : Rp500.000,00   |
| (lima ratus ribu rupiah) |                  |

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003