



PUTUSAN

Nomor 173/Pdt.G/2023/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Yusak Langga, S.H, Lahir di Rote, tanggal 05 Juli 1972, Umur 50 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di RT. 030 RW. 008 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Thomas Belmin**, Umur 65 tahun, Pekerjaan Konsultan, Alamat di Jalan Cireundeun Indah III, RT. 001 RW. 003, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I, dalam hal ini memberi kuasa kepada Akhmad Bumi, S.H., Yupelita Dima, S.H., M.H., dan Ahmad Aziz Ismail, S.H., Para Advokat pada Firma Hukum Akhmad Bumi & Partners (ABP), berkedudukan di Jl Bona Indah No.15c, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKK.32/FH-ABP/VI/2023 tertanggal 26 Juni 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 3 Juli 2023, dalam Register Nomor : 507/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg ;
2. **Enrico Antonio Lie**, Umur 36 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di RT. 004 RW. 002, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi NTT, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II ;
3. **Ernest Lie**, Umur 39 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di RT. 001 RW. 006, Kelurahan Kejawen Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat III ; dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III diwakili oleh kuasa hukumnya atas nama : Fransisco Bernando Bessie, S.H., M.H., C.Me, CLA., Ivan Valen Yosua Missa, S.H., Petrus Lomanledo, S.H., Alfrido Opniel Lerry Lenggu, S.H., dan Frangky Roberto Willem Djara, S.H., Para Advokat dari Kantor Pengacara & Mediator Fransisko Bessi, S.H., M.H., C.Me., CLA & Partners beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 88 C, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 43/FBB/XII/2023/ KPG, tertanggal 26 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 18 Juli 2023 dengan dibawah Register Nomor : 544/LGS/SK/PDT/223/PN.Kpg, ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Lurah Batuplat**, Alamat Kantor Lurah Batuplat, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi NTT, selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat I, Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H.,M.Hum., Rian Van Frits Kapitan, S.H.,M.H., Jidon Roberto Pello, S.H., dan Yandris D. Radja, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Nomor : Kel.BPL.145/111/VII/2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 2 Agustus 2023 dengan dibawah register Nomor : 581/LGS/SK/PDT/2023/PN Kpg ;

5. **Camat Alak**, Alamat Kantor Camat Alak, Kota Kupang, Propinsi NTT; Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II, Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H.,M.Hum., Rian Van Frits Kapitan, S.H.,M.H., Jidon Roberto Pello, S.H., dan Yandris D. Radja, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Nomor : Ka.Pem.593/5/VII/2023 tanggal 25 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 2 Agustus 2023 dengan dibawah register Nomor : 582/LGS/SK/PDT/2023/PN Kpg;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Juni 2023 dalam Register Nomor 173/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa yang menjadi Objek sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut :

- a) Bidang tanah sengketa satu luas 1.000 m² terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang. Provinsi NTT;
- b) bidang tanah sengketa dua, luas 1.000 m², terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT;

A. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT;

1. Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia, Laki – Laki, wiraswasta, telah dewasa, dan alamat sebagaimana dalam Identitas Penggugat;
2. Bahwa Penggugat memiliki kepentingan hukum menggugat para tergugat dan turut tergugat dalam perkara a quo, karena akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat dan Turut Tergugat, tanah milik Penggugat sebanyak 2 (dua) bidang dengan luas keseluruhan 2.000 m² menjadi hilang;

B. KRONOLOGI PERKARA DAN FAKTA HUKUM

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2023/PN Kpg



I. KRONOLOGI PERKARA

1. Bahwa Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Provinsi NTT dengan luas keseluruhan 25.5 (dua puluh lima koma lima Hektar are);
2. Bahwa bidang tanah tersebut penggugat peroleh dari seluruh ahli waris Alm. Soleman Apaut melalui tergugat I dengan cara Hibah karena Upah Kerja, yaitu Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor : 4, tanggal 06 Juli 2021;
3. Bahwa batas tanah penggugat 25.5 (dua puluh lima koma lima Hektar are) tersebut :
 - Selatan dengan : Jalan dan tanah yang dikuasai Yunus Lassa seluas $\pm 50.000. m^2$ (kurang lebih lima puluh ribu meter persegi) berdasarkan putusan No.214/Pdt.G/2021/PN.KPG;
 - Utara dengan : Tanah Warisan Soleman Apaut;
 - Timur dengan : Tanah warisan Soleman Apaut, MBR, dan Tanah yang dikuasai Gaspers;
 - Barat dengan : Tanah Penun Limau dan Sol Sepa;
4. Bahwa kemudian pada tanggal 13 september 2022, tanpa sepengetahuan Penggugat dan secara melawan hukum Tergugat I menjual 2 (dua) bidang tanah dengan luas masing – masing bidang $1.000 m^2$, kepada tergugat II dan Tergugat III;
5. Bahwa 2 (dua) bidang tanah yang dijual tanpa hak oleh tergugat I kepada tergugat II dan tergugat III adalah masih bagian dan ada didalam tanah penggugat 25.5 (dua puluh lima koma lima Hektar are) tersebut;
6. Bahwa atas dasar tersebut penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap para tergugat dan Turut tergugat;
7. Bahwa atas hal – hal tersebut, penggugat menyatakan keberatan terhadap tergugat I karena menjual tanah penggugat tanpa hak kepada tergugat II dan Tergugat III, sehingga penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Klas 1A, menyatakan hukum perbuatan tergugat I Tergugat II dan Tergugat III melakukan jual beli atas tanah penggugat pada tanggal 13 September 2022 tanpa hak adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga Majelis Hakim menyatakan batal;

II. FAKTA HUKUM;

1. Bahwa penggugat memperoleh 2 (dua) surat pelepasan hak yang isinya bahwa tergugat I menjual 2 (dua) bidang tanah penggugat dengan rincian $1.000 m^2$ tergugat I jual ke tergugat II dan $1.000 m^2$ Tergugat I menjualnya ke Tergugat III. Setelah memperoleh kedua surat jual beli



tersebut, penggugat turun ke lokasi dan melakukan pengecekan dan ternyata 2 (dua) bidang tanah, luas 2.000 m² yang dijual tergugat I kepada Tergugat II dan tergugat III, adalah bagian dari tanah milik penggugat 25.5 ha dan terletak di bagian barat dari tanah penggugat tersebut.

2. Bahwa kemudian penggugat mempelajari lebih teliti terhadap 2 (dua) surat pelepasan hak penjualan atas tanah penggugat, ternyata ada hal yang aneh dan membingungkan pada kedua Surat Pelepasan hak tersebut yaitu surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906 /XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0907/IX/2022, tanggal 13 September 2022, sebagai berikut:

Bahwa didalam surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906 /XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0907/IX/2022, tanggal 13 September 2022, diterangkan bahwa objek tanah yang dijual dan diberikan pelepasan hak tersebut lokasinya terletak di RT.25/RW.010, Kelurahan Batuplat, **Kecamatan Maulafa**, Kota Kupang,

Bahwa yang menjadi masalah adalah bagaimana mungkin lokasi tanah yang di jual tergugat I kepada tergugat II dan Tergugat III terletak di RT.025/RW.010, kelurahan Batuplat, **“sementara kecamatannya adalah Kecamatan MAULafa”**, dan camat yang tandatangan untuk **mengetahui jual beli** tersebut adalah bukan camat maulafa tetapi **Camat Alak**.

Hal ini membingungkan karena semua masyarakat kota Kupang bahkan NTT dan Indonesia juga mengetahui bahwa kelurahan Batuplat berada di Kecatan Alak, bukan di Kecamatan Maulafa.

Dengan demikian surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906 /XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0907/IX/2022, tanggal 13 September 2022, **cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum**, oleh karena itu penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim kiranya berkenan menyatakan Hukum jual beli 2 (dua) bidang tanah sengketa dengan Luas keseluruhan 2.000 m² antara tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III **batal demi hukum karena lokasi objek tanah** yang diperjual belikan para tergugat tersebut kabur dan tidak jelas;



3. Bahwa Tindakan turut tergugat I menandatangani surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906 /XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0907/IX/2022, tanggal 13 September 2022, sebelum mengetahui secara pasti lokasi tanah yang diperjual belikan para tergugat, mengakibatkan kedua surat tersebut cacat hukum adalah perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa perbuatan turut tergugat II menandatangani surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906 /XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0907/IX/2022, tanggal 13 September 2022, yang isinya membingungkan dan bukan kewenangan Camat alak, karena lokasi tanah yang diperjual belikan bukan berada di wilayah kecamatan alak adalah perbuatan melawan hukum;

C. KERUGIAN PENGUGAT:

Bahwa akibat perbuatan tergugat menjual 2 (dua) bidang tanah milik penggugat dengan luas total 2000 m², sehingga penggugat harus memperkarakan para tergugat di pengadilan Negeri Kupan dan oleh karena penggugat mengalami kerugian Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah);

PETITUM :

Bahwa berangkat dari segala dalil yang penggugat uraikan dalam posita gugatan, maka pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang, Cq. Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa adalah milik penggugat;
3. Menyatakan hukum Tergugat I tidak berhak menjual dan melepaskan hak atas tanah sengketa;
4. Menyatakan hukum jual beli tanah antara tergugat I, tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum sehingga batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal 13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. m², **cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam jual beli tersebut;**
6. Menyatakan hukum perbuatan Turut tergugat I menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal



13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. m² **cacat hukum** adalah perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan hukum tergugat II, menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal 13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. m², **cacat hukum** adalah perbuatan melawan hukum;
8. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini di tanggung renteng oleh para tergugat;

Subsider :

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (Ed A Quo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yakni Penggugat datang menghadap sendiri dipersidangan, sedangkan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmat Aries. Sb, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

A. DALAM EKSEPSI

1. Diskualifikasi in Person

- Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas perbuatan Tergugat I Thomas Belmin menjual sebidang tanah kepada Tergugat II ENRICO ANTONIO LIE dan Tergugat III ERNEST LIE;
- Bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) sebagai Penggugat, Penggugat tidak memiliki kapasitas, olehnya tidak berhak menggugat perkara a quo;
- Bahwa akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn antara Penggugat Yusak Langga dan Tergugat I Thomas Belmin **telah dibatalkan oleh Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn melalui Akta Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022;**



- Bahwa akta perjanjian kerja sama tersebut **dibatalkan** yang ikutannya pada Akta Hibah Nomor: 04, tanggal 06 Juli 2021 **dinyatakan tidak berlaku atau dibatalkan** sebagaimana dimaksud dalam Akta Pembatalan Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn;
- Bahwa Penggugat Yusak Langga mendaftarkan gugatan pada tanggal 22 Juni 2023, akta pembatalan kerjasama dan hibah tanggal 28 Juni 2022 oleh Notaris yang sama Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki kapasitas menggugat atas obyek sengketa a quo (Diskualifikasi in Person). Olehnya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

2. Error in Objekto / Kekeliruan Obyek

Bahwa Penggugat menyebutkan yang menjadi Objek sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah sebagai berikut : a) Bidang tanah sengketa satu luas 1.000 m terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT; b) bidang tanah sengketa dua, luas 1.000 m, terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT.

Bahwa sementara obyek yang dijual Tergugat I Thomas Belmin kepada Tergugat II dan Tergugat III mengetahui Turut Tergugat (Lurah Batuplat dan Camat Alak) terletak di RT.25/RW.010, Kelurahan Batuplat, Kecamatan Alak, Kota Kupang. Bukan di RT.011/RW.003, kelurahan Fatukoa, kecamatan Maulafa, kota Kupang.

Bahwa dengan demikian terjadi kekeliruan obyek (Error in Objekto) dalam gugatan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil dalam Eksepsi dipergunakan kembali secara sempurna dan satu kesatuan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil – dalil Penggugat kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat halaman 1 yang menyebutkan obyek sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah : a) Bidang tanah sengketa satu luas 1.000 m terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT; b) bidang tanah sengketa dua, luas 1.000 m, terletak di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT.

Yang benar Tergugat I dan telah mendapat persetujuan seluruh ahli waris Soleman Apaut (almarhum) menjual sebidang tanah kepada Tergugat II seluas 1000M2 (seribu meter persegi) dan kepada Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III seluas 1000M2 (seribu meter persegi) yang obyeknya terletak di RT 25 RW 10 kelurahan Batuplat, kecamatan Alak, kota Kupang.

Bukan di RT 011 RW 003 kelurahan Fatukoa, kecamatan Maulafa, kota Kupang sebagaimana dalil Penggugat terkait obyek sengketa;

4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat halaman 2 huruf B, romawi I angka 1 menyebutkan Penggugat memiliki sebidang tanah di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT seluas 25,5 hektar.

Yang benar Penggugat Yusak Langga tidak memiliki sebidang tanah di RT.011/RW.003, Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Provinsi NTT seluas 25,5 hektar. Sebidang tanah tersebut telah dibatalkan oleh Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn melalui Akta Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022 sebagaimana telah dijelaskan pada bagian lain dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara ini;

Bahwa akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn antara Penggugat Yusak Langga dan Tergugat I Thomas Belmin telah dibatalkan oleh Notaris yang sama Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn melalui Akta Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022 yang ikutannya pada Akta Hibah Nomor: 04, tanggal 06 Juli 2021 **dinyatakan tidak berlaku atau dibatalkan** sebagaimana dimaksud dalam Akta Pembatalan Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn;

Bahwa akta perjanjian kerja sama Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021 dibatalkan karena Penggugat Yusak Langga melakukan perbuatan tindak pidana sebagaimana telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor; 7/PID.B/2022/PN KPG Tanggal 10 Mei 2022 jo **Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 58/PID/2022/PT KPG** Tanggal 6 Juli 2022. Hal itu membuat perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat I Thomas Belmin tidak berjalan. Karena akta kerjasama dibatalkan, maka akta hibah sebagai ikutan turut dibatalkan oleh Notaris yang sama;

Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat YUSAK LANGGA dan Tergugat I THOMAS BELMIN yang dibuat tanggal 02 Juli 2021 tidak mendapat persetujuan seluruh ahli waris almarhum Soleman Apaut sebagaimana dimaksud dalam surat kuasa ahli waris almarhum Soleman Apaut kepada Thomas Belmin tanggal 29 Juni 2010 point 4 (empat) yang menyebutkan tindakan Penerima Kuasa (Thomas Belmin) dalam hal apapun harus atas kesepakatan bersama dengan Pemberi Kuasa (ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris Soleman Apaut) yang berkaitan dengan penjualan tanah warisan almarhum Soleman Apaut seluas 36 hektar (tiga puluh enam hektar);

Bahwa perjanjian kerjasama dan pemberian hibah yang dituangkan dalam Akta yang dibuat dihadapan Notaris dibatalkan karena tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh Undang-undang sebagaimana dimaksud Pasal 1320 jo Pasal 833 ayat (1) jo pasal 832 ayat (1) KUHPerdara;

Bahwa Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan; Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat; 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal (tidak melibatkan seluruh ahli waris almarhum Sulaiman Apaut);

Bahwa tanah seluas 105 hektar warisan almarhum Soleman Apaut, semasa hidupnya almarhum Solaiman Apaut telah menjual beberapa bidang tanah yakni;

- Almarhum Soleman Apaut menjual 1 (satu) hektar tanah kepada Marianus Tolaik pada tanggal tanggal 10 Januari 1960 yang dilakukan dihadapan Kepala Desa Batuplat dan Kepala Desa Bakunase serta mengetahui Camat Kecamatan Kota Kupang Barat;
- Almarhum Soleman Apaut menjual 2 (dua) hektar kepada Jeremias Lusi tanggal 28 September 1973, disaksikan oleh S. Taek dan Paulus Anin dan mengetahui Kepala Desa Batuplat;
- Ahli waris Ferdinan Belmin pada tanggal 24 Desember 2008 menjual 34 hektar kepada Pemerintah Kota Kupang (sekarang perumahan MBR/ telah bersertifikat hak milik). Jual beli mana dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Albert Wilson Riwukore, SH dengan Akta No. 88 tanggal 24 Desember 2008 antara Ferdinand Belmin dengan Agustinus H. selaku Plt Sekretaris Daerah Kota Kupang yang bertindak dalam jabatannya selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diwilayah kota Kupang berdasar Surat Keputusan Walikota Kupang Nomor; 11 A/KEP/HK/2008 tanggal 8 Januari 2008 yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Kupang;
- Ahli waris Thomas Belmin (Tergugat I) pada tanggal 16 Oktober 2010 menjual 9,7 hektar kepada Pemerintah Kota Kupang yang diwakili Sekretaris Daerah atas nama Walikota Kupang, Pelepasan hak mana ditandatangani oleh Lurah Batuplat dan Camat Alak;
- Ahli waris Thomas Belmin (Tergugat I) pada tahun 2015 dan telah mendapat persetujuan ahli waris Soleman Apaut melepaskan 1 (satu) hektar kepada Akhmad Bumi, SH berdasar surat perjanjian jual beli tahun 2015 sebagai imbalan jasa hukum, pada tahun 2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat Akta Pelepasan Hak dari Notaris Alexander Djari, SH No. 33 Tahun 2017, diperkuat Surat Keterangan kepemilikan dari Lurah Batuplat Nomor; Kel. BPL 145/88/01/2019 tanggal 13 Juni 2019, surat dari Balai Pemantapan Kawasan Hutan Wilayah XIV Kupang Nomor S.109/BPKH.XIV/PKH/PLA.2/6/2022 tanggal 30 Juni 2022, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2017 s/d 2022;

Bahwa dengan demikian perjanjian kerja sama dalam akta nomor: 03, tanggal 02-07-2021 antara Penggugat Yusak Langga dengan Tergugat I Thomas Belmin untuk mengurus tanah warisan almarhum Soleman Apaut seluas 105 hektar, dan jasa pengurusan Penggugat mendapat imbalan berupa hibah 25,5 hektar adalah khilaf dan tipu muslihat karena tidak sesuai dengan fisik tanah yang ada, luas tanah tidak lagi mencapai 105 hektar juga tidak mendapat persetujuan seluruh ahli waris, olehnya dibatalkan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn melalui Akta Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022;

Bahwa menurut pasal 1328 KUHPerdara menyebutkan penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian (bedrog levert eenen grond op tot vernietig der overeenkomst);

Bahwa pasal 1335 KUH Perdata melarang dibuatnya kontrak tanpa causa, atau dibuat berdasarkan causa yang palsu atau yang terlarang, dengan konsekuensi tidaklah mempunyai kekuatan;

Bahwa pasal 1449 KUHPerdara menyebutkan perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.

Bahwa oleh karenanya akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021 dan Akta Hibah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn antara Penggugat Yusak Langga dan Tergugat I Thomas Belmin dibatalkan oleh Notaris yang sama Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn melalui Akta Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022;

5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat halaman 2 huruf B, romawi I angka 2 menyebutkan Penggugat memperoleh tanah tersebut dari ahli waris alm. Soleman Apaut melalui Tergugat I dengan cara hibah karena upah kerja yaitu akta hibah atas tanah Nomor 4 tanggal 06 Juli 2021.

Yang benar akta hibah Nomor 04 tersebut sudah tidak berlaku/dibatalkan sejak akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn antara Penggugat Yusak Langga dan Tergugat I Thomas Belmin dibatalkan oleh Notaris yang sama Dr. Christophorus Banunaek, SH.,M.Kn melalui



Akta Pembatalan Nomor 24 tanggal 28 Juni 2022. Olehnya Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut;

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat halaman 2 huruf B, romawi I angka 3 yang menyebutkan batas tanah Penggugat 25,5 hektar dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan. Yang benar Penggugat tidak memiliki tanah dilokasi tersebut. Telah dijelaskan dalam bagian lain jawaban ini;
7. Bahwa tidak benar, mengada-ada dan tidak beralasan hukum dalil Penggugat halaman 2 huruf B, romawi I angka 4 yang menyebutkan tanggal 13 September 2022, tanpa sepengetahuan Penggugat dan secara melawan hukum Tergugat I menjual 2 bidang tanah masing-masing seluas 1000 M2 kepada Tergugat II dan Tergugat III.
Yang benar Tergugat I dan telah disetujui semua ahli waris Soleman Apaut (almarhum) menjual tanah miliknya kepada Tergugat II dan Tergugat III. Tidak ada tanah milik Penggugat dilokasi tersebut;
8. Bahwa tidak benar, mengada-ada dan tidak beralasan hukum dalil Penggugat halaman 2 huruf B, romawi I angka 5, 6 dan 7. Yang benar Tergugat I menjual tanah miliknya atas persetujuan seluruh ahli waris Soleman Apaut kepada Tergugat II dan Tergugat III. Menjual tanah milik sendiri bukan perbuatan melawan hukum. Tidak ada tanah milik Penggugat diatas obyek sengketa a quo;
9. Bahwa tidak benar, mengada-ada dan tidak beralasan hukum dalil Penggugat halaman 2 huruf B, romawi II angka 1 point 1, 2, 3 dan 4. Yang benar Tergugat I menjual tanah milik sendiri atas persetujuan seluruh ahli waris Soleman Apaut kepada Tergugat II dan Tergugat III berdasar pelepasan hak (PH) atas tanah Nomor: 591.4/KA PH/0906/X/2022 dan Nomor: 591.4/KA PH/0907/X/2022 yang terletak di RT.25/RW.010, Kelurahan Batuplat, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang. Tergugat I Thomas Belmin tidak menjual tanah milik Penggugat Yusak Langga;
10. Bahwa yang ditarik sebagai turut Tergugat dalam perkara a quo adalah Lurah Batuplat dan Camat Alak, hal ini berkesesuaian dengan obyek tanah yang dijual Tergugat I Thomas Belmin kepada Tergugat II dan Tergugat III yang terletak di RT 25 RW 10 kelurahan Batuplat, kecamatan Alak, kota Kupang, bukan di kelurahan Fakuo, kecamatan Maulafa, kota Kupang;
11. Bahwa menjual tanah milik sendiri tidak termasuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum, tidak menimbulkan kerugian, tidak ada kesalahan, tidak ada hubungan kausa/sebab akibat antara kesalahan dan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat. Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Untuk menentukan adanya perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat/unsur;

1. Adanya perbuatan melawan hukum/melanggar Undang-undang;
2. Menimbulkan kerugian;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya hubungan kausa/sebab akibat antara kesalahan/perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Menjual tanah milik sendiri tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, olehnya gugatan a quo harus ditolak;

12. Bahwa dalil Penggugat Yusak Langga selebihnya baik tersurat maupun tersirat kami menolaknya, kecuali dengan tegas Tergugat I Thomas Belmin mengakui kebenarannya;

Atas uraian tersebut diatas maka mohon Pengadilan Negeri Kupang cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan;

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat YUSAK LANGGA atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar) untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat YUSAK LANGGA untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, kuasa hukum para Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Duplik dan tetap dengan Jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kuasa hukum Tergugat I dan II dinyatakan tidak dapat diterima, maka persidangan perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, **Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat** sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari asli, Akta Pernyataan Hibah atas Tanah Nomor : 04 tanggal 06 Juli 2021, diberi tanda P-1;
 2. Fotocopy sesuai alih Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 03 tanggal 02 Juli 2021 antara Tuan Thomas Belmin sebagai Pihak Pertama dengan Yusak Langga, Yafet Alfonsus Mau, Ishak Karsten, Markus Boborita, Yanti Theodoris, sebagai Pihak Kedua, diberi tanda P-2;
 3. Fotocopy sesuai asli Akta Pernyataan Tidak Tunduk Pada Pembatalan Kerja Sama Nomor : 28, tanggal 14 Oktober 2023, diberi tanda P-3;
 4. Fotocopy sesuai asli Surat Kuasa Urusan Tanah Milil Ahli Waris almarhum Soleman Apaut di Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa dan Kelurahan Batuplat Kecamatan Alak, diberi tanda P-4;
 5. Fotocopy sesuai asli Surat Penyerahan Tanah Untuk Kasa Kerja Kepada Koordinator Urusan Tanah Alm. Soleman Apaut, diberi tanda P-5;
 6. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tahun 2023, diberi tanda P-6;
 7. Print dari screenshot Handphone, foto pertemuan Penggugat saudara kandung Tergugat I, diberi tanda P-7;
 8. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tertanggal 13 September 2022, diberi tanda P-8;
 9. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 September 2022, diberi tanda P-9;
 10. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Pelepasan Hak, diberi tanda P-10;
 11. Fotocopy sesuai asli surat tertanggal 17 Mei 2022 Perihal : Pengiriman Rekomendasi Tindak Lanjut Terhadap Hasil Kerja Tim Non Litigasi, diberi tanda P-11;
 12. Print Out dari Handphone Foto Pertemuan dengan Tergugat I diruangannya terkait Batas Tanah 25,5 Ha milik Penggugat, masuk wilayah Kelurahan Batuplat atau tidak, diberi tanda P-12;
 13. Print Out dari Handphone Foto-foto Penggugat di tanah milik Soleman Apaut, diberi tanda P-13;
- Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat I** mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :
1. Fotocopy Akta Pernyataan Pembatalan Kerja Sama Nomor : 24 tanggal 28 Juni 2022 dari Notaris Christophorus Banunaek, S.H., M.Kn., diberi tanda TI-1;
 2. Fotocopy Surat Pencabutan Kuasa dari Thomas Belmin kepada Yusak Langga, dkk., tanggal 10 Mei 2022, pencabutan atas surat kuasa tertanggal 21 Mei 2021, diberi tanda TI-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Protes dan Keberatan atas Kerjasama dan Pemberian Hibah secara sepihak dari Ferdinand Belmin (ahli waris almarhum Soleman Apaut), surat tertanggal 7 April 2022, diberi tanda TI-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 594.4/KA.PH/0906/IX/2022 tanggal 13 September 2022 antara Tergugat I Thomas Belmin dan Tergugat III Ernest Antoni Lie, diberi tanda TI-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 594.4/KA.PH/0907/IX/2022 tanggal 13 September 2022 antara Tergugat I Thomas Belmin dan Tergugat III Ernest Antonio Lie, diberi tanda TI-5;
6. Fotocopy Surat Kuasa dari ahli waris almarhum Soleman Apaut kepada Thomas Belmin tanggal 29 Juni 2010, diberi tanda TI-6;
7. Fotocopy Surat Kuasa Penetapan Kuasa Ahli Waris dari Pemerintah Kota Kupang kepada Thomas Belmin Nomor : Pem.593.82/073/210 tanggal 28 Juni 2010, diberi tanda TI-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 18 April 2006 yang ditandatangani oleh 10 (sepuluh) ahli waris Soleman Apaut (Almarhum) dengan diketahui Lurah Fatukoa dan Camat Maulafa, diberi tanda TI-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan dari Kepala Desa Batuplat tanggal 18 Desember 1981 yang menerangkan Soleman Apaut (almarhum) memiliki tanah seluas 105 hektar, diberi tanda TI-9;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **Tergugat II** dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi Jual Beli tanggal 10 September 2022 dengan nilai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diberi tanda T2-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Hak Atas Tanah Nomor : 594.4/KA.PH/0906/IX/2022 tanggal 13 September 2022 diberi tanda T2-2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **Tergugat III** dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 10 September 2022 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diberi tanda T3-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah Nomor : 594.4/KA.PH/0907/IX/2022 tanggal 13 September 2022, selanjutnya disebut sebagai T3-2;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II**, dipersidangan juga telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pembatalan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : Kel.BPL.145/98/VII/2023, diberi tanda TTI-1;
2. Fotocopy Surat Pembatalan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : Kel.BPL.145/98/VII/2023, diberi tanda TTII-1;



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut,
Penggugat dipersidangan juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. YAVET ALFONSIUS MAU :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun para Tergugat dan turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak;
- Bahwa saksi mengerti diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan adanya perkara tanah antara Penggugat dengan para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa terletak di RT. 11 RW. 3 Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang – NTT;
- Bahwa saat penyerahan tanah, saksi tahu kalau Tergugat I bersama dengan Penerima Kuasa turun ke lokasi kemudian mengembalikan batas-batas tanah dan ada juga proses pemecahan tanah;
- Bahwa saat itu yang hadir ada dari tokoh masyarakat, ada juga anggota Polisi dari Polsek serta dari Kelurahan Fatukoa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, semua pengeluaran saat pertemuan untuk penyerahan tanah tersebut ditanggung oleh Penggugat;
- Bahwa saat penyerahan tanah seluas 25 hektar saat itu, tidak ada yang menyatakan keberatan;
- Bahwa penyerahan tanah saat itu dibuktikan pula dengan penyerahan Akta Hibah;
- Bahwa saksi mengetahui adanya akta hibah tersebut karena saksi ikut menandatangani akta dimaksud sebagai saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang diserahkan saat itu yang sekarang menjadi tanah sengketa, letaknya berada di RT. 11 RW. 03 Kelurahan Fatukoa, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Penggugat;
 - Selatan berbatasan dengan Penggugat;
 - Timur berbatasan dengan Penggugat;
 - Barat berbatasan dengan Vila milik Goris Mere;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah yang diserahkan itu luasnya ± 2000 M2, karena tahun 2001 saksi pernah ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah sengketa tersebut adalah warisan dari almarhum Soleman Apaut;
- Bahwa ahli waris Soleman Apaut sepengetahuan saksi ada 10 (sepuluh) orang, namun saksi tidak mengetahui nama-namanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat terjadi perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Penggugat, sepengetahuan saksi ada persetujuan dari semua ahli waris, namun saksi belum pernah membacanya;
- Bahwa saksi juga tidak pernah tahu mengenai adanya protes dari ahli waris Soleman Apaut kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah mendengar adanya surat pelepasan hak namun saksi tidak pernah melihat dan tidak pernah membaca isi surat tersebut;
- Bahwa yang saksi dengar dari Penggugat, tanah tersebut sudah dijual ke pemilik toko Glory;
- *Bahwa yang saksi tahu, Penggugat bisa menguasai tanah sengketa karena Tergugat I yang menjual kepada Penggugat;*

2. ELIA BESSIE :

- Bahwa saksi adalah seorang supir online
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tahu tentang Turut Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa yang saksi ketahui dari perkara ini sesuai dengan bukti P-7 yang diajukan oleh Penggugat, saksi kenal dengan pak Yusak dan pak Maxi yang juga ada dalam foto tersebut;
- Bahwa saat itu ada pernyataan dari oma-oma yang ada bahwa mereka tidak ikut memberikan pernyataan untuk mencabut akta;
- Bahwa didalam foto sesuai bukti P-7, saksi tahu bahwa dalam foto itu ada saksi, ada pak Yusak Maxi juga beberapa orang yang saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi berada disitu karena sebagai supir online yang saat itu mengantarkan orang;
- Bahwa saksi juga mengetahui adanya pernyataan yang dibuat oleh oma-oma pada tanggal 17 Agustus, bahwa mereka tidak ikut memberikan pernyataan untuk mencabut Akta, pernyataan oma-oma itu ditujukan kepada Thomas Belmin;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah melanggar isi dari Pernyataan Hibah Nomor : 04 antara Thomas Belmin sebagai Pihak Pertama dan Yusak Langga sebagai Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua, berdasarkan Akta Pernyataan Hibah atas tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021, luas tanah : 25,5 Ha (dua puluh lima koma lima hektar), dengan batas-batas sebagai berikut :

Selatan berbatasan dengan : Jalan dan tanah yang dikuasai oleh Yunus Lassa

Seluas \pm 50.000 M²;

Utara berbatasan dengan : Tanah Warisan Soleman Apaut;

Timur berbatasan dengan : Tanah warisan Soleman Apaut, MBR dan tanah yang dikuasai oleh Gaspers;

Barat berbatasan dengan : Tanah Penun Limau dan Sol Sepa;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatannya, Penggugat mendalilkan kalau kepemilikan tanah oleh Penggugat tersebut diperoleh dari seluruh ahli waris almarhum Soleman Apaut melalui Tergugat I, sebagai upah kerja berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021, yang kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah, Tergugat I menjual 2 (dua) bidang tanah dengan luas masing-masing 1000 M² yang terletak di RT. 011 RW. 003 Kelurahan Fatukoa, Kecamatan Maulafa Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, yang mana 2 (dua) bidang tanah tersebut masih menjadi bagian dari tanah seluas 25,5 Ha (dua puluh lima koma lima hektar are) yang diberikan Tergugat 1 kepada Penggugat sebagai upah kerja;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan yakni saksi Yafet Alfonsius Mau, S.H., yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat, saksi tahu terletak di RT. 11 RW. 3 Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa, Kota Kupang. Bahwa saksi juga mengetahui adanya penyerahan tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, yang dihadiri pula oleh tokoh-tokoh masyarakat yang mengetahui sejarah tanah tersebut, juga dihadiri oleh anggota Polisi dari Polsek serta pihak Kelurahan Fatukoa;

Menimbang, bahwa lebih lanjut saksi Yafet Alfonsius Mau, S.H., menerangkan bahwa tanah yang akan diserahkan terletak di RT. 11 RW. 3 Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dengan luas 1.000 m² tersebut diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sebagai upah kerja berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 03 tanggal 02 Juli 2021, pada Pasal 6 (enam), dimana tanah yang diserahkan saat itu kepada Penggugat sebagai upah kerja, seluas 25,5 Ha., (*vide bukti surat bertanda P-2*) dari luas keseluruhan tanah milik Tergugat I yakni seluas 105 Ha yang dibuktikan pula dengan penyerahan Akta Hibah (*vide bukti surat bertanda P-1*), yang mana pada saat penyerahan itu tidak ada pihak mana pun yang menyatakan keberatan atas penyerahan tersebut, sehingga Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021, adalah sah menurut hukum;



Menimbang, bahwa dengan dinyatakan sahnya Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021 tersebut dinyatakan sah, maka tanah yang menjadi obyek dari Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021, telah beralih kepemilikan dari Thomas Belmin (Tergugat) kepada Yusak Langga (Penggugat);, dengan demikian ***Petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;***

Menimbang, bahwa petitum angka 2 (dua) dikabulkan dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah yang disengketa dalam perkara ini berdasarkan Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021, maka Tergugat I sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah tersebut, sehingga semua proses peralihan atas sengketa tersebut baik dengan cara menjual, hibah atau dengan cara-cara apapun atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini, menjadi batal karena Tergugat I sudah tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut, dengan demikian ***petitum angka 3 (tiga), gugatan Penggugat juga beralasan hukum untuk dikabulkan;***

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan terhadap petitum angka 2 (dua) tersebut diatas, maka terhadap petitum angka 3 (tiga) yang berkaitan erat dengan peralihan atas tanah sengketa oleh Tergugat I dalam bentuk apapun, menjadi tidak sah karena tanah tersebut sudah bukan menjadi milik Tergugat I lagi, dengan demikian ***petitum angka 4 (empat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;***

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat, sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa peralihan kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih berdasarkan adanya Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021, maka terhadap jual beli yang dilakukan oleh para Tergugat dinyatakan batal demi hukum, oleh karena obyek jual beli itu sudah bukan menjadi milik dari para Tergugat lagi, dengan demikian ***Petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;***

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan petitum angka 2 (dua) dimana Akta Pernyataan Hibah Atas Tanah Nomor 04 tanggal 06 Juli 2021 dinyatakan sah menurut hukum, maka kepemilikan atas tanah tersebut secara otomatis telah pula beralih dari Tergugat I Thomas Belmin kepada Penggugat Yusak Langga, S.H., dengan demikian tindakan apapun yang dilakukan Tergugat I Thomas Belmin atas tanah sengketa yang telah beralih kepemilikan karena adanya Hibah tersebut, adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif dari Penggugat sebagai pemilik yang sah, sehingga proses jual beli yang dilakukan atas tanah yang sudah beralih kepemilikannya oleh Tergugat I tersebut adalah cacat hukum dan dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hak subyektif dari Penggugat sebagai pemilik yang sah, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian **Petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) berkaitan erat dengan petitum angka 6 (enam), sehingga terhadap Tergugat II yang menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal 13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. m², adalah perbuatan yang melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, sehingga perbuatan dari Tergugat II tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, **dengan demikian Petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya, dengan demikian Petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut, gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka para Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan, oleh karenanya dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, dengan demikian petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, RBg serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum Tergugat I tidak berhak menjual dan melepaskan hak atas tanah sengketa;
4. Menyatakan hukum jual beli tanah antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum sehingga batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal 13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. m², cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam jual beli tersebut;
6. Menyatakan hukum perbuatan Turut Tergugat I menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal 13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. M2, adalah *cacat hukum*;

7. Menyatakan hukum Tergugat II, yang menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0906/XX/2022, tanggal 13 September 2022 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 591.4/KA PH/0901/IX/2022, tanggal 13 September 2022, terhadap penjualan tanah sengketa 2.000. m², adalah *cacat hukum*;
8. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng kepada para Tergugat, sejumlah Rp. 3.342.000,-(tiga juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh kami, Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sarlota Marselina Suek, S.H., dan Akhmad Rosady, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor Pengadilan Negeri Kupang tanggal 22 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 18 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Selsily Donny Rizal, S.H., Panitera Pengganti dan dengan dihadiri pula oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III, serta Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II Tergugat ;;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sarlota Marselina Suek, S.H.,

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Akhmad Rosady, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Selsily Donny Rizal, S.H.,



Perincian biaya :

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 100.000,-
3. PNBP Panggil	Rp. 60.000,-
4. Panggilan	Rp. 2.322.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 800.000,-
6. PNBP PS	Rp. 10.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Materai	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 3.342.000,-
(Tiga juta tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah);