



**PUTUSAN**  
Nomor 192/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:

Yosef Aliandu Alias Yos Aliandu, berkedudukan di Larantuka, RT.003/RW.002, Kelurahan Larantuka, Kec. Larantuka, Kabupaten Flores Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur (NTT), selanjutnya di sebut sebagai Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Martinus Lau S.H., Biyante, S.H., Reyza Devita Djami, S.H., semuanya Advokat/Pengacara yang beralamat di Jalan Anggrek 2 Nomor 12 RT.043 RW.007 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 33/SK/YA-MBR/G.PDT/VII/2023/Kupang tanggal 10 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 Juli 2023 di bawah Register Nomor : 537/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg ;

Lawan:

1. Agustinus Nebon Koten, bertempat tinggal di RT.001/RW.001, Kel. Bello, Kec. Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat I, dalam hal ini memberi kuasa kepada Emanuel Passar, S.H, C, Me, Petrus Busu, S.H., Yohanes Adrianus RH, S.H, semuanya advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Emanuel Passar, S.H., dan Partners beralamat di Jalan Nangka, No. 64 B Kota Kupang\_NTT berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 040/K/P/VII/2023 tanggal 29 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 31 Juli 2023 di bawah Register Nomor : 573/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg ;

*Halaman 1 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024//PN Kpg*



2. Agustina Watu, bertempat tinggal di RT.001/RW.001, Kel. Bello, Kec. Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II, dalam hal ini memberi kuasa kepada Emanuel Passar, S.H, C, Me, Petrus Busu, S.H., Yohanes Adrianus RH, S.H, semuanya Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Emanuel Passar, S.H., dan Partners beralamat di Jalan Nangka, No. 64 B Kota Kupang\_NTT berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 043/K/P/VII/2023 tanggal 29 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 29 Juli 2023 di bawah Register Nomor : 564/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg ;
3. Florensus Rikardo Besu, bertempat tinggal di Alamat Sesuai KTP ; Desa Geogema, Kec. Ende Utara, Kabupaten Ende, Propinsi Nusa Tenggara Timur (NTT). Alamat Sementara ; Kelurahan Bello, Kec.Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur (NTT, Gheoghoma, Ende Utara, Kabupaten Ende, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat III, dalam hal ini memberi kuasa kepada Emanuel Passar, S.H, C, Me, Petrus Busu, S.H., Yohanes Adrianus RH, S.H, semuanya advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Emanuel Passar, S.H., dan Partners beralamat di Jalan Nangka, No. 64 B Kota Kupang\_NTT berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 042/K/P/VII/2023 tanggal 29 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 31 Juli 2023 di bawah Register Nomor : 572/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg ;
4. Notaris/ppat, Emanuel Mali, S.H, Mkn, bertempat tinggal di Jalan A.Yani, Kelurahan Merdeka, Kec.Kota Lama, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur (NTT), selanjutnya di sebut, sebagai Tergugat IV;
5. Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Wilayah Badan

Halaman 2 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024//PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur  
cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang,  
beralamat di Jalan El Tari II No. 70, Kelurahan Kayu  
Putih, Kec. Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara  
Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat V, dalam  
hal ini memberi kuasa kepada Michael Agung  
Melburan, S.H., Charoline Koni Padaka, S.H.,  
Gaudensia Nova Timung. S.H., Moh. Hardiansyah,  
S.H., beralamat Kantor Pertanahan Kota Kupang  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
MP.02.01/1986-53.71/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023  
yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Kupang pada tanggal 2 Agustus 2023 di bawah  
Register Nomor : 579/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 17 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 Juli 2023 dalam Register Nomor 192/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang dahulu terletak di wilayah Kelurahan Belo (sekarang, RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur), dengan ukuran tidak beraturan yakni bagian Utara; 29,30 M2, Selatan; 27,20 M2, Timur; 23 M2 dan Barat; 19,80 M2 atau seluas kurang-lebih 603 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Tanah milik, DOMINGGUS TRIYANTO,

Selatan : berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/YOSEF ALIANDU,  
yang masih tercatat atas nama AGUSTINUS NEBON KOTEN

(Tergugat I).

Timur : berbatasan dengan Tanah milik PASCALIS MINGGU,

Barat : berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang beraspal ;

Halaman 3 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



TENTANG DUDUKNYA PERKARA

1. Bahwa pada Tahun 2000 (hari, tanggal dan bulannya telah dilupakan), Penggugat (Yosef Aliandu alias Yos Aliandu) membeli dua (2) bidang tanah kapling yang terletak di wilayah Kelurahan Belo (sekarang, RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur) dari Tergugat I, AGUSTINUS NEBON KOTEN yang merupakan Ketua/Kordinator penjualan tanah kapling ;
2. Tergugat I, AGUSTINUS NEBON KOTEN selaku Ketua/Kordinator penjualan tanah kapling waktu itu menjual tanah kapling dengan cara melakukan pelelangan tanah dengan harga per kapling sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah, termasuk biaya pengurusan sertifikat hak milik, sehingga pada kesempatan waktu itu Penggugat (Yosef Aliandu alias Yos Aliandu) langsung membeli dua (2) bidang Tanah Kapling yang posisi letaknya langsung bersambungan dengan membayar uang harga tanah dua (2) kapling tersebut secara tunai total Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;
3. Bahwa waktu itu (Tahun 2000), peserta lelang yang mendapatkan tanah Kapling dari Tergugat I, AGUSTINUS NEBON KOTEN untuk lokasi pertama sebanyak tujuh (7) orang memperebutkan sepuluh (10) bidang tanah kapling, termasuk Penggugat (Yosef Aliandu) dengan perincian;
  - *Agustinus Nebon Koten (Tergugat I)*, mendapatkan 1 kapling,
  - *Ibu Lily Kiuk*, mendapatkan 1 kapling,
  - *Yoseph Metkono* mendapatkan 1 kapling,
  - *Aloysius Jakop* mendapatkan 2 kapling,
  - *Yosef Aliandu alias Yos Aliandu (Penggugat)* mendapatkan 2 kapling,
  - *Bernardus Woho (almarhum)* mendapatkan 1 kapling,
  - *Ignasius Aliandu* mendapatkan 2 kapling;
4. Bahwa selanjutnya pada Tahun 2001 para peserta/tujuh (7) orang yang telah mendapatkan sepuluh (10) bidang tanah Kapling tersebut diundang untuk melakukan penarikan lotre (Tarik lot) yang diatur dan dikoordinir langsung oleh Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) yang berlangsung di Rumah Bapak; DANIEL APELABI beralamat di Jalan HR Koroh, RT.004/RW.002, Kelurahan Belo, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang-NTT sampai selesai. Tujuan pelaksanaan penarikan lotre (Tarik

Halaman 4 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



lot) waktu itu, untuk mengetahui pasti letak tanah kapling yang sudah dibayar masing-masing peserta lelang ;

5. Bahwa Kegiatan Tarik Lot (Lotre) saat itu (tahun 2001), tidak dihadiri oleh Penggugat (Yosef Aliandu), karena berhalangan dengan kesibukannya sebagai seorang guru di sekolah (STM Negeri Kupang), sehingga Penggugat (Yosef Aliandu) saat itu memintah diwakili oleh ibu SELVI A.LADO selaku istri sah dari Kakak kandung Penggugat (Yosef Aliandu) yang bernama IGNASIUS ALIANDU, yang juga termasuk peserta lelang tanah kapling yang telah mendaftar dan membayarkan uang lelang tanah untuk mendapatkan dua (2) kapling Tanah dari Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) ;
6. Bahwa karena kegiatan Lotre (Tarik Lot) sebagaimana uraian (posita poin 5) di atas tidak dihadiri oleh Penggugat, maka setelah selesai dari aktifitasnya sebagai seorang guru di sekolah waktu itu, Penggugat (Yosef Aliandu) langsung mendatangi kakak iparnya, IBU SELVI A.LADO dan mendapatkan informasi bahwa Penggugat (Yosef Aliando) dalam penarikan lotre (Tarik lot) yang diwakilinya berhasil mendapatkan dua (2) bidang tanah yang letaknya sejajar dan berbatasan langsung. Dan IBU SELVI A.LADO saat itu meminta Penggugat (Yosef Aliandu) agar segera menemui Koordinator, AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) di rumahnya, untuk mendapatkan gambar Denah Tanah/Sketsa tanah kapling yang dipegang AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) ;
7. Bahwa atas informasi dari IBU SELVI A.LADO tersebut (posita poin 6 di atas), Penggugat (Yosef Aliandu) saat itu juga menemui Kordinator Pelelangan dan Penarikan Lotre (Tarik lot), AGUSTINUS NEBON KOTEN di rumahnya dan mendapatkan ;Gambar Denah Tanah/Sketsa tanah kapling dalam bentuk foto kopian sebanyak satu (1) lembar yang mana dalam Gambar/Denah/Sketsa tanah Kapling itu nama Yosef Aliandu (Penggugat) mendapatkan dua bidang Tanah Kapling yang berbatasan dan bersambungan langsung diberi Kode dengan nomor urut: 6 dan 7;
8. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan sebagaimana terurai pada posita point 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 di atas, Penggugat (Yosef Aliando) sejak waktu itu (Tahun 2001) langsung menguasai dan atau berkebun di atas dua (2) bidang tanah Kapling tersebut yang merupakan haknya





yang sah, tanpa adanya teguran dan pencegahan atau permasalahan dari pihak manapun ;

9. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu, tepatnya pada Tahun 2005 Penggugat (Yosef Aliando) menemui Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) di rumah kediamannya di RT.001/RW.001, Kel. Bello, Kec. Maulafa, Kota Kupang guna menanyakan Sertipikat hak milik untuk dua (2) bidang tanah Kapling miliknya yang telah dibeli dan dibayar lunas kepada AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) sejak Tahun 2000 lalu, dan pada saat itu AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) menyatakan bahwa, dua (2) Sertipikat Hak Milik itu telah ada, karena sudah selesai diurusnya;
10. Bahwa karena AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) mengatakan dua (2) Sertifikat Hak Milik Penggugat (Yosef Aliandu) untuk dua (2) bidang Tanah Kapling itu telah ada, maka Penggugat (Yosef Aliandu) terus mendesak AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) agar segera menyerahkan kepada Penggugat (Yosef Aliandu), akan tetapi AGUSTINUS NEBON KOTEN selalu menghindar dan beralasan bahwa dirinya sangat sibuk dengan kegiatan lain, sehingga meminta Penggugat (Yosef Aliandu) agar datang menemuinya lagi di waktu lain untuk mengambil dua (2) sertifikat tanah kapling hak miliknya itu, karena Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN sedang ada kesibukan yang tidak dapat ditinggalkan;
11. Bahwa selanjutnya pada akhir Tahun 2005, Penggugat (Yosef Aliandu) sebagai guru STM Negeri Kupang (Sekarang SMKN 2 Kota Kupang) dimutasikan ke SMKN Maumere, Kabupaten Sikka. Namun Yosef Aliandu (Penggugat) selalu sering berkomunikasi melalui telephon dengan Tergugat I (AGUSTIUS NEBON KOTEN) perihal; menanyakan tentang dua (2) Sertipikat Hak Miliknya untuk dua (2) bidang tanah Kapling tersebut di Kelurahan Bello, akan tetapi Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) menyatakan bahwa dua (2) Sertipikat dimaksud telah ada dan meminta Penggugat (Yosef Aliando) untuk datang ke Kupang guna mengambil dua (2) sertifikat hak miliknya untuk dua (2) bidang tanah Kapling tersebut;
12. Bahwa puncak persoalan timbul, tepatnya pada Bulan JUNI 2020, ketika Penggugat (Yosef Aliandu) datang ke Kupang guna bertemu dengan

Halaman 6 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) untuk mengambil dua (2) Sertipikat yang telah dijanjikan Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) sejak Tahun 2005. Pada saat itu Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) hanya menyerahkan satu (1) Sertipikat hak Milik untuk satu (1) bidang tanah Kapling yang diberi kode pada dena tanah/Sketsa Tanah Kapling angka 6 dan Nomor urut Sertifikat 9 kepada Penggugat (Yosef Aliandu), akan tetapi pada Sertipikat tersebut tertulis dan/atau tercatat atas nama Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN), dan tidak tercatat/tertulis nama Penggugat I (Yosef Aliandu) sebagai pemilik tanah kapling yang berkode 6 dengan kode nomor urut sertifikat 9. Sedangkan, untuk satu (1) Sertipikat hak milik yang diberi Kode pada dena/sketsa tanah Kapling angka 7 dan kode sertifikat nomor 6, sama sekali tidak diserahkan oleh Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) dengan alasan telah dijualnya guna melunasi hutang Penggugat (Yosef Aliandu) pada Koperasi Sinar Teknologi (SINTEK) STM NEGERI Kupang (sekarang SMKN 2 Kota KUPANG ;

13. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) sebagaimana terurai pada posita point 12 di atas, Penggugat (Yosef Aliandu), kemudian melakukan klarifikasi kepada Bendahara Koperasi SINTEK STM Negeri Kupang dalam hal ini Sdr. ANTHONIUS TULY SOGEN dan Ketua Koperasi SINTEK, MARSELINUS ANGKAT, dan ternyata dari hasil Klarifikasi tersebut diketahui pasti bahwa Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) terbukti sama sekali TIDAK MEMBAYAR dan/atau melunasi hutang Penggugat (Yosef Aliandu) pada Koperasi SINTEK STM Negeri Kupang (sekarang SMKN 2 Kota Kupang);

14. Bahwa karena Penggugat (Yosef Aliandu) tidak pernah menyuruh dan memberikan kuasa dalam bentuk apapun kepada Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) untuk menjual satu bidang tanah kapling hak Penggugat yang diberi tanda/kode sertifikat 6 dengan kode nomor urut kapling 7 pada gambar/denah tanah kapling yang dibagikan tahun 2001, maka sejak Tahun 2020, Penggugat (Yosef Aliandu) terus-menerus menuntut Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) untuk segera menyerahkan sertifikat Tanah Kapling yang diberi tanda/kode sertifikat 6 dengan kode nomor urut kapling 7 pada gambar/denah tanah kapling,



karena merupakan hak Penggugat yang belum diserahkan oleh Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) sampai dengan saat ini ;

15. Bahwa terkait dengan menyerahkan satu (1) Sertipikat hak Milik kode 9 dan Tanah Kapling kode 6 kepada Penggugat (Yosef Aliandu) yang masih tertulis nama AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) sebagaimana uraian posita poin 12 di atas, Penggugat (Yosef Aliandu) telah mengurusnya di Kantor Notaris/PPAT; DR. Teresia Din, S.H., M.Kn di Kupang guna dilakukan proses balik nama dari Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) kepada Penggugat (YOSEF ALIANDU), akan tetapi Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN) dan Tergugat II (AGUSTINA WATU) yang merupakan istri sah Tergugat I, tidak berkenan untuk melakukan tanda tangan pada Akta Jual Beli Tanah Kapling dimaksud ;

16. Bahwa terhadap keberatan dan penolakan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menandatangani akta jual beli satu bidang tanah kapling sebagaimana penjelasan posita poin 15 di atas, Penggugat telah berupaya bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II guna menanyakan apa yang menjadi alasan Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia untuk melakukan tanda tangan pada akta jual beli (AJB) dimaksud, dan saat itu Tergugat I dan II sebagai pasangan suami -istri mengatakan, bersedia tanda tangan AJB dimaksud apabila Penggugat (Yosef Aliandu) ikhlas membuat sebuah Surat Pernyataan untuk tidak mempermasalahkan lagi tentang satu (1) bidang tanah Kapling milik Penggugat yang telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) atau kepada siapa saja yang telah melakukan transaksi jual beli tanah kapling hak Penggugat tersebut. Dan Terhadap syarat yang diminta Tergugat I dan II tersebut, Penggugat tegas menolaknya, sehingga Tergugat I dan II tidak menandatangani AJB tersebut sampai saat ini;

17. Bahwa berdasarkan uraian posita angka 16 di atas, Penggugat merasa sangat kecewa terhadap sikap dan tindakan Tergugat I dan II tersebut, dan Penggugat secara terus-menerus mencari Tergugat I dan II untuk penyelesaian masalah ini, namun Tergugat I dan II selalu menghindari untuk bertemu dengan Penggugat ;





18. Bahwa tepatnya pada tanggal 26 Maret 2022, Penggugat mengirimkan Surat Permohonan Kepada Tergugat IV/Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang guna mendapatkan dokumen dan/atau Permohonan Warkah terkait penerbitan Sertipikat tanah Kapling atas nama Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN), namun dari pihak Tergugat IV/BPN Kota Kupang membalas surat dimaksud pada Tanggal 17 MEI 2022 dengan alasan bahwa; Tergugat V tidak dapat menyerahkan Warkah/Dokumen dimaksud kepada Penggugat, karena merupakan hak pribadi yang dikecualikan, termasuk Buku Tanah, Surat Ukur dan Warkah ;
19. Bahwa tepatnya pada Tanggal 09 JUNI 2023, Penggugat dikejutkan dengan datangnya Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) yang mengaku telah mendapatkan tanah Kapling milik Penggugat yang diberi Kode pada Denah/Sketsa tanah Kapling angka 7 yang telah dikuasai Penggugat sejak Tahun 2001. Terhadap kedatangan dan pengakuan Tergugat III, Penggugat menanyakan perihal peroleh tanah Kapling dimaksud Tergugat III, karena di dalam gambar/denah/ Sketsa tanah kapling yang diberi Kode 7 yang dikuasai Penggugat sejak Tahun 2001 itu tidak terdapat/tertulis nama Tergugat III. Terhadap pertanyaan Penggugat, kemudian Tergugat III mengatakan bahwa semula dirinya juga membeli tanah Kapling di tempat lain dari Ketua Kelompok/Koordinator tanah Kapling yakni Tergugat I (AGUSTINUS NEBON KOTEN), akan tetapi tanah milik Tergugat III telah dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak lain. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II mengganti lokasi tanah kapling hak Tergugat III dengan tanah kapling hak Penggugat. Tergugat III juga saat itu mengaku kepada Penggugat bahwa tanah kapling yang dikuasai Penggugat adalah benar hak Penggugat, tetapi daripada Tergugat III kehilangan hak atas satu bidang tanah yang sudah dibayar lunas, lebih baik menerima tanah kapling yang ditunjuk dan diserahkan Tergugat I dan II yang merupakan pasangan suami-istri. Padahal Tergugat III sendiri telah mengetahui pasti bahwa tanah kapling yang ditunjuk Tergugat I dan II kepadanya telah lama dikuasai/ditempati, dijaga dan dikelola oleh Penggugat, namun Tergugat III terpaksa tidak menghiraukan apa yang telah dilihatnya, diketahuinya serta apa yang telah disampaikan oleh Penggugat tentang tanah kapling tersebut;



20. Bahwa lebih mengejutkan lagi yakni tepatnya pada Tanggal 12, 13 dan 14 JUNI 2023, secara beruntun, Penggugat menerima Surat Somasi dari Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) yang pada pokoknya meminta Penggugat (Yosef Aliandu) untuk segera mengosongkan tanah kapling hak Penggugat yang dikuasai Penggugat sejak Tahun 2001 tersebut dengan cara memongkar semua bangunan di atasnya serta menghentikan aktifitas yang dilakukan Penggugat di atas tanah tersebut, dengan alasan, Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) telah memiliki tanah obyek sengketa tersebut dengan bukti Sertipikat hak milik Nomor :1092, dan Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) juga dalam somasinya tersebut mengancam melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian dan/atau pihak berwajib ;

21. Bahwa sebagaimana penjelasan angka 15 diatas baru diketahui bahwa Sertipikat tanah Kapling dengan Kode 7 milik Penggugat yang masih tercatat atas nama Penggugat/Agustinus Nebon Koten telah dilakukan Jual Beli di hadapan Tergugat IV yaitu Notaris/PPAT EMANUEL MALI, S.H, Mkn yang beralamat di JL.Ahmad Yani, Kelurahan Merdeka, Kota Kupang, dan telah diproses balik nama oleh Tergugat IV untuk/dan atas nama Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) dengan melangkahi prosedur yang benar sebagaimana mestinya;

22. Bahwa pada faktanya Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV telah mengetahui bahwa tanah Kapling dimaksud adalah Milik Penggugat sebagaimana Sketsa/denah/ gambar tanah kapling yang di buat oleh Tergugat I dan diketahui pasti oleh Tergugat II sebagai istri Tergugat I. Demikian pula Tergugat II juga telah mengetahui pasti bahwa tanah Kapling dimaksud adalah milik Penggugat sewaktu Tergugat III pernah datang berkunjung ke lokasi obyek sengketa dan bertemu dengan Penggugat sekeluarga yang menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 2001 hingga saat ini. Demikian pula, Tergugat V telah mengetahui bahwa adanya surat yang disampaikan oleh Penggugat pada tanggal 26 Maret 2022 ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan penggugat pada posita poin 1 s/d 22 di atas, Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang Cq yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta memutuskan perkara a quo, agar kiranya berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I bersama Tergugat II, yang telah mengalikan tanah Kapling Milik Penggugat yang tercatat dalam Sketsa/dena tanah Kapling yang diberi Kode 10 tanda angka 7 kepada Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) dengan Akta Jual Beli yang dilakukan Tergugat IV, kemudian dilakukan pengalihan pencatatan nama oleh Tergugat V (Badan Pertanahan Kota Kupang), adalah *merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum* ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah kapling yang terletak di wilayah Kelurahan Belo (sekarang, RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur) dengan ukuran tidak beraturan yakni bagian Utara; 29,30 M2, Selatan; 27,20 M2, Timur; 23 M2 dan Barat; 19,80 M2 atau seluas kurang-lebih 603 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :  
Utara : berbatasan dengan Tanah milik, DOMINGGUS TRIYANTO,  
Selatan : berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/YOSEF ALIANDU, yang masih tercatat atas nama AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I).  
Timur : berbatasan dengan Tanah milik PASCALIS MINGGU,  
Barat : berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang beraspal.  
Adalah tanah Milik Penggugat ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat V/BPN Kota Kupang untuk dapat menerbitkan Sertipkat Hak Milik kepada Penggugat atas sebidang tanah sebagaimana Petitum angka 3 di atas ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 24.13.03.05.1. 01092, yang tercatat atas nama Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU), tidak memiliki nilai pembuktian secara hukum ;
6. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan penggugat dalam perkara a quo ;



7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para Tergugat melakukan *verzet*, banding maupun mengajukan upaya hukum Kasasi ;

8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng ;

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak dalam hal ini Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat V telah hadir Kuasa Hukumnya masing-masing sedangkan Tergugat IV tidak hadir, tidak juga mengirimkan jawaban atau wakilnya yang sah di persidangan meskipun telah di panggil secara sah dan patut ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 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, Tergugat II dan Tergugat III :

DALAM EKSEPSI

EROR IN PERSONA

Majelis hakim yang terhormat,bahwa gugatan *a quo* tidaklah tepat sasaran ditujukan kepada Para Tergugat oleh karena itu tepatlah jika gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima, Adapun alasan-alasan Para Tergugat menyatakan *eror in Persona* yakni antara Pihak Tergugat dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum yang jelas dan tegas terkait dokumen-dokumen status kepemilikan.



Menurut M.Yahya harahap, dalam bukunya berjudul hukum acara perdata (hal.111-136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut Hukum.

Bahwa Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang, hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya hanya menimbulkan ketidakpastian hukum.

Oleh karena itu sudah seharusnya apabila majelis hakim pada pengadilan Negeri Kupang, yang mengadili perkara a quo Menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

#### GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

Gugatan penggugat terhadap tanah milik Tergugat III yang telah dijual oleh Tergugat I dan telah bersertifikat, hal mana pada saat gugatan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor :192/Pdt G/2023/PN Kpg tanggal 17 Juli 2023, adalah tidak tepat dan atau Telah lampau waktu (*Verjaring*) karena sertifikat yang diterbitkan atas nama TERGUGAT I, Agustinus Nebon Koten dan telah beralih menjadi milik Tergugat III FLORENSIUS RIKARDO BESU tersebut, telah berjalan +/- 20 Tahun hingga gugatan diajukan ;

#### GUGATAN PENGGUGAT GELAP GULITA (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan penggugat gelap gulita atau tidak terang (*Onduidelijk*) sehingga cacat formil. Merujuk pada maksud pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) R.Bg gugatan kabur adalah gugatan yang tidak berdasar dan melawan hak karena :

1. Dasar Hukum Gugatan (*Rechts gronden*) ;

PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci ketentuan-ketentuan hukum yang mendasari gugatan dengan kekuatan dalil-dalil yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan a quo ;

2. Dasar Peristiwa atau fakta gugatan (*Feitelijke gronden*) tidak jelas ;

PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci sejak kapan dan atas dasar apa PENGGUGAT memperoleh tanah yang diklaim sebagai milik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat namun tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1092 atas nama Tergugat III, FLORENSIUS RIKARDO BESU ;

Penggugat hanya menjelaskan bahwa memperoleh tanah lewat proses lelang, lelang seperti apa bentuknya, sama sekali tidak dijelaskan oleh PENGGUGAT, baik dasar hukum lelang maupun konsekwensi hukum dari lelang yang dimaksud . PENGGUGAT hanya menunjuk Tergugat I Agustinus Nenon Koten sebagai Ketua /Koordinator penjualan tanah kapling, diangkat oleh siapa dan apa dasarnya, tidaklah diuraikan oleh PENGGUGAT sehingga menjadi tepat bahwa dasar peristiwa atau fakta gugatan (*Fetelijke gronden*) dalam perkara gugatan a quo tidak jelas ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sebelum PARA TERGUGAT (Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III) menyampaikan Jawaban atas Gugatan perkara a Quo mohon untuk Eksepsi PARA TERGUGAT tersebut diatas untuk dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan Jawaban PARA TERGUGAT dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatan perkara a quo kecuali yang diakui secara tegas oleh PARA TERGUGAT yakni Tergugat I,Tergugat II maupun Tergugat III dalam Jawaban ;
3. Bahwa Tergugat III,Florianus Rikardo Besu adalah pemilik sah atas tanah yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat dalam gugatan perkara Nomor :192/Pdt G/2023/PN Kpg tanggal 17 Juli 2023 dengan objek sengketa dan ukuran versi Penggugat (*Vide halaman 2 surat Gugatan*) adalah tidak beraturan yakni bagian Utara 29,30 M2, Selatan 29,20 M2, Timur 23 M2 dan Barat 19,80 M2 atau seluas kurang lebih 603 M2, terletak di RT.004/RW.002,Kelurahan Bello,Kecamatan Maulafa, Kota Kupang,Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah hampir sama ukuranya dengan keseluruhan tanah milik Tergugat III, sesuai dengan SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor :1092/ Kel.Bello Surat Ukur No.51/Bello/2003 atas nama Florianus Rikardo Besu (Tergugat III) yang diperoleh Tergugat III lewat Jual Beli dari Tergugat I, Agustinus Nebon Koten , sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 834/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dihadapan Notaris Hengki Famdale,SH dengan batas-batas yang hampir sama, sebagai berikut :

Halaman 14 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024//PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Versi Penggugat yang menentukan batas-batas tanpa dasar hukum dalam gugatannya, yakni :

Utara : Berbatasan dengan Dominggus Tryanto ;

Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/ Yosef Aliandu yang masih tercatat atas Nama Agustinus Nebon Koten.

Timur : Berbatasan dengan Pascalis Minggu ;

Barat : Berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang

Versi Tergugat III dengan dasar alas hak berupa SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor :1092/ Kel.Bello Surat Ukur No.51/Bello/2003 atas nama Florianus Rikardo Besu (TERGUGAT III).

Utara : Berbatasan semula dengan (Alm)Bernadus Woho, sekarang

berbatasan dengan Dominggus Tryanto ;

Selatan : Berbatasan dengan Agustinus Nebon Koten

Timur : Berbatasan dengan Pascalis Minggu

Barat : Berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang ;

Perbedaanya adalah pada bagian Selatan versi Penggugat berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang masih tercatat atas nama Tergugat I, Agustinus Nebon Koten ;

4. Bahwa Sertipikat adalah bukti kepemilikan yang sah. berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, maka Sertipikat Hak milik termasuk sebagai Akta Otentik yakni Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat, sehingga kekuatan pembuktian sebuah Akta Otentik mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) dan oleh karenanya baik Hakim atau siapapun juga maupun para pihak, harus menerima dan menghargai keasliannya dalam bentuk dugaan, yakni menurut hukum Akta Otentik harus dianggap asli. Oleh karena itu siapa saja yang meragukan keasliannya harus membuktikan kepalsuan dimaksud, malahan keaslian bentuk dan

Halaman 15 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



isinya tidak dapat dikesampingkan atas alasan pembuatannya bersifat pura-pura (*sehijnhandandeling*), (*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, cet. Keempat, 2006, h. 580), sehingga atas dasar hal tersebut, dengan mendasarkan pada Akta Otentik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1092/Kel.Bello Surat Ukur No.51/Bello/2003 atas nama Florianus Rikardo Besu (TERGUGAT III), maka dapatlah ditetapkan fakta hukum bahwa tanah objek sengketa dalam perkara ini yang didalilkan adalah milik Florianus Rikardo Besu (TERGUGAT III) ;

5. Bahwa pada tanggal 06 November tahun 2000, Tergugat I yakni Agustinus Nebon Koten mengikuti Pelelangan pada kantor lelang negara dan memperoleh tanah tersebut melalui proses sebagai pemenang lelang dengan nomor : 25/2000 tanggal 06 November 2000 dan karena Tergugat I yakni Agustinus Nebon Koten merasa biaya lelang cukup besar maka Tergugat I berinisiatif untuk menawarkan kepada beberapa pihak termasuk kepada Penggugat dengan biaya awal sebesar Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk satu kapling dan pada saat itu Penggugat setuju untuk menyerahkan uang sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) untuk 2 bidang kapling tanah *a quo* namun Penggugat kemudian mengambil kembali Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) sehingga total uang Penggugat yang diterima oleh Tergugat I hanya sebesar Rp.2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) atau hanya untuk 1 bidang tanah kapling dengan selisih uang Rp.1.000.000,- (satu Juta Rupiah) sambil menunggu Penggugat melengkapi pembayaran awal sisa Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) namun tak pernah dilengkapi pembayaran dimaksud hingga saat ini ;
6. Bahwa pada bulan Maret 2005, penggugat datang kerumah Tergugat I, Agustinus Nebon Koten dan menyampaikan bahwa penggugat ada mengalami kendala yang berkaitan dengan keuangan yakni hutang pada koperasi SINTEK STM Negeri Kupang dan meminta bantuan Tergugat I Agustinus Nebon Koten yang mana penggugat juga adalah teman guru pada STM Negeri Kupang, untuk membantu membayar hutang tersebut dengan jalan menjual bidang tanah yang nanti akan diserahkan kepada penggugat ;
7. Bahwa Tergugat I merasa bahwasanya tidak ada lagi niat dari penggugat untuk memiliki tanah melainkan hanya berfikir bagaimana mendapatkan



uang untuk membayar hutang penggugat dan karena itu Tergugat I kemudian membayar secara mencicil hutang Penggugat pada koperasi SINTEK STM Negeri Kupang dengan Total pembayaran sebesar Rp.8.100.000,- (Delapan juta seratus ribu rupiah) dan diterima oleh Kolektor koperasi SINTEK STM Negeri Kupang yakni bapak GASPAR TAKA sesuai dengan Kwitansi Nomor 02 tanggal 17 Desember 2017 dan surat pernyataan tanggal 9 September 2023 ;

8. Bahwa pada Tahun 2017, Tergugat I Agustinus Nebon Koten kemudian menjual tanah miliknya tersebut ke Tergugat III yakni Florianus Rikardo Besu sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 834/2017 Tanggal 20 Desember 2017 dihadapan Notaris Hengki Famdale, S.H ;
9. Bahwa tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari hasil lelang tersebut kemudian dipecah dibuat sertifikat atas nama Tergugat I yakni Agustinus Nebon Koten selaku pemenang lelang dengan sertipikay nomor 223 atas nama AGUSTINUS NEBON KOTEN dan selanjutnya dipecah sertifikatnya kedalam kapling-kapling dengan luasan kurang lebih 600 M2 untuk selanjutnya dijual kepada orang-orang yang berminat yakni Lily Kiuk, Yoseph Metkono, Aloysius Jakop dan Alm. Sebastianus Babo yang mengambil kapling dari Aloysius Jakop, Bernadus Woho, Ignasius Aliandu yang juga saudara dari penggugat, termasuk yang awalnya sudah bersedia membeli tanah namun kemudian mengundurkan diri / membatalkan pembelian tanah yakni Frans Mantur, Alm. Stanis Niron, Alm. Simon Sidi, Paulus Lalo, Yuven Solo Bobo, Frans Bhadi, Alm. Mathias Bugis, Ola Aloysius ;
10. Tanah dan sertifikat hasil pemecahan tersebut kemudian dijual ke pihak-pihak yang mau membeli yakni Lily Kiuk, Yoseph Metkono, Aloysius Jakop dan Alm. Sebastianus Babo yang mengambil kapling dari Aloysius Jakop, Bernadus Woho, Ignasius Aliandu dengan pembayaran awal sebesar Rp.1.500.00,- (Satu Juta lima ratus ribu) ditambah pembayaran biaya-biaya yang dikeluarkan antara lain Biaya pembersihan lokasi, biaya adminstrasi di Badan pertanahan Nasional Kota Kupang, pembayaran "okomama" (biaya uang adat sebanyak 2 kali) dimana semua biaya-biaya tersebut Tergugat I Agustinus Nebon Koten terima dari para pembeli tanah kapling kecuali Penggugat Yosef Aliandu sebagai bahagian dari proses jual beli ;
11. Bahwa pada tahun 2020, Penggugat yang hilang dan tidak pernah muncul sejak tahun 2005 kemudian datang kerumah Tergugat I untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta 2 bidang tanah yang menurutnya sudah dibeli dari Tergugat I Agustinus Nebon Koten dan akhirnya karena berfikir kemanusiaan, Tergugat I Agustinus Nebon Koten kemudian menyerahkan 1 buah sertifikat Hak Milik Nomor : 1095 atas nama Tergugat I, Agustinus Nebon Koten diserahkan kepada Penggugat dengan harapan akan dibuatkan akta jual beli dan proses balik nama lewat proses jual beli namun Tergugat I meminta penyerahan kembali sertifikat Hak Milik Nomor : 1095 atas nama Tergugat I, Agustinus Nebon Koten untuk diserahkan Kembali kepada Tergugat I, Agustinus Nebon Koten selaku pemilik yang sah sesuai dengan surat tertanggal 28 Juli 2023 yang disampaikan kepada Penggugat dan dan tembusan dikirimkan kepada RT.04,RW.02 dan tembusan Lurah Bello, karena Tergugat I merasa merasa sangat kecewa dengan sikap Penggugat yang memungkirkan fakta yang sebenarnya terjadi ;

12. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2023, Penggugat membangun pondasi diatas tanah yang sudah bersertipikat yakni SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor :1092/ Kel.Bello Surat Ukur No.51/Bello/2003 atas nama Florianus Rikardo Besu (TERGUGAT III) dan ditegur langsung oleh Florianus Rikardo Besu (TERGUGAT III) dan berujung Laporan Pidana Penyerobotan sebagaimana Laporan Polisi nomor :STTP/B/197/SPKT/POLDA NTT dengan Terlapor YOSEF ALIANDU yang dalam perkara a quo bertindak selaku Penggugat dan saat ini dalam Penyelidikan polisi.
13. Bahwa dengan demikian tanah yang menjadi Objek Sengketa oleh Penggugat adalah tanah milik SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor :1092/ Kel.Bello Surat Ukur No.51/Bello/2003 atas nama Florianus Rikardo Besu (TERGUGAT III);

Berdasarkan Alasan-alasan dan fakta hukum tersebut, maka mohon Yang Terhormat Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi PARA TERGUGAT (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Halaman 18 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg





## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Apabila Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Jawaban Tergugat V:

## DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM/LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN)

Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, Penggugat belum memiliki *legal standing* sebagai Penggugat dalam perkara ini oleh karena belum adanya perikatan yang mengikat diantara pihak Penggugat dan Tergugat I. Hal ini sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak, mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak. Oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensuil (Pasal 1458 KUHPdata), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya ;

Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar, khusus terhadap jual beli benda tidak bergerak (in casu tanah objek perkara) diperlukan tindakan hukum lain, yakni adanya penyerahan (*levering*) atas objek jual beli di hadapan PPAT. Faktanya adalah pada saat terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Sertipikat Hak Atas Tanah objek sengketa yang diperjualbelikan tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I dan belum adanya penyerahan atas objek jual beli di hadapan PPAT serta belum dibuatkan akta jual beli dihadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena hal itu, Penggugat belum memiliki *legal standing* dalam perkara ini ;



Bahwa Penggugat harus dapat membuktikan secara hukum sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa sebagaimana berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Jika hanya berdasarkan pernyataan saja maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”.

Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Apakah pernah menguasai objek sengketa, apakah ada hubungan hukum dengan objek sengketa berupa bukti penguasaan secara tertulis? Apakah ada penguasaan secara terus menerus dengan itikad baik? Hal tersebut perlu untuk dibuktikan secara jelas oleh Penggugat ;

## 2. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat terdapat hak diatasnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 yang saat ini tercatat atas nama Florensus Ricardo Besu (Tergugat III), hak tersebut merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan. Untuk membuktikan produk hukum hak atas tanah tidak mempunyai/tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Sertipikat Hak Milik yang sudah diterbitkan oleh Pejabat Pemerintahan, pembuktiannya harus melalui Pengadilan yang berwenang dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara karena hal tersebut merupakan sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), sehingga Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pada eksepsi Tergugat V ini, Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu ;
2. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 oleh Tergugat V telah dilakukan melalui prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah serta tidak pernah terdapat keberatan dari pihak manapun saat permohonan tersebut diajukan, dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 sendiri berdasarkan pada permohonan pemecahan bidang dari sertipikat induk yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 223/Bello/1986 atas nama Tergugat I yang diperolehnya berdasarkan peralihan hak karena lelang sebagaimana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 255/2000 tanggal 06 November 2000, sehingga sertipikat hak atas tanah yang terbit atas bidang-bidang hasil pemecahan bidang tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I selaku pemegang hak ;
3. Bahwa terkait dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak melaksanakan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik atas bidang tanah dengan kode 6, serta tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 atas bidang tanah dengan kode 7 dan mengalihkan sertipikat tersebut kepada Tergugat III, merupakan bentuk pengingkaran terhadap kesepakatan diantara Tergugat I dan Penggugat mengenai jual beli bidang tanah kapling hasil lelang yang tidak ada kaitanya dengan Tergugat V ;
4. Bahwa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 dari AGUSTIUS NEBON KOTEN (Tergugat I) kepada FLORENSIUS RIKARDO BESU (Tergugat III) pada tahun 20018 berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli Nomor: 834/2017 pada tanggal 20 Desember 2017 melalui PPAT Hengkyi Famdale,SH., dan telah memenuhi syarat peralihan jual beli tanah dalam asaa hukum agraria yakni terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus.

Halaman 21 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dibayarkan pajak-pajaknya serta tanda tangan Akta Jual Beli dan telah memenuhi unsur Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

5. Bahwa Menurut pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Sebelum PPAT melakukan peralihan hak atas tanah khususnya peralihan hak milik dengan cara jual beli yang dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, maka PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan/pengecekan sertifikat pada kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Menurut ketentuan UUPA, Pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya ;
6. Bahwa Tergugat V sebagai instansi Pemerintah telah melaksanakan tugasnya dalam hal pencatatan pendaftaran peralihan hak, dan sepanjang tidak ada alasan yang dibenarkan untuk menolak permohonan, maka permohonan yang masuk dan telah memenuhi persyaratan harus segera ditindaklanjuti dan tidak terdapat alasan bagi Tergugat V untuk menolak permohonan peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat III ;
7. Pasal 46 ayat (1,2 dan 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau membebaskan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi:
  - a) Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);
  - c) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d) tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;
  - e) tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
  - f) perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g) perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan ;
- 2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu ;
- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau pada Kantor Lelang yang bersangkutan ;
8. Bahwa sepanjang tidak ditemukan alasan-alasan penolakan seperti yang telah dijelaskan diatas tersebut maka Tergugat V tidak boleh menolak permohonan pendaftaran peralihan ;
9. Bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggungjawab terhadap keseluruhan isi Akta Jual Beli yang dibuatnya. Tanggung jawab terhadap awal akta/kepala akta dan bagian akhir atau penutup akta, pada bagian ini seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggungjawab penuh baik dari segi formil maupun materil.

Halaman 23 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai benar atau tidaknya penghadap datang, benar atau tidaknya ada saksi-saksi, mengenai hari dan tanggal pembuatan akta jual beli, mengenai identitas dari para penghadap sepanjang di dukung oleh data-data yang memang benar di dikeluarkan oleh pihak yang berwenang ;

10. Bahwa dengan demikian, Tergugat V dalam memproses pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 dari Agustinus Nebon Koten kepada Florensus Rikardo Besu telah sesuai dengan mekanisme serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat V tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalagunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalagunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat V dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalagunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa Tergugat V menolak dan membantah dengan tegas Petitum angka 4, halaman 11 dalam gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa “memerintahkan Tergugat V/BPN Kota Kupang untuk dapat menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat atas sebidang tanah sebagaimana petitum ke 3...”, oleh karena faktanya bahwa diatas bidang tanah obyek sengketa a quo telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1092/Bello/2003 atas nama Tergugat III, sehingga Tergugat V tidak dapat menerbitkan sertipikat hak milik di atas bidang tanah sengketa a quo ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklard*).

Halaman 24 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat V;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklaard*);
3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 9 Oktober 2023 dan terhadap Replik Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 30 Oktober 2023 ;

Menimbang, bahwa terhadap jawab menjawab para pihak dalam hal ini Tergugat V yang mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili telah di jatuhkan putusan sela dengan amar sebagaimana dalam berkas perkara yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 13 Maret 2024 ;

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

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat tersebut yaitu sebagai berikut :

### EROR IN PERSONA

Majelis hakim yang terhormat, bahwa gugatan *a quo* tidaklah tepat sasaran ditujukan kepada Para Tergugat oleh karena itu tepatlah jika gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima, Adapun alasan-alasan Para Tergugat menyatakan *eror in Persona* yakni antara Pihak Tergugat dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum yang jelas dan tegas terkait dokumen-dokumen status kepemilikan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut M.Yahya harahap, dalam bukunya berjudul hukum acara perdata (hal.111-136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut Hukum ;

Bahwa Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka upaya hukum Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang, hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya hanya menimbulkan ketidakpastian hukum ;

Oleh karena itu sudah seharusnya apabila majelis hakim pada pengadilan Negeri Kupang, yang mengadili perkara a quo Menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut ;

## GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

Gugatan penggugat terhadap tanah milik Tergugat III yang telah dijual oleh Tergugat I dan telah bersertifikat , hal mana pada saat gugatan telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor :192/Pdt G/2023/PN Kpg tanggal 17 Juli 2023, adalah tidak tepat dan atau Telah lampau waktu (*Verjaring* ) karena sertifikat yang diterbitkan atas nama TERGUGAT I, Agustinus Nebon Koten dan telah beralih menjadi milik Tergugat III FLORENSIUS RIKARDO BESU tersebut, telah berjalan +/- 20 Tahun hingga gugatan diajukan.

## GUGATAN PENGGUGAT GELAP GULITA (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan penggugat gelap gulita atau tidak terang (*Onduidelijk*) sehingga cacat formil. Merujuk pada maksud pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) R.Bg gugatan kabur adalah gugatan yang tidak berdasar dan melawan hak karena :

### 1. Dasar Hukum Gugatan (*Rechts gronden*)

PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci ketentuan-ketentuan hukum yang mendasari gugatan dengan kekuatan dalil-dalil yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan a quo ;

### 2. Dasar Peristiwa atau fakta gugatan (*Feitelijke gronden*) tidak jelas ;

PENGGUGAT tidak menjelaskan secara rinci sejak kapan dan atas dasar apa PENGGUGAT memperoleh tanah yang diklaim sebagai milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat namun tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1092 atas nama Tergugat III, FLORENSIUS RIKARDO BESU ;

Penggugat hanya menjelaskan bahwa memperoleh tanah lewat proses lelang, lelang seperti apa bentuknya, sama sekali tidak dijelaskan oleh PENGGUGAT, baik dasar hukum lelang maupun konsekwensi hukum dari lelang yang dimaksud . PENGGUGAT hanya menunjuk Tergugat I Agustinus Nenon Koten sebagai Ketua /Koordinator penjualan tanah kapling, diangkat oleh siapa dan apa dasarnya, tidaklah diuraikan oleh PENGGUGAT sehingga menjadi tepat bahwa dasar peristiwa atau fakta gugatan (*Fetelijke gronden*) dalam perkara gugatan a quo tidak jelas ;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi ini, Penggugat telah pula memberikan jawabannya dalam Replik sebagaimana termuat dalam repliknya dan menguraikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa apa yang kami uraikan dalam Eksepsi, sepanjang masih relevan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan jawaban dan tanggapan kami dalam Pokok Perkara ini ;
- Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil yang disampaikan Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) dalam jawaban pada pokok perkara ini, kecuali apa yang diakui secara jelas, tegas dan terang oleh Penggugat ;
- Bahwa apa yang telah Penguat uraikan dalam Gugatan perkara a quo sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan alasan sebagaimana yang diuraikan diatas yang tidak menyangkut wewenang/kompetensi Absolut oleh karena eksepsi tersebut sudah masuk dalam inti perkara pokok yang masih memerlukan pembuktian maka eksepsi tersebut haruslah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menurut Majelis Hakim lebih tepat disebut jawaban karena menyangkut pembuktian dalam pokok perkara oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat V juga telah mengajukan eksepsi dan jawabannya yang menyangkut dengan wewenang/kompetensi Absolut dan

Halaman 27 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Eksepsi Tergugat V tersebut telah di putus dalam putusan sela dengan amar sebagai berikut : Menolak Eksepsi Tergugat V sepanjang mengenai mengenai Kompetensi Absolut ; Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang berwenang untuk mengadili perkara ini ; Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ; Menanggukkan besarnya ongkos perkara sampai pada Putusan Akhir ;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

Bahwa benar Penggugat adalah orang yang pernah melakukan pembelian terhadap 2 bidang tanah dengan cara membeli secara lelang yang coordinator lelang tersebut adalah Tergugat I atas nama Agustinus Nebon Koten di Tahun 2000;

Bahwa benar tanah sengketa di terletak Kelurahan Belo (sekarang, RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur), dengan ukuran tidak beraturan yakni bagian Utara; 29,30 M2, Selatan; 27,20 M2, Timur; 23 M2 dan Barat; 19,80 M2 atau seluas kurang-lebih 603 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Tanah milik, DOMINGGUS TRIYANTO,

Selatan : berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/YOSEF ALIANDU, yang masih tercatat atas nama AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I).

Timur : berbatasan dengan Tanah milik PASCALIS MINGGU,

Barat : berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang beraspal ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai bidang tanah sengketa tersebut, yang menurut Penggugat mulanya hak milik Penggugat karena membeli tanah yang di lelang bersama-sama dengan Tergugat I yang mana saat itu Penggugat membeli 2 bidang tanah tersebut dengan membayar uang sebesar Rp. 3.000.000.- dan berhak atas bidang tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan :

Halaman 28 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. “Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat ?”
2. “Apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan menguasai dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa ?”

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa tersebut, terlebih dahulu akan dikemukakan hal-hal sebagai berikut : bahwa dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah: “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*”

Menimbang, bahwa Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat yaitu : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bukti P-1 sampai dengan P- 18 dan 3 orang Saksi serta 1 orang ahli ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Yosef Aliandu NIK 5306031308600001, tanggal 16 Maret 2013, yang diberi tanda P-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Yosef Aliandu, Nomor : 5306032102080047, tanggal 17 Mei 2022, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Gambar/Denah/Sketsa Situasi Tanah Kapling yang dilelangkan Tergugat I Agustinus Nebon Koten kepada para peserta lelang atau para pembeli termasuk Penggugat Yosef Aliandu pada tahun 2000, Pada sketsa bagian kanan atas tertulis 51.2.13.015.09.7, dan di bagian kiri atas tertulis Luas dalam sertifikat awal 6.978 m<sup>2</sup>, Luas bersih setelah dipotong luas jalan tersisa 6.153,55 m<sup>2</sup>, gambar/denah/sketsa tanah tersebut dibagi atas 10 kapling, yang dilelangkan kepada pembeli atau peserta lelang sebanyak 7 orang, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kredit yang dibuat dan ditandatangani Antonius Tuly Sogen selaku mantan Bendahara Keuangan KPN Kopdit Sintek, dan diketahui serta ditandatangani juga oleh Angkat Marselinus selaku mantan Ketua KPN Kopdit Sintek, tanggal 30 Juni 2020, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Yosef Aliandu kepada Agustinus N. Koten sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah No HM 1095 seluas enam ratus satu meter persegi, terletak di kelurahan Bello, tanggal 15 November 2003, yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor : 1095, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, dengan surat ukur Nomor : 54/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1092, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, dengan surat ukur Nomor : 51/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan yang dibuat Yosef Yosef Aliandu yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 26 Maret 2022, yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : HP.02.04/577-53.71/V/2022, Perihal : Surat Permohonan Warkah, yang ditujukan kepada Yosef Aliandu, tanggal 17 Mei 2022, yang diberi tanda P-9;

Halaman 30 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Somasi pertama yang dibuat dan ditandatangani Florensus Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 12 Juni 2023, yang diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Somasi kedua yang dibuat dan ditandatangani Florensus Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 13 Juni 2023, yang diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Somasi ketiga yang dibuat dan ditandatangani Florensus Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 14 Juni 2023, yang diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat dari Agustinus Nebon Koten yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 28 Juli 2023, yang diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor : 1087, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, yang kemudian dibalik nama kepada Ignasius Nasen Aliandu oleh Notaris Emmanuel Mali, S.H., tanggal 6 Mei 2006, dengan surat ukur Nomor : 46/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1088, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, yang kemudian dibalik nama kepada Aldrin Fransiskus Alindu oleh Notaris Emmanuel Mali, S.H., tanggal 6 Mei 2006, dengan surat ukur Nomor : 47/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1094, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, yang kemudian dibalik nama kepada Aloysius Jakop Insinyur oleh Notaris Emmanuel Mali, S.H., tanggal 6 Oktober 2007, dengan surat ukur Nomor : 53/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Printout Foto Tergugat III Florensus Rikardo Besu yang datang melakukan pemeriksaan fisik tanah obyek sengketa, pada tanggal 12 februari 2023, pukul 18.08 Wita, yang diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Screenshot percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Nomor handphone +62 813-2200-5006 yang diberi nama kontak Richardo Ende, tanggal 27 April 2023, yang diberi tanda P-18;

Fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-13 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat bertanda P-2, P-3, P-7 dan P-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat bukti tersebut dikembalikan kepada

Halaman 31 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kuasa Penggugat; Fotokopi bukti surat bertanda P-14 sampai dengan P-18 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan untuk bukti surat bertanda P-14 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat bertanda P-15 dan P-16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, untuk bukti surat bertanda P-17 berupa fotokopi dari printout handphone, dan untuk bukti surat bertanda P-18 berupa fotokopi dari screenshot percakapan whatsapp, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli dan fotokopi pembanding surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan saksi 3 orang di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**1. Saksi Angkat Marselinus, S.Pd :**

- ✓ Bahwa Saksi tahu dihadirkan karena masalah tanah antara Yosef Aliandu (Penggugat) dan Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) ;
- ✓ Bahwa Saksi kenal Penggugat sebagai teman guru di SMK Negeri 2 ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak ingat dari tahun berapa ;
- ✓ Bahwa saksi tahu Penggugat punya tanah di Bello ;
- ✓ Bahwa tanah itu Penggugat beli sekitar tahun 2005 ;
- ✓ Bahwa saksi tahu hak itu karena saksi sebagai ketua Koperasi Sinar Teknologi (Sintek), saat itu ada masalah koperasi termasuk Penggugat sehingga saat ribut-ribut penagihan hutang, lalu kira-kira pada bulan itu juga Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) datang dan bilang ke saksi bahwa Yosef Aliandu (Penggugat) ada lobi beli tanah, dan saksi bilang untuk amankan hutang Yosef Aliandu (Penggugat), maka satu bidang tanah tolong ditahan, sehingga kalau Yosef Aliandu (Penggugat) tidak bayar, tanah itu jadi milik Koperasi Sintek;
- ✓ Bahwa saksi bilang iya saksi bilang untuk ditahan, bukan untuk dijual untuk satu bidang tanah ;
- ✓ Bahwa benar itu tanda tangan saksi pada bukti surat bertanda P-4 berupa Fotokopi Surat Keterangan Kredit yang dibuat dan ditandatangani Antonius Tuly Sogen selaku mantan Bendahara Keuangan KPN Kopdit Sintek, dan diketahui serta ditandatangani juga oleh Angkat Marselinus selaku mantan Ketua KPN Kopdit Sintek, tanggal 30 Juni 2020 ;
- ✓ Bahwa Saksi kenal dengan Gaspar Taka sebagai Sekretaris Koperasi Sintek ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu Koperasi Sintek itu ada sejak kapan, karena saksi datang sudah ada, dan saksi sebagai Ketua dari 2003 sampai dengan tahun 2005 ;
- ✓ Bahwa seingat saksi 2007 sudah tidak ada Koperasi Sintek karena setelah 2005 Koperasi Sintek sudah vakum ;
- ✓ Bahwa setahu saksi dimana Gaspar Taka sekarang di Nagekeo ;
- ✓ Bahwa Saksi terakhir berkomunikasi dengan Gaspar Taka tanggal 14 September 2023 ;
- ✓ Bahwa Saksi berkomunikasi dengan Gaspar Taka saat itu karena saksi dengar saat saksi di periksa di penyidik Polda bahwa benar Gaspar Taka ada terima uang dari Agustinus Koten, lalu saksi tanya ke Gaspar Taka, dan dia menjawab iya, dan katanya dia sudah setorkan ke Bendahara Koperasi Sintek (Antonius Tuly Sogen) sebesar Rp.5.100.000,- (lima juta seratus ribu rupiah) sedangkan Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dia setor sendiri ;
- ✓ Bahwa setahu saksi menurut Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) bahwa Yosef Aliandu (Penggugat) punya dua bidang tanah ;
- ✓ Bahwa saat itu tanggal dan bulannya saksi lupa, tapi yang pasti sekitar jam sembilan atau jam sepuluh pagi Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) datang dan bilang "kalau mengenai hutang Yosef Aliandu (Penggugat), dia punya dua bidang tanah di saya", lalu saksi bilang "kalau begitu satu bidang tanahnya untuk Penggugatnya, satu bidang tanah yang lain Pak Agus tahan jika hutang tidak lunas, bisa dilunasi ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu berapa hutang Yosef Aliandu (Penggugat) di Koperasi Sintek, itu bendahara yang tahu ;
- ✓ Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) tidak ada hubungi saksi untuk bilang tanahnya sudah jual untuk tutupi hutang Yosef Aliandu (Penggugat) ;
- ✓ Bahwa Saksi tahu itu tanggal 15 September 2023, saat saksi di periksa di Polda, itu baru saksi tahu tanahnya sudah dijual ;
- ✓ Bahwa Saksi menjadi Ketua Koperasi Sintek dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 ;
- ✓ Bahwa Saksi diangkat sebagai Ketua Koperasi Sintek berdasarkan pemilihan anggota ;
- ✓ Bahwa masa kepengurusan selama tiga tahun ;
- ✓ Bahwa Gaspar Taka sebagai Sekretaris Koperasi Sintek ;
- ✓ Bahwa Drs. Antonius Tuly Sogen menjabat sebagai Bendahara Koperasi Sintek ;

Halaman 33 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa cara pembayaran itu saksi tidak tahu, karena itu urusan bendahara ;
- ✓ Bahwa kalau Bendahara Koperasi Sintek sudah setor ke Bank, saksi tahu karena Bendahara lapor ;
- ✓ Bahwa Gaji langsung dipotong ;
- ✓ Bahwa Setahu saksi Penggugat gajinya dipotong ;
- ✓ Bahwa kalau tiga tahun berarti dipotong tiga puluh enam kali untuk tiga puluh enam bulan ;
- ✓ 'Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat sudah berapa kali dipotong ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu pasti sudah berapa kali dipotong, yang tahu itu bendahara ;
- ✓ Bahwa setahu saksi setelah 2005 Koperasi Sintek vakum dan tidak dilanjutkan lagi ;
- ✓ Bahwa hanya penyampaian saja, bahwa ada jual tanah ;
- ✓ Bahwa Saksi belum pernah melihat objek sengketa ;
- ✓ Bahwa Penggugat punya dua bidang tanah katanya Tergugat I, jadi saksi bilang tahan satu bidang tanah, kalau Penggugat tidak bayar hutang ;
- ✓ Bahwa Tanah itu tidak diagunkan ;

## 2. Saksi **Drs. Daniel Jadi Apelaby** :

- ✓ Bahwa pada tahun 2001, kondisi di sekitar rumah saksi masih kosong, hanya saksi punya rumah yang ada di lokasi, yang paling dekat rumah saksi jaraknya sekitar lima puluh meter, rumah lainnya jauh-jauh, saat itu saksi lihat orang-orang berkumpul sekitar lima puluh meter jaraknya dari rumah saksi, lalu karena hujan mereka datang berlindung / berteduh dari hujan di rumah saksi. Lalu saksi persilahkan mereka berteduh di rumah saksi, lalu saat jam makan siang mereka makan makanan yang mereka bawa. Setelah makan mereka lakukan perundingan, tapi saksi tidak terlalu memperhatikan perundingan apa yang mereka bicarakan karena saksi tidak ada hubungannya. Dan juga karena itu orang baru yang saksi tidak kenal, saksi kenal hanya pak Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) saja karena merupakan koordinator, namun memang saat itu saksi juga tidak begitu kenal;
- ✓ Bahwa iya, saksi ada lihat mereka lakukan penarikan lot ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu itu penarikan lot untuk apa, karena saksi pikir tidak ada hubungan dengan saksi ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak hitung berapa banyak orang yang datang ke rumah saksi tapi diperkirakan lebih dari sepuluh orang ;

Halaman 34 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



- ✓ Bahwa Saksi tidak perhatikan apa mereka ada bagikan lembaran atau tidak ;
- ✓ Bahwa yang saksi tahu mereka dibagi-bagi berdasarkan undian, itupun saksi dengar-dengar saja, orang bilang kabar burung ;
- ✓ Bahwa lima puluh meter itu ada titik yang jaraknya dengan rumah saksi ;
- ✓ Bahwa kalau yang tanah yang bermasalah / tanah objek sengketa itu jaraknya sekitar seratus meter dari rumah saksi ;
- ✓ Bahwa Saksi masih tinggal di Kelurahan Bello ;
- ✓ Bahwa yang tinggal disitu anaknya dari Yosef Aliandu (Penggugat) ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari objek sengketa ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu luas dari objek sengketa ;
- ✓ Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Agustinus Nebon Koten ;
- ✓ Bahwa saat itu saksi tidak lihat Penggugat di lokasi saat orang banyak datang di dekat rumah saksi ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak lihat objek sengketa, hanya dengar cerita ;

3. Saksi **Drs. Antonius Tuly Sogen** :

- ✓ Bahwa Saksi tahu dihadirkan karena masalah tanah antara Yosef Aliandu (Penggugat) dan Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) ;
- ✓ Bahwa Saksi kenal Penggugat sebagai teman guru di SMK Negeri 2 ;
- ✓ Bahwa benar Surat Keterangan Kredit itu saksi yang buat dan itu tanda tangan saksi pada bukti surat bertanda P-4 berupa Fotokopi Surat Keterangan Kredit yang dibuat dan ditandatangani Antonius Tuly Sogen selaku mantan Bendahara Keuangan KPN Kopdit Sintek, dan diketahui serta ditandatangani juga oleh Angkat Marselinus selaku mantan Ketua KPN Kopdit Sintek, tanggal 30 Juni 2020 ;
- ✓ Bahwa Saksi kenal dengan Gaspar Taka sebagai Sekretaris Koperasi Sintek;
- ✓ Bahwa Saksi tidak pernah menerima uang itu dari Gaspar Taka sebagaimana yang ada pada bukti surat bertanda T(1,2,3)-10 tersebut ;
- ✓ Bahwa Angkat Marselinus selaku Ketua Koperasi Sintek dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 ;
- ✓ Bahwa Saksi sebagai bendahara Koperasi Sintek ;
- ✓ Bahwa Saksi setelah tahun 2005 berakhir di bulan Desember, maka sebagai bendahara, saksi tidak lagi menulis ini itu mengenai catatan koperasi ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak pernah menerima uang sebesar Rp.5.100.000,- (lima juta seratus ribu rupiah) dari Gaspar Taka ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Saksi tidak ada berkomunikasi dengan Gaspar Taka ;
- ✓ Bahwa tahun 2007, saksi tidak aktif lagi sebagai Bendahara Koperasi Sintek, karena saksi sudah tidak aktif sejak 2005 ;
- ✓ Bahwa saksi sebagai Bendahara Koperasi Sintek ;
- ✓ Bahwa Gaspar Taka tidak pernah menemui saksi untuk memberikan uang sebagaimana yang ada di kuitansi pada barang bukti surat bertanda T(1,2,3)-09 ;
- ✓ Bahwa sesuai data yang saksi punya, Penggugat masih punya hutang sembilan bulan tunggakan yang besaran bulanannya Rp.356.100,- (tiga ratus lima puluh enam ribu seratus rupiah), sehingga totalnya Rp.3.204.900,- (tiga juta dua ratus empat ribu sembilan ratus rupiah), itu catatan terakhir saksi di tahun 2005 ;
- ✓ Bahwa semua debitur diberi jaminan yang sama yaitu Karpeg Asli, Kartu Taspen, SK Calon Pegawai Negeri Sipil, SK Pangkat Terakhir, dan diserahkan ke pegawai Bank Bukopin sebagai jaminan kredit ;
- ✓ Bahwa tidak ada penyerahan tunai langsung ke Bendahara Koperasi, karena saksi terima uang dari bendahara gaji, nanti kalau sudah bayar saksi check, kalau kurang saksi cross dan saksi tandai kurangnya berapa. Sehingga saksi tandai dan itu harus saksi cari dari kas koperasi untuk bayar ke Bank, sebab kalau kurang Koperasi yang menambah ;
- ✓ Bahwa belum pernah Koperasi Sintek ambil uang langsung dari anggota ;
- ✓ Bahwa Gaspar Taka tidak bisa menyetor langsung ke Bank Bukopin karena yang bisa setor ke Bank Bukopin cuma bendahara gaji dan saksi selaku bendahara Koperasi ;
- ✓ Bahwa Cicilan per bulan Penggugat di Koperasi Sintek sebesar Rp.356.100,- (tiga ratus lima puluh enam ribu seratus rupiah) ;
- ✓ Bahwa Gaspar Taka tidak bisa setor karena Sekretaris ;
- ✓ Bahwa Ketua Koperasi Sintek juga tidak boleh setor langsung ke Bank ;
- ✓ Bahwa ada aturannya, disini ada petunjuk dari Surat Pernyataan Kepala Instansi ;
- ✓ Bahwa waktu itu Bukopin mengeluarkan pengumuman untuk kredit bahwa untuk guru atau PNS yang punya NIP boleh menjadi peminjam atau debitur. Lalu data dibawa ke Bukopin, nanti mereka mempertimbangkannya. Data yang datang bersama data Penggugat ada sembilan belas orang, dan itu mereka bisa semua bisa melakukan peminjaman. Saksi bilang yang bisa melakukan peminjaman ke Bank

Halaman 36 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukopin sekian orang dan saksi bilang untuk mengumpulkan SK-SK yang dijadikan sebagai jaminan ;

- ✓ Bahwa kalau gagal bayar ke Bukopin itu tanggung jawab keduanya, anggota dan juga koperasi ;
- ✓ Bahwa Saksi belum pernah melihat objek sengketa ;
- ✓ Bahwa tanah itu tidak diagunkan ;
- ✓ Bahwa setahu saksi yang saksi dengar ada laporan polisi terhadap Penggugat oleh Tergugat III ;
- ✓ Bahwa setahu saksi laporan polisi menyangkut Penyerobotan tanah ;
- ✓ Bahwa hutang Penggugat di Koperasi Sintek cuma sekitar tiga jutaan ;
- ✓ Bahwa tanah tidak dijaminan ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu ada pelelangan ;

4. **Ahli Husni Kusuma Dinata, S.H., M.H.**, di bawah sumpah telah memberikan pendapatnya sebagai berikut :

- Bahwa Cara memperoleh hak milik (eigendom) atas sesuatu kebendaan yang sah menurut hukum sebagaimana disebutkan dalam pasal 584 KUHPerdara dapat Ahli sampaikan sebagai berikut:
  - 1) Pengakuan atau Pemilikan (Toe-eigening) yaitu penguasaan atas suatu benda yang tidak ada pemiliknya dengan maksud untuk menguasainya dan memilikinya. Misalnya: kegiatan berburu dan menangkap ikan. (pasal 585 dan 586 KUHPerdara);
  - 2) Perlekatan (natrekking) yaitu tercampur benda pokok dengan benda tambahan, maka si pemilik benda pokok juga menjadi pemilik benda tambahan tersebut (pasal 587-589 KUHPerdara). Hal ini terjadi karena kejadian alam atau kegiatan manusia (pasal 600 KUHPerdara). Kejadian alam: aanslibbing (tanah tumbuh); perbuatan manusia: hak atas tanaman adalah milik dari orang yang memiliki tanah dimana tanaman itu tumbuh ;
  - 3) Lewat waktu/Daluwarsa (verjaring) yaitu pasal 610 KUHPerdara: "hak milik atas suatu kebendaan diperoleh karena kedaluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat serta cara membeda-bedakannya seperti termaktub dalam bab ketujuh buku keempat kitab ini". (Buku IV KUHPerdara pasal 1955 jo 1963 jo 1967) ;
  - 4) Pewarisan (erfopvoing) yaitu cara memperoleh hak milik karena pemewarisan menurut ab instetato (menurut UU) dan testamentoir

Halaman 37 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



(ditunjuk dalam surat wasiat). Bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian (pasal 830 KUHPerdara) ketentuan pewarisan ini diatur dalam buku II pasal 830-1130 KUHPerdara ;

5) Penyerahan (*levering*) yaitu pemindahan hak *eigendom* (milik) atas suatu benda yang berasal dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain, yang mengakibatkan orang lain tersebut menjadi pemilik benda yang bersangkutan. Ketentuan ini diatur dalam Buku II pasal 612 – 616 KUHPerdara;

- Dapat Ahli jawab bahwa sumber hukum perikatan yang berlaku positif di Indonesia yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang diatur dalam Buku III tentang Perikatan. Bahwa Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber perikatan lain, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1233 KUHPerdara bahwa: "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang". Selanjutnya, Pengertian Perjanjian disebutkan dalam pasal 1313 KUHPerdara bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Bahwa Secara teori hukum pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih berjanji kepada orang lain atau lebih atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Selanjutnya, yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana menurut pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

- 1) Kesepakatan antara para pihak;
- 2) Kecakapan para pihak;
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal.

- Bahwa Pengertian Perjanjian disebutkan dalam pasal 1313 KUHPerdara bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Bahwa Secara teori hukum pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih berjanji kepada orang lain atau lebih atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk





melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

- Unsur-unsur dalam suatu perjanjian yaitu:
  - 1) Unsur Esensialia, yaitu bagian yang harus ada dalam perjanjian seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian;
  - 2) Unsur Naturalia, yaitu peraturan yang bersifat mengikat;
  - 3) Unsur Accidentalialia, yaitu bagian yang ditambahkan para pihak.
- Bahwa Menurut ahli, yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:
  - 1) Kesepakatan antara para pihak;
  - 2) Kecakapan para pihak;
  - 3) Suatu hal tertentu
  - 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan hukum para pihak disebut syarat subjektif. Syarat subjektif adalah subjek hukum yang membuat perjanjian. Syarat yang ketiga dan keempat yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif. Syarat objektif adalah syarat yang melekat pada objek perjanjiannya. Bahwa Apabila syarat subjektif dari suatu perjanjian itu tidak terpenuhi, kata ahli, maka perjanjian yang dibuat akan mengandung kebatalan yang bersifat relatif, artinya perjanjian itu tetap dianggap sah dan mengikat sepanjang tidak ada permohonan pembatalan dari pihak yang merasa dirugikan. Jika perjanjian yang batal karena adanya permohonan pembatalan, maka konsekwensi yuridisnya dianggap batal (ex nunc) sejak ada pernyataan batal dari lembaga peradilan. Selanjutnya, Apabila syarat objektif dari suatu perjanjian itu tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat itu batal demi hukum (rechtwege van nietig) dan konsekwensi yuridis perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada (ex tunc). Lahirnya suatu perjanjian, yang mana perjanjian tersebut sah harus sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata dan mengikat para pihak, dan para pihak harus tunduk dan patuh terhadap perjanjian itu, sebagaimana disebutkan juga dalam pasal 1338 KUHPerdata bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menurut ahli, Peralihan hak milik atas suatu kebendaan terjadi dan dianggap sah jika telah terjadi penyerahan (levering). Dasar hukumnya adalah Pasal 584 KUH Perdata. Penyerahan (levering) yaitu pemindahan hak eigendom (milik) atas suatu benda yang berasal dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain, yang mengakibatkan orang lain tersebut menjadi pemilik benda yang bersangkutan (keentuan ini diatur dalam Buku II Pasal 612 – 616 KUH Perdata ;
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” ;
- Menurut Ahli dalam hukum perjanjian mengenal salah satu asas kebebasan membuat perjanjian/kontrak yaitu “semua perjanjian” artinya perjanjian apa saja baik yang sudah diatur dalam KUHPerdata maupun yang belum atau tidak diatur dalam KUHPerdata dapat menetapkan isi perjanjian itu.
- Perjanjian juga dapat dilakukan menurut kebiasaan setempat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1339 KUHPerdata yaitu: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Dalam pasal 1347 KUHPerdata menyebutkan: “Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimaksudkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”
- Bahwa Menurut hukum adat/kebiasaan tentang jual beli tanah, syarat sahnya jual beli harus dilakukan secara “TERANG” dan “TUNAI atau KONTAN” yaitu: TERANG artinya jual beli tersebut harus dilakukan secara terbuka tanpa ditutupi dan disaksikan atau diketahui khalayak umum; TUNAI atau KONTAN artinya penyerahan atas tanah oleh Penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh Pembeli. Oleh karena itu, dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dalam hal ini tidak mengurangi sifat TUNAI tadi. Kalau ada selisih/sisa harga, maka hal ini dianggap sebagai utang Pembeli kepada Penjual yang tunduk pada hukum utang piutang. Sedangkan, Bahwa perjanjian jual beli menurut

Halaman 40 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



KUHPerdata merupakan jenis perjanjian bernama. Pengertian jual beli disebutkan dalam pasal 1457 KUHPerdata: "jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan" ;

- Bahwa Unsur-unsur pokok (esensialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensualisme dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".
- Bahwa menurut KUHPerdata unsur pokok (esensialia) perjanjian jual beli adalah kesepakatan (consensus) mengenai barang dan harga antara pihak penjual dan pembeli. Bahwa sahnya suatu Perjanjian Jual Beli bidang tanah jika ada consensus antara penjual dan pembeli terkait barang dan harga dan terjadi penyerahan (levering) secara nyata dan secara yuridis yang terjadi secara berlainan atau terpisah. Terkait dengan kedudukan hukum kepemilikan dalam perjanjian jual beli bidang tanah yang telah dibeli oleh Pembeli dari Penjual dapat Ahli jelaskan:
  - a. Menurut hukum adat/kebiasaan maka dalam Hukum Tanah Nasional (vide UUPA) dinyatakan bahwa jual beli hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan 10 hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai Penjual kepada pihak lain sebagai Pembeli, dan secara bersamaan pihak Pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati kedua belah pihak sebagai harga kepada Penjual. Pengertian ini adalah sesuai dengan unsur TUNAI (contant) yang terdapat dalam hukum adat. Sedangkan jika dalam proses jual beli tersebut ternyata pihak Pembeli belum membayar lunas seluruh harga tanah, maka kekurangannya dianggap sebagai utang yang tunduk pada hukum hutang piutang.
  - b. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah



perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensualisme dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Dengan demikian kedudukan hukum kepemilikan barang dalam perjanjian jual beli bidang tanah yang telah dibeli oleh Pembeli Pertama dari Penjual adalah SAH menurut hukum. Bahwa Pembeli Pertama patut dilindungi oleh karena dapat dianggap bahwa ia adalah beritikad baik dalam membeli bidang tanah dari seorang penjual.

- Bahwa Dalam asas hukum dikenal Asas NEMO PLUS JURIS yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak, melebihi apa yang menjadi haknya. Hal ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan dan batal demi hukum.
- Bahwa Pendapat Ahli menyangkut bidang tanah yang telah dibeli oleh Pembeli Pertama secara sah dari Penjual, kemudian oleh Si Penjual telah menjual lagi dan dialihkan kepada orang lain (Pembeli Lain) adalah bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan Si Penjual kepada orang lain (Pembeli lain) adalah CACAT, TIDAK SAH, dan BATAL DEMI HUKUM. Selanjutnya, terkait dengan peralihan hak yang telah diterbitkannya SHM oleh BPN juga CACAT dengan sendirinya dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT atau TIDAK MEMPUNYAI NILAI PEMBUKTIAN SECARA HUKUM, oleh karena bertentangan dengan asas NEMO PLUS JURIS dimaksud. Dengan demikian, ahli berpendapat bahwa kedudukan hukum terhadap tanah tersebut menjadi HAK MILIK SAH Pembeli Pertama.
- Bahwa Hak dalam Hukum Perdata terdiri dari hak absolut dan hak relatif dimana hak absolut terjadi karena suatu peristiwa hukum dan hak ini tidak dapat diganggu gugat, sedangkan hak relatif terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum.
- Penyerahan benda bisa terjadi karena adanya perjanjian-perjanjian. Ada dua jenis penyerahan yakni *factlevering* yaitu penyerahan secara nyata dan *yuridislevering* yaitu penyerahan yuridis (perjanjian).
- Hukum atas jual beli dalam suatu perikatan terjadi secara terang dan tunai/kontan, yang mana terang berarti jual beli ini tidak ditutupi dan



diketahui oleh khalayak ramai, dan tunai berarti sudah menyerahkan uang dan sepakat terhadap harga barang sehingga secara otomatis telah terjadi penyerahan, walaupun pembayaran belum dibayar lunas maka telah terjadi perikatan. Dan terkait konsensus suatu perikatan sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yakni adanya suatu hal, adanya barang, dan adanya harga yang disepakati sehingga melahirkan suatu perikatan hukum.

- Jika seseorang membeli dari pihak yang tidak berwenang maka suatu peralihan dianggap batal demi hukum.
- Menurut Ahli, bezitter tidak harus atau belum tentu merupakan eigeneer sebab menguasai tidak berarti memiliki. Seorang bezitter dalam hal menguasai suatu benda seolah-olah dia sebagai pemiliknya harus dapat dibuktikan.

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T.24, 3 orang saksi dan 1 orang ahli sedangkan Tergugat V telah mengajukan bukti surat T.V.I sampai dengan T.V.6 tetapi tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Agustinus Nebon Koten, NIK 5371020107620003, tanggal 20 Desember 2019, yang diberi tanda T(1,2,3)-01;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Agustina Watu, NIK 5371025708640003, tanggal 9 Januari 2018, yang diberi tanda T(1,2,3)-02;
3. Fotokopi Akta Jual Beli tanggal 20 Desember 2017, Nomor : 834/2017, yang diberi tanda T(1,2,3)-04;
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) Nama WP Agustinus Nebon Koten, yang diberi tanda T(1,2,3)-05;
5. Fotokopi Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (SSPD-BPHTB), Nama Wajib Pajak Florensianus R. Besu, tanggal 23 Januari 2018, yang diberi tanda T(1,2,3)-06;
6. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor : 223, Desa Bello, yang diberi tanda T(1,2,3)-07;
7. Fotokopi Daftar pengumpulan (awal) harga tanah satu kapling 1.500.000,- dari para Anggota Kelompok Tanah Navigasi, yang diberi tanda T(1,2,3)-08;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dari Bapak Agus Koten (Utang Aliandu Yos), yang menerima Gaspar Taka, tanggal 17 Desember 2007, buat Pembayaran Utang Kopsintek, yang diberi tanda T(1,2,3)-09;
9. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Gaspar Taka, tanggal 9 September 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-10;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Kebenaran Tanda Tangan yang dibuat dan ditandatangani Gaspar Taka, tanggal 9 September 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-11;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Gaspar Taka, NIK : 5316011708650001, tanggal 21 agustus 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-12;
12. Fotokopi Daftar Nama Pemesan Kapling Tanah, (Bukti Kumpul Uang Tambahan Pertama), yang diberi tanda T(1,2,3)-13;
13. Fotokopi Daftar Hadir Pertemuan Kelompok Navigasi, Sabtu, 11 September 2004, (Bukti Kumpul Uang Tambahan Kedua), yang diberi tanda T(1,2,3)-14;
14. Fotokopi Realisasi Pengumpulan Dana Tambahan Penggantian Blanko Sertifikat, (Bukti Kumpul Uang Tambahan Ketiga), yang diberi tanda T(1,2,3)-15;
15. Fotokopi Daftar Nama untuk Berkas yang diproses Balik Nama, yang diberi tanda T(1,2,3)-16;
16. Fotokopi Bukti Penyerahan Uang Biaya Balik Nama pada Pak Viktor Taeko (PPAT Emmanuel Mali, S.H.), yang diberi tanda T(1,2,3)-17;
17. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.1.500.00,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dari Yosef Aliandu, yang menerima Agustinus N. Koten, untuk pembayaran satu bidang tanah No HM 1095 seluas enam ratus satu meter persegi terletak di kelurahan Bello, tanggal 15 November 2003, yang diberi tanda T(1,2,3)-18;
18. Fotokopi Surat permintaan untuk mengembalikan Sertifikat SHM Nomor 1095 dan pembatalan transaksi jual beli, yang dibuat dan ditandatangani Agustinus Nebon Koten, yang ditujukan kepada Yosef Aliandu, tanggal 28 Juli 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-19;
19. Fotokopi Surat Somasi pertama yang dibuat dan ditandatangani Florensus Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 12 Juni 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-20;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Surat Somasi kedua yang dibuat dan ditandatangani Florensus Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 13 Juni 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-21;
21. Fotokopi Surat Somasi ketiga yang dibuat dan ditandatangani Florensus Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 14 Juni 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-22;
22. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTBLP/B/197/VI/2023/SPKT/POLDA NTT, tanggal 16 Juni 2023, yang diberi tanda T(1,2,3)-23;
23. Fotokopi Foto Bukti Pekerjaan Fondasi di Tanah Objek Sengketa, yang diberi tanda T(1,2,3)-24;

Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III juga menyampaikan bahwa untuk bukti surat bertanda T(1,2,3)-03 belum diajukan pada persidangan ini dan masih di-*pending* pengajuannya dan akan diajukan pada persidangan berikutnya;

Kemudian Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan, dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim, untuk fotokopi bukti surat bertanda T(1,2,3)-01, T(1,2,3)-02, T(1,2,3)-04 sampai dengan T(1,2,3)-24 tersebut telah dibubuhi materai cukup, untuk bukti surat bertanda T(1,2,3)-01, T(1,2,3)-02, T(1,2,3)-04, T(1,2,3)-05, T(1,2,3)-06, T(1,2,3)-08, T(1,2,3)-10, T(1,2,3)-11, T(1,2,3)-13, T(1,2,3)-15, T(1,2,3)-17, T(1,2,3)-21, T(1,2,3)-22 dan T(1,2,3)-23 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat bertanda T(1,2,3)-07, T(1,2,3)-09, T(1,2,3)-12, T(1,2,3)-14, T(1,2,3)-16, T(1,2,3)-18, T(1,2,3)-19, T(1,2,3)-20 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan untuk bukti surat bertanda T(1,2,3)-24 berupa fotokopi printout foto dari handphone ;

Menimbang, bahwa Tergugat V telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1092 Kelurahan Bello, penerbitan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda T.V-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 51/Bello/2003, tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda T.V-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 223/Bello/1987 atas nama Agustinus Nebon Koten, tanggal 28 Maret 1987, yang diberi tanda T.V-3;
4. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 219/1987, tanggal 28 Maret 1987, yang diberi tanda T.V-4;

Halaman 45 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Permohonan dari Hengki Famdale, S.H., selaku Kuasa dari Florensianus Rikardo Besu, yang diberi tanda T.V-5;
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 834/2017, tanggal 20 Desember 2017, yang diberi tanda T.V-6;

Fotokopi bukti surat bertanda T.V-1 sampai dengan T.V-6 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dapat diterima sebagai bukti untuk pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan 4 orang saksi dan 1 orang ahli di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi **Kristina Maria Noni** ;

- ✓ Bahwa Saksi tahu dihadirkan terkait sengketa tanah antara Yosef Aliandu (Penggugat) dan Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) ;
- ✓ Bahwa Saksi kenal Tergugat I Agustinus Nebon Koten sebagai koordinator, sedangkan Penggugat Yosef Aliandu sebagai tetangga berbatasan tanah ;
- ✓ Bahwa tahun 2000 Tergugat I Agustinus Nebon Koten sebagai coordinator;
- ✓ Bahwa saat itu suami bilang beli tanah dua kapling di Bello dan ada orang flores beli dua kapling juga dan yang dimaksud suami saksi Penggugat Yosef Aliandu ini ;
- ✓ Bahwa di RT 004 RW 002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur ;
- ✓ Bahwa tanah objek sengketa berbatasan dengan tanah saksi sebelah timur, jalan utara ;
- ✓ Bahwa luas objek sengketa mungkin sama dengan tanah saksi yang dua kapling sekitar enam ratusan meter persegi ;
- ✓ Bahwa suami saksi cerita itu tanah lelang dan Tergugat I Agustinus Nebon Koten sebagai coordinator ;
- ✓ Bahwa sumber uang dari setiap tanah kapling ;
- ✓ Bahwa saksi kurang tahu apa sebelumnya sudah punya sertifikat, cuma suami bilang itu tanah lelang ;
- ✓ Bahwa Tanah saksi dua kapling dan nama suami saksi adalah Aloysius Jacop;

Halaman 46 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa kami mulai garap tahun 2010, dan kami menetap disitu tahun 2014;
- ✓ Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tahun 2021 waktu Penggugat buat rumah di belakang rumah saksi, tapi sebelumnya suami saksi sudah bilang tentang Penggugat ;
- ✓ Bahwa saat ini saksi tinggal dekat objek sengketa di RT 004 RW 002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur ;
- ✓ Bahwa yang saksi lihat Penggugat saja yang dibelakang rumah saksi, tidak ada orang lain ;
- ✓ Bahwa tahun 2023 saksi pernah bertemu dengan Tergugat III Florensus Rikardo Besu ;
- ✓ Bahwa Saksi baru bertemu Tergugat III Florensus Rikardo Besu di tahun 2023 itu, tapi saksi tidak ingat di bulan apa ;
- ✓ Bahwa Saksi berkomunikasi dengan Tergugat III Florensus Rikardo Besu, karena Tergugat III Florensus Rikardo Besu minta saksi menunjukan batas tanah saksi ;
- ✓ Bahwa Tergugat III Florensus Rikardo Besu sempat menyampaikan ke saksi kalau tanah yang dikuasai Penggugat Yosef Aliandu adalah tanah miliknya ;
- ✓ Bahwa tidak ada lagi yang disampaikan ;
- ✓ Bahwa Sketsa tanahnya saksi tidak pernah lihat dan minta, tapi suami saksi pernah cerita kalau ada sketsa tanah kaplingnya ;
- ✓ Bahwa Saksi menunjukan bidang tanah 4 dan 5 pada bukti surat bertanda P-3 yang menunjukan nama suami saksi yaitu Aloysius Jakop;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat III Florensus Rikardo Besu datang untuk aktivitas apa, tapi dia minta tunjuk batas tanah milik saksi ;
- ✓ Bahwa selama saksi tinggal sebelumnya tidak ada yang datang dan bilang tanah itu dia punya, hanya Penggugat saja ;
- ✓ Bahwa saksi tahu kalau tanah objek sengketa adalah milik Penggugat karena Suami saksi yang cerita ;
- ✓ Bahwa untuk Akta Jual Beli (AJB) saksi tidak tahu persis ada atau tidak karena suami saksi yang urus ;
- ✓ Bahwa saksi pernah ikut ke Notaris, tapi saksi tidak ingat di Notaris mana;
- ✓ Bahwa di Notaris itu untuk tanda tangan Akta Jual Beli (AJB) , Suami saksi selaku pembeli dan penjualnya adalah Tergugat I Agustinus Nebon Koten;

Halaman 47 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Penggugat yang tempat tinggal dibelakang ;
- ✓ Bahwa Saksi tidak pernah lihat sertifikatnya Penggugat ;
- ✓ Bahwa sertifikat awal tanahnya saksi atas nama Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) ;
- ✓ Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar almarhum suami saksi cerita ada perjanjian tentang lelang ;
- ✓ Bahwa bidang tanah saksi nomor berapa, Saksi tidak ingat lagi ;
- ✓ Bahwa letaknya tanah milik saksi, di bagian di utara ;
- ✓ Bahwa suami saksi sudah meninggal tahun 2017 ;
- ✓ Bahwa Objek sengketa tepat di belakang tanah saksi ;
- ✓ Bahwa sertifikat tanah milik saksi sudah dibalik nama ;
- ✓ Bahwa Tergugat III bilang punya tanah yang berbatasan dengan tanah milik saksi ;
- ✓ Bahwa saksi tidak komentar saat Tergugat III bilang tanah objek sengketa itu tanahnya ;
- ✓ Bahwa setelah itu saksi ada tanya-tanya lagi ;
- ✓ Bahwa Tanah itu masih kosong ;
- ✓ Bahwa setelah itu saksi tidak melihat Tergugat III lagi ;
- ✓ Bahwa di atas objek sengketa berupa tanah kosong ;
- ✓ Bahwa yang biasa bersihkan objek sengketa adalah Penggugat ;
- ✓ Bahwa saksi tahu ada pelelangan karena suami saksi ceritakan ;
- ✓ Bahwa Saksi kurang tahu apakah pada waktu pelelangan itu tanah itu sudah bersertifikat atau tidak, yang saksi tahu saat mau balik nama, sudah ada sertifikat atas nama Agustinus Nebon Koten (Tergugat I) ;
- ✓ Bahwa iya sebelum dibalik nama, tanah milik saksi sudah bersertifikat ;
- ✓ Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut di pecah berapa ;
- ✓ Bahwa suami saksi yang cerita bahwa Penggugat punya tanah dua kapling ;
- ✓ Bahwa kalau dari rumah saksi tidak bisa lihat objek sengketa, kalau keluar dari rumah bisa lihat objek sengketa ;
- ✓ Bahwa pada saat saksi buat bak air milik saksi, belum ada yang menggarap objek sengketa ;
- ✓ Bahwa tahun 2020 baru objek sengketa digarap ;

## 2. Saksi **Pascalis Minggu** :

- ✓ Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Yosef Aliandu) sebagai tetangga yang menguasai tanah Obyek sengketa ;

Halaman 48 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Saksi kenal Tergugat I, II dan III, tetapi tidak kenal Tergugat IV dan V ;
- ✓ Bahwa awalnya saksi tahu tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat (Yosef Aliandu) berdasarkan cerita dari warga setempat, terakhir saksi bertemu Penggugat Tahun 2022 karena anak-anak saksi menebang pohon di tanah milik saksi yang berbatasan dengan Penggugat (Yosef Aliandu) di bagian barat, dan pohon yang ditebang menimpa tanaman pisang dan kandang ayam milik Penggugat sehingga saksi datang minta maaf kepada Penggugat (Yosef Aliandu), namun kemudian saksi mengetahui adanya masalah penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Penggugat terhadap bidang tanah milik Tergugat III, karena saksi turut dipanggil oleh Polisi dari Polda ;
- ✓ Bahwa Saksi memperoleh bidang tanah milik saksi dari Metkono dan saksi merupakan orang kedua yang memperoleh tanah tersebut setelah Metkono;
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat III pernah melakukan aktivitas atau tidak diatas tanah objek sengketa, tetapi adanya laporan penyerobotan oleh Tergugat III terhadap Penggugat dikarenakan Penggugat membuat venderen (fondasi) di lokasi tanah objek sengketa;
- ✓ Bahwa setahu saksi pernah dilakukan pengukuran pengembalian batas di lokasi objek sengketa ;
- ✓ Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah objek sengketa adalah Penggugat;
- ✓ Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana Penggugat memperoleh tanah tersebut;
- ✓ Bahwa setahu saksi penggugat (Yosep Aliandu) telah lama menguasai dan berkebun diatas tanah objek sengketa ;
- ✓ Bahwa Saksi belum pernah melihat Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) mengelola tanah objek sengketa ;
- ✓ Bahwa Saksi baru kenal dengan Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) saat datang pantau tanah objek sengketa di bulan Juni dan Agustus tahun 2023;
- ✓ Bahwa Saksi tidak tahu pasti Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) beli tanah dari siapa ;  
Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi nya dalam Kesimpulan ;

### 3. Saksi Lily Leonora Kiuk Mbau :

Halaman 49 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa Saksi pernah membeli tanah kapling dari Tergugat I (Agustinus Nebon Koten), yang mana saksi mendengar tanah tersebut diperoleh Tergugat I lewat lelang, tetapi saksi dan para pembeli lainnya berurusan dengan Tergugat I sehingga proses jual belinya dilakukan dengan Tergugat I ;
- ✓ Bahwa bidang tanah yang dijual tersebut telah bersertifikat hak milik yang tercatat atas nama Tergugat I;
- ✓ Bahwa untuk mendapatkan tanah kapling saksi tersebut, saksi melakukan jual beli tanah kapling dari Tergugat I, yakni harga sebidang tanah kapling Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), selain harga tersebut untuk mendapatkan tanah kapling tersebut masih ada beberapa biaya lainnya lagi seperti biaya bersih lahan, biaya pengurusan pemecahan dan balik nama serta ada pengumpulan uang untuk proses adat pelepasan tanah dengan tuan tanah agar dilepaskan kepada para pembeli ;
- ✓ Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Yosef Aliandu) karena sama-sama membeli tanah yang dilelangkan oleh Tergugat I (Agustinus Nebon Koten), dan saat itu saksi hanya membeli satu kapling yang ditempati saksi untuk membangun rumah tinggal saat ini;
- ✓ Bahwa seingat saksi ada denah / sketsa tanah kapling yang dibagikan Tergugat I saat undian / tarik lotre;
- ✓ Bahwa setahu saksi nama Penggugat (Yosep Aliandu) juga tertulis pada denah / sketsa tanah kapling yang dibagikan ;
- ✓ Bahwa Saksi belum pernah melihat Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) datang mengelola tanah objek sengketa;
- ✓ Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) saat datang bertemu saksi pada bulan Juni 2023 ;  
Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

#### 4. Saksi Dominggus Trianto Dolimo :

- ✓ Bahwa Saksi merupakan tetangga batas bagian selatan dari tanah objek sengketa;
- ✓ Bahwa Saksi memperoleh tanah dari Pak Nengah, dan merupakan orang ketiga yang memperoleh tanah tersebut, dan pada tahun 2020 mulai membangun rumah saksi;

Halaman 50 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Bahwa sepengetahuan saksi sebelumnya tanah objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat, namun sejak tahun 2022 setelah ditunjukan sertifikat oleh Tergugat III barulah saksi ketahui bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat III ;
  - ✓ Bahwa saat ini diatas tanah objek sengketa terdapat venderen (fondasi) dibagian depan yang dibangun oleh Penggugat sejak tahun 2023 ;
  - ✓ Bahwa Saksi tidak tahu ada peneguran yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat atas dibangunnya venderen (fondasi) tersebut ;
  - ✓ Bahwa tanah milik saksi berbatasan langsung dengan tanah objek sengketa, yaitu tanah saksi dibagian utara, sedangkan tanah objek sengketa di bagian Selatan ;
  - ✓ Bahwa Saksi mendapatkan tanah tersebut dari orang kedua, dan saksi merupakan orang ketiga yang memperoleh tanah tersebut ;
  - ✓ Bahwa saat membeli tanah yang kini menjadi tempat tinggal saksi, warga sekitar cerita kepada saksi bahwa tanah kosong dibagian selatan yang kini menjadi objek sengketa adalah milik orang Flores Timur yang bernama Yosef Aliandu (Penggugat);
  - ✓ Bahwa sebelumnya saksi tidak pernah melihat Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) ada mengelola tanah objek sengketa;
  - ✓ Bahwa Saksi baru bertemu dengan Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) pada bulan Juni tahun 2023 saat Tergugat III datang ke lokasi tanah objek sengketa ;
  - ✓ Bahwa Saksi melihat diatas tanah objek sengketa itu ada berbagai jenis tanaman yang ditanam dan dikelola Penggugat (Yosef Aliandu), juga ada bangunan kandang ayam dan penggugat juga membangun tembok fondasi sepanjang pinggir jalan di bagian barat batas tanah objek sengketa;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

## 5. Ahli **OCTAVIANUS S. EOH, SH.MS :**

- ✓ Bahwa dapat Ahli jelaskan Hak Milik dalam Pasal 570 BW disebutkan Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain;

Halaman 51 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



- ✓ Bahwa dapat Ahli jelaskan cara memperoleh hak milik menurut Pasal 584 BW dikatakan:

“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”. Jadi menurut Ahli cara memperoleh hak milik adalah karena adanya jual-beli, hibah, pertukaran dan pembelian ;

- ✓ Menurut Pasal 1457 KUHPperdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu ;
- ✓ Bahwa menurut Ahli tidak bisa orang mengakui sesuatu miliknya jika tidak punya alas hak dan dalam hukum agraria alas hak adalah sertifikat selama sertifikat itu tidak dibatalkan ;
- ✓ Bahwa pengertian bezit atau kedudukan berkuasa terdapat dalam Pasal 529 KUHPperdata, yaitu yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah, kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu. Pengertian bezit mendekati atau hampir sama dengan pengertian hak milik (eigendom). Bedanya pada eigendom lebih menunjukkan suatu hubungan hukum dengan pemiliknya, sedangkan pada bezit lebih menunjukkan adanya hubungan nyata antara si pemegang dengan bendanya. Selain itu pada eigendom, seseorang dapat bertindak sebagai pemilik (eigenaar) suatu benda karena ia memang pemiliknya. Tetapi, ada juga yang bertindak atau bersikap seakan-akan ia pemilik suatu benda tanpa diketahui apakah ia pemilik sesungguhnya atau bukan. Kalau ia memenuhi persyaratan telah ditentukan, maka ia akan memperoleh perlindungan hukum sebagai penguasa (bezitter) tanpa wajib membuktikan haknya. Lebih lanjut dikatakan bahwa oleh karena itu pada bezit, seseorang yang menguasai



suatu benda belum tentu adalah pemiliknya yang sejati. Dalam pandangan masyarakat ia dianggap sebagai pemilik karena secara nyata/lahiriah nampak orang yang bersangkutan menguasai benda itu seperti seseorang pemilik tanpa memperhatikan apakah keadaan menguasai itu sesuai atau tidak dengan keadaan yuridisnya. Bezitter berhubungan dengan itikad baik dan itikad buruk. Sehingga bezitter adalah orang yang berkuasa atas suatu benda, tanpa memperhatikan apakah ia menguasai benda tersebut sesuai atau tidak dengan keadaan yuridisnya. Ini karena bezitter adalah pihak yang secara nyata/lahiriah nampak sebagai orang yang menguasai benda tersebut. Oleh karena itu menurut Ahli bezitter belum tentu eigendom dan eigendom belum tentu bezitter ;

- ✓ Bahwa kalau kasus seperti yang disampaikan bahwa ada gugatan oleh Penggugat mengklaim dua bidang tanah, yang pertama seluas 603 m<sup>2</sup> dan yang kedua seluas 600 m<sup>2</sup>, sehingga totalnya 1203 m<sup>2</sup> yang disebutkan di posita, namun di petitum gugatan hanya 603 m<sup>2</sup> yang dituntut, maka itu gugatan tidak sempurna atau dengan kata lain *error in objector* ;
- ✓ Bahwa Kuasa Tergugat I, II dan III mohon ijin kepada Majelis Hakim untuk menunjukan bukti surat bertanda T-4 kepada Ahli, selanjutnya menyampaikan Ahli sudah melihat Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan notaris untuk jual beli Tergugat I dan Tergugat III, yang dipermasalahkan Penggugat, namun menarik NOTARIS/PPAT, EMANUEL MALI, S.H, MKN pada gugatan, padahal pada AJB adalah notaris yang berbeda, apa ada *error in persona*?;
- ✓ Bahwa iya benar menurut Ahli ada *error in persona*, sebab orang lain yang buat Akte, yang ditarik sebagai pihak adalah orang lain ;
- Bagaimana jual beli menurut 1458 dan 1459 BW?
  - Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta") adalah kelanjutan dari Pasal 1457 KUHPerduta. Pasal 1458 KUHPerduta yang berbunyi: Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jadi Pasal 1458 KUHPerduta adalah perjanjian antara





penjual dan pembeli tetapi belum mengalihkan benda tersebut, sehingga harus berlanjut dalam Pasal 1459 KUH Perdata sebagai berikut : Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata.

- Apakah objek tanah harus dibalik namakan, bagaimana jika belum?
  - Jika objek tanah harus dibalik namakan, sepanjang belum, berarti belum ada penyerahan hak milik.
  - Dapat Ahli jelaskan misalkan Ahli bezitter (menguasai) rumah dinas, misal itikad buruk yaitu kalau tanpa Surat Keputusan (SK) hanya karena Ahli adalah dosen, maka Ahli masuk menempati dan menguasai rumah dinas tersebut. Jadi kalau itikad baik, ada dasar untuk kuasai. Sedangkan itikad buruk tanpa dasar untuk kuasai, misalkan serobot saja.
- Jual beli atas waktu kebendaan yang telah terlaksana dengan itikad baik, contoh tahun 2000, terjadi peristiwa jual beli secara lisan, yaitu si-A jual tanah dua kapling ke si-B. Si-A bilang tanah dua kapling adalah tanah lelang, karena si-B setuju maka si-B bayar ke si-A, masing-masing kapling seharga Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), total Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), apakah jual beli ini sah atau tidak?
  - Hukum kebiasaan jual beli sah, terang dan tunai, sedangkan dalam hukum perdata dalam Pasal 1459 KUHPerdata, belum sah, sebab kewajiban penjual menyerahkan barang. Sedangkan kewajiban Pembeli pada Pasal 1513 KUHPerdata yang berbunyi : “Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.
- A menyerahkan bukti hak kepada B, berupa sketsa tanah (bukti P-3), setelah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) diserahkan, dan dilanjutkan dengan tinjau lokasi dan keluarkan sketsa nomor 6 dan 7, apakah ini sudah memenuhi asas terang dan tunai, dan sudah sah?
  - Berdasarkan hukum adat (kebiasaan) itu sah, namun berdasarkan hukum perdata tidak sah.
- Penjual berjanji Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) sudah termasuk biaya balik nama, dalam perjalanan, yang lain diserahkan, si-B ada ditempat lain sehingga tidak diserahkan, dengan perjanjian balik nama diurus oleh pembeli, sehingga pembeli menanam di tanah tersebut, apakah sah?



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dasar kepemilikan harus ada, karena orang yang memiliki belum tentu menguasai, karena alas hak tidak ada hanya ada sketsa, sedangkan sketsa bukan merupakan bukti kepemilikan.
- Mengenai kewajiban Pembeli ada dalam Pasal 1513 KUHPerdara yang berbunyi: "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan."
- Kalau penjual berani menjual lagi, apakah mungkin belum membayar atau belum melunasi pembayaran, sebab berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara. Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain.
- Cara memiliki Hak Milik, Dalam Pasal 584 BW dikatakan: "Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu."
- Jual beli tanah bila sudah bersertifikat dan ada AJB, lalu diurus ke notaris untuk diubah nama.
- Kalau tanah itu milik bersama, tapi dipercayakan ke satu orang, kalau mau dijual, dihibah atau dipecahkan, harus ada proses balik nama, karena misal kepemilikan si-A, balik nama ke B, C, dan seterusnya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, jika sertifikat sudah lima tahun, dan untuk pembatalan sertifikatnya di Pengadilan Tata Usaha Negara dan Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan berdasarkan Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, apabila ada

Halaman 55 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat yuridis maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat membatalkan walaupun sudah lebih dari lima tahun.

- Bukti kepemilikan yang paling kuat adalah sertifikat hak milik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Menurut Ahli kuitansi itu harus dibuat saat pembayaran, bukan dibuat mundur, dalam Pasal 1231 KUH perdata mengatur bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian, Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
  1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. suatu pokok persoalan tertentu;
  4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Untuk syarat 1 dan 2 adalah syarat subjektif, sedangkan syarat 3 dan 4 adalah syarat objektif.

- Ahli bukan Ahli hukum tata negara untuk menjawab azas publikasi negatif.

Menimbang, bahwa hasil-hasil pemeriksaan setempat yang diadakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 8 Desember 2023, terhadap obyek sengketa sesuai dengan penunjukan Penggugat dan Tergugat menunjukkan bahwa obyek sengketa tersebut secara fisik adalah jelas dan nyata dan tidak terdapat pihak ketiga di luar para pihak yang berperkara yang mengaku turut berhak atasnya, yaitu berupa sebidang tanah yang terletak Utara 29,30 M2, Selatan 29,20 M2, Timur 23 M2 dan Barat 19,80 M2 atau seluas kurang lebih 603 M2, terletak di RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara objek sengketa dulunya berbatasan dengan tanah milik Bernadus Bolo, sekarang berbatasan dengan Dominggus Triyanto, Sebelah selatan objek sengketa berbatasan dengan ujung fondasi tanah milik Penggugat (Yosef Aliandu) namun masih tercatat atas nama Tergugat I (Agustinus Nebon Koten), Sebelah barat objek sengketa berbatasan dengan jalan lingkungan, Sebelah timur objek sengketa batas tembok dari tanah milik Pascalis Minggu, dulunya Yos Metkono ;

Menimbang, bahwa yang kuasai objek sengketa sekarang adalah Penggugat, Penggugat kuasai objek sengketa sejak 2001, karena Penggugat

Halaman 56 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



membeli tanah yang dilelang, sehingga ada tanaman yang ditanam oleh Penggugat dan Penggugat juga membangun fondasi, lalu tanggal 27 April 2023 Tergugat III (Florensus Rikardo Besu) datang dan mengklaim bahwa tanah objek sengketa itu adalah milik Tergugat III dengan menunjukan Sertifikat Hak Milik (SHM), dan saat itu Penggugat baru tahu kalau Tergugat III sudah beli tanah objek sengketa itu dari Tergugat I (Agustinus Nebon Koten) dan Tergugat II (Agustina Watu) dan ada sertifikatnya, Tergugat I dan Tergugat II menjual tanah objek sengketa ke Tergugat III, Penggugat yang menanam tanaman-tanaman dalam objek sengketa, Luas tanah objek sengketa adalah 603 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga meter persegi) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah benar tanah yang disengketakan tersebut adalah awalnya tanah yang dilelang untuk 7 Orang termasuk kepada Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II yang kemudian menjual tanah tersebut kepada Tergugat III sehingga perbuatan para tergugat yang menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang, bahwa pembuktian atas pokok-pokok permasalahan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya berdasarkan asas keseimbangan (*evenredigheids-beginsel*) dengan meletakkan dan memperlakukan seluruh alat dan nilai bukti, baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat secara *resiprositas* dalam kerangka obyektifitasnya untuk menemukan kebenaran materilnya :

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok permasalahan tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana terurai dalam uraian pertimbangan berikut ini :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar tanah sengketa adalah milik Penggugat sehingga sekarang Penggugat sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Yosef Aliandu NIK 5306031308600001, tanggal 16 Maret 2013, yang diberi tanda P-1, Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Yosef Aliandu, Nomor : 5306032102080047, tanggal 17 Mei 2022, yang diberi tanda P-2, Fotokopi Gambar/Denah/Sketsa Situasi Tanah Kapling yang dilelangkan Tergugat I Agustinus Nebon Koten kepada para peserta lelang atau para pembeli termasuk Penggugat Yosef Aliandu pada tahun 2000, Pada sketsa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian kanan atas tertulis 51.2.13.015.09.7, dan di bagian kiri atas tertulis Luas dalam sertifikat awal 6.978 m<sup>2</sup>, Luas bersih setelah dipotong luas jalan tersisa 6.153,55 m<sup>2</sup>, gambar/denah/sketsa tanah tersebut dibagi atas 10 kapling, yang dilelangkan kepada pembeli atau peserta lelang sebanyak 7 orang, yang diberi tanda P-3, Fotokopi Surat Keterangan Kredit yang dibuat dan ditandatangani Antonius Tuly Sogen selaku mantan Bendahara Keuangan KPN Kopdit Sintek, dan diketahui serta ditandatangani juga oleh Angkat Marselinus selaku mantan Ketua KPN Kopdit Sintek, tanggal 30 Juni 2020, yang diberi tanda P-4, Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Yosef Aliandu kepada Agustinus N. Koten sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah No HM 1095 seluas enam ratus satu meter persegi, terletak di kelurahan Bello, tanggal 15 November 2003, yang diberi tanda P-5, Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor : 1095, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, dengan surat ukur Nomor : 54/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-6, Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1092, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, dengan surat ukur Nomor : 51/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-7, Fotokopi Surat Permohonan yang dibuat Yosef Yosef Aliandu yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 26 Maret 2022, yang diberi tanda P-8, Fotokopi Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : HP.02.04/577-53.71/V/2022, Perihal : Surat Permohonan Warkah, yang ditujukan kepada Yosef Aliandu, tanggal 17 Mei 2022, yang diberi tanda P-9, Fotokopi Surat Somasi pertama yang dibuat dan ditandatangani Florensius Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 12 Juni 2023, yang diberi tanda P-10, Fotokopi Surat Somasi kedua yang dibuat dan ditandatangani Florensius Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 13 Juni 2023, yang diberi tanda P-11, Fotokopi Surat Somasi ketiga yang dibuat dan ditandatangani Florensius Rikardo Besu, yang ditujukan kepada Yosef Aliando, tanggal 14 Juni 2023, yang diberi tanda P-12, Fotokopi Surat dari Agustinus Nebon Koten yang ditujukan kepada Yosef Aliandu, tanggal 28 Juli 2023, yang diberi tanda P-13, Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor : 1087, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, yang kemudian dibalik nama kepada Ignasius Nasen Aliandu oleh Notaris Emmanuel Mali, S.H., tanggal 6 Mei 2006, dengan surat ukur Nomor : 46/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-14, Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1088, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, yang kemudian dibalik nama kepada

Halaman 58 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aldrin Fransiskus Alindu oleh Notaris Emmanuel Mali, S.H., tanggal 6 Mei 2006, dengan surat ukur Nomor : 47/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-15, Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1094, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, yang kemudian dibalik nama kepada Aloysius Jakop Insinyur oleh Notaris Emmanuel Mali, S.H., tanggal 6 Oktober 2007, dengan surat ukur Nomor : 53/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-16, Fotokopi Printout Foto Tergugat III Florensus Rikardo Besu yang datang melakukan pemeriksaan fisik tanah obyek sengketa, pada tanggal 12 februari 2023, pukul 18.08 Wita, yang diberi tanda P-17, Fotokopi Screenshot percakapan Whatsapp antara Penggugat dengan Nomor handphone +62 813-2200-5006 yang diberi nama kontak Richardo Ende, tanggal 27 April 2023, yang diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yaitu Angkat Marselinus, S.Pd, Saksi Drs. Daniel Apelabby dan saksi Drs. Antonius Tully Sogen memberikan keterangan bahwa saksi -saksi mengenal Penggugat dan sekitar tahun 2000 s/d tahun 2005 dan sebagai Teman Guru dan Pernah jadi Anggota Koperasi Sintek yang mendengar cerita dari Agustinus Nebon Koten bahwa Penggugat melobi untuk membeli tanah dengan jalan tarik lot karena ada pelelangan oleh KPKNL yang dimenangkan oleh Tergugat I yang ketika itu oleh saksi 3 Daniel melihat Penggugat dan sekitar ada 7 orang lain di dekat rumah saksi sedang tarik lot dan kepada saksi Angkat Marselinus Tergugat I bercerita bahwa oleh karena Penggugat ada melobi membeli dua bidang tanah sehingga meminta kepada saksi Angkat Marselinus untuk menyampaikan kepada saksi 3 Drs. Antonius Tully Sogen yang adalah bendahara Koperasi Sintek untuk menahan salah satu tanah yang di beli lelang oleh Penggugat dengan hanya menyerahkan satu bidang tanah saja kepada Penggugat sambil menunggu Penggugat untuk melunasi hutangnya kepada Koperasi Sintek dulu dan bila Penggugat tidak menyelesaikan hutangnya pada Koperasi Sintek maka salah satu bidang tanah yang di beli lelang oleh Penggugat menjadi milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa menurut saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat bahwa memang benar ada pelelangan tanah oleh KPKNL Kupang bulan Agustus 2000 dan Tergugat I yang mengikuti lelang tersebut membeli tanahseluas kurang lebih 6000 M2 dan kemudian Tergugat I mengumpulkan orang-orang di sekitar wilayah Kelurahan Bello untuk menjual tanah tersebut per kapling dengan cara tarik lotre dan Penggugat sendiri termasuk dalam bilang 7 orang yang ikut membeli tanah kapling tersebut dan

Halaman 59 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



Penggugat sendiri telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan kemudian hanya tertuang dalam bukti surat P-3 sebesar Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kapling yang saat ini menjadi objek sengketa tetapi kemudian Tergugat I beralasan bahwa karena Penggugat sebagai anggota pada Koperasi Sintek memiliki hutang sehingga dengan tidak beritakat baik Tergugat I dengan tidak memberitahu kepada Penggugat untuk melunasi hutang Penggugat pada Koperasi Sintek tersebut telah menggunakan uang tersebut untuk membayar utang yang katanya adalah utang Penggugat dan tidak untuk membayar tanah kapling yang sudah di beli berdasarkan tarik lot dengan 7 (tujuh) orang lain nya dari tanah yang telah dimenangkan oleh Tergugat I secara lelang dari KPKN Kota Kupang;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur), dengan ukuran tidak beraturan yakni bagian Utara; 29,30 M2, Selatan; 27,20 M2, Timur; 23 M2 dan Barat; 19,80 M2 atau seluas kurang-lebih 603 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Tanah milik, DOMINGGUS TRIYANTO;
- Selatan : berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/YOSEF ALIANDU, yang masih tercatat atas nama AGUSTINUS NEBON KOTEN (Tergugat I) ;
- Timur : berbatasan dengan Tanah milik PASCALIS MINGGU ;
- Barat : berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang beraspal ;

Yang oleh saksi-saksi Penggugat menerangkan bahwa Penggugat bersama dengan 7 orang lain nya mengikuti penjualan tanah secara lelang dengan Tergugat I tsebagai Koordinator Pelelangan Tanag tersebut di Kelurahan Bello dan Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Tergugat I dan yang tercatat dalam kwitansi adalah sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) (vide bukti surat P-5) untuk pembelian sebidang tanah dengan SHM Nomor 1092 seluas 601 Meter persegi (Vide bukti Surat P-14 ) yang secara sepihak Tergugat I telah mengurus untuk dan atas nama dirinya Seritakat tersebut di mana hal tersebut telah di akui oleh Tergugat I dalam Suratnya yang di kirimkan kepada Penggugat bahwa Sertifikat tersebut sebenarnya adalah milik Penggugat yang telah di pinjamkan kepada Penggugat oleh Tergugat I untuk mengurus balik nama sertifikat tetapi karena



Penggugat melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak Kepolisian Kota Kupang terkait masalah Penyerobotan Tanah sehingga kemudian Tergugat I membuat surat tersebut untuk mengambil kembali Sertifikat yang telah serahkan kepada Penggugat tersebut dengan penyerahan SHM oleh Tergugat I kepada Penggugat (Vide bukti Surat P-6) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah menjual bidang tanah yang dijadikan objek sengketa tersebut kepada Tergugat III dan hal ini kemudian menjadi pertentangan karena tanah tersebut telah di beli oleh Penggugat dari Tergugat I (vide bukti Surat P-5) selanjutnya dengan bertindak seolah-olah tanah bidang sengketa tersebut adalah miliknya, sehingga Tergugat I dan Tergugat II kemudian menjual tanah tersebut kepada Tergugat III bahwa dalam bukti surat berupa percakapan Whatsapp (Vide bukti surat P-18 ) antara Penggugat dengan Tergugat III, Tergugat III mengakui bahwa meskipun Tergugat III mengakui bahwa benar Penggugat telah membeli tanah tersebut bersama 6 orang lainnya dan walaupun ada masalah antara Penggugat dengan Tergugat I terkait penjualan tanah tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III, namun Tergugat III tetap tidak mau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat karena sudah di belinya dari Tergugat I dan Tergugat II dan sudah diterbitkan akta jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III bahkan menyarankan kepada Penggugat untuk mengurus dengan Tergugat I agar di beri tanah pengganti yang lain masih di wilayah Kelurahan Bello oleh Tergugat III terletak di Kelurahan Bello tapi di tempat yang lain dan bukan tanah sengketa sekarang ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat di hubungkan dengan keterangan saksi-saksi Tergugat yang sama-sama membenarkan bahwa Penggugat memang telah memperoleh tanah tersebut dari Hasil Lelang yang di ikuti kurang lebih oleh 7 (tujuh) orang di komplek di RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur), dengan ukuran tidak beraturan yakni bagian Utara; 29,30 M2, Selatan; 27,20 M2, Timur; 23 M2 dan Barat; 19,80 M2 atau seluas kurang-lebih 603 M2 dengan masing-masing mengambil lelang 1 kapling tanah sedangkan Penggugat mengambil 2 kapling tanah dengan memberikan uang sejumlah 3.000.000.- kepada Tergugat I untuk mengurus sertifikat dan balik nama namun dari keterangan saksi-saksi tersebut Tergugat I telah tidak beritikad baik dengan mengurus tanah milik Penggugat menjaadi tanah untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atas nama Tergugat I sebagaimana dalam bukti Surat P-14 berupa SHM Nomor 1092 seluas 603 Meter persegi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai, terhadap keterangan Saksi – saksi dari Penggugat yaitu Saksi Angkat Marselinus, saksi Drs. Daniel Jadi Apelaby , Drs. Antonius Tully Sogen di hubungkan dengan keterangan saksi Para Tergugat yaitu Saksi Kristina Maria Noni, Saksi Paskalis Minggu, Saksi Lily Leonora Kiuk Mbau dan Saksi Saksi Dominggus Trianto Dolimo tersebut saling bersesuaian satu dengan lainnya dan merupakan pengetahuan para Saksi sendiri berdasarkan apa yang mereka alami sendiri sehingga telah memenuhi syarat materil dan patut untuk dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah obyek sengketa pada awalnya adalah satu hamparan seluas kurang lebih 6.153,55 m<sup>2</sup> yang berasal dari Tergugat I yang melakukan pelelangan pada tahun 2000 kepada sekitar 7 orang di di RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur), bahwa setelah membaca dan mencermati bukti surat P-3 berupa Fotokopi Gambar/Denah/Sketsa Situasi Tanah Kapling yang dilelangkan Tergugat I Agustinus Nebon Koten kepada para peserta lelang atau para pembeli termasuk Penggugat Yosef Aliandu pada tahun 2000, Pada sketsa bagian kanan atas tertulis 51.2.13.015.09.7, dan di bagian kiri atas tertulis Luas dalam sertifikat awal 6.978 m<sup>2</sup>, Luas bersih setelah dipotong luas jalan tersisa 6.153,55 m<sup>2</sup>, gambar/denah/sketsa tanah tersebut dibagi atas 10 kapling, yang dilelangkan kepada pembeli atau peserta lelang sebanyak 7 orang, Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Yosef Aliandu kepada Agustinus N. Koten sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah No HM 1095 seluas enam ratus satu meter persegi, terletak di kelurahan Bello, tanggal 15 November 2003, yang diberi tanda P-5, Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik Nomor : 1095, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, dengan surat ukur Nomor : 54/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-6, Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1092, atas nama pemegang hak Agustinus Nebon Koten, dengan surat ukur Nomor : 51/Bello/2003, yang diterbitkan tanggal 19 Agustus 2003, yang diberi tanda P-7, Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah

Halaman 62 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa berdasarkan Bukti Surat P-3 berupa Fotokopi Gambar/Denah/Sketsa Situasi Tanah Kapling yang dilelangkan Tergugat I Agustinus Nebon Koten kepada para peserta lelang atau para pembeli termasuk Penggugat Yosef Aliandu pada tahun 2000, Pada sketsa bagian kanan atas tertulis 51.2.13.015.09.7, dan di bagian kiri atas tertulis Luas dalam sertifikat awal 6.978 m<sup>2</sup>, Luas bersih setelah dipotong luas jalan tersisa 6.153,55 m<sup>2</sup>, gambar/denah/sketsa tanah tersebut dibagi atas 10 kapling, yang dilelangkan kepada pembeli atau peserta lelang sebanyak 7 orang, Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Yosef Aliandu kepada Agustinus N. Koten sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah No HM 1095 seluas enam ratus satu meter persegi, terletak di kelurahan Bello, tanggal 15 November 2003, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

- Penggugat telah membayar kewajibannya kepada Tergugat I Agustinus Nebon Koten berupa Pembayaran Sebidang Tanah Kapling dengan luas 600 M2 atas nama saudara Yosef Aliandu dengan nomor kode 7 , sebagaimana tercatat dalam sketsa kapling tersebut (vide bukti surat P-3);
- Penggugat telah menguasai obyek sengketa secara fisik sejak tahun 2000 dengan berkebun dan membangun kandang ayam serta mendirikan pondasi di atas tanah obyek sengketa dan Penggugat tidak pernah mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain, hal mana sesuai dengan keterangan dari saksi-saksi Saksi Angkat Marselinus, saksi Drs. Daniel Jadi Apelaby , Drs. Antonius Tully Sogen di hubungkan dengan keterangan saksi Para Tergugat yaitu Saksi Kristina Maria Noni, Saksi Paskalis Minggu ;
- Berdasarkan Surat Sketsa Kapling tertanda Nomor 7 dan Nomor 9 atas nama Yosef Aliandu Fotokopi Gambar/Denah/Sketsa Situasi Tanah Kapling yang dilelangkan Tergugat I Agustinus Nebon Koten kepada para peserta lelang atau para pembeli termasuk Penggugat Yosef Aliandu pada tahun 2000, Pada sketsa bagian kanan atas tertulis 51.2.13.015.09.7, dan di bagian kiri atas tertulis Luas dalam sertifikat awal 6.978 m<sup>2</sup>, Luas bersih setelah dipotong luas jalan tersisa 6.153,55 m<sup>2</sup>, gambar/denah/sketsa tanah tersebut dibagi atas 10 kapling, yang dilelangkan kepada pembeli atau peserta lelang sebanyak 7 orang yang salah satunya adalah Penggugat Yosef Aliandu, serta Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari Yosef Aliandu kepada Agustinus N. Koten sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran satu bidang tanah No HM 1095 seluas enam ratus satu meter persegi, terletak di kelurahan Bello, tanggal 15 November 2003 ;

Halaman 63 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai obyek sengketa dan perbuatan Para Tergugat mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I serta kepada Tergugat V yang menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah mengalihkan bidang tanah objek sengketa dengan menjualnya kepada Tergugat III yang kemudian Tergugat III membalik nama sertifikat atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat III telah melanggar hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah merugikan Penggugat. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum point 2, 3 beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 Gugatan Penggugat tentang Memerintahkan kepada Tergugat V/BPN Kota Kupang untuk dapat menerbitkan Sertipkat Hak Milik kepada Penggugat atas sebidang tanah sebagaimana Petitum angka 3 di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa Majelis Hakim tidak mempunyai kewenangan memerintahkan kepada Tergugat V untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas objek sengketa sehingga petitum tersebut di nilai tidak beralasan hukum sehingga patut untuk di nyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena atas objek sengketa telah di terbitkan sertifikat hak milik oleh tergugat V untuk Tergugat I Agustinus Nebon Koten dan berdasarkan perimbangan Majelis Hakim bukti surat berupa sertifikat hak milik tersebut tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka semua perbuatan hukum yang didasarkan pada surat tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil yang telah muat dalam gugatan Penggugat dan Tergugat III pun menyatakan ia adalah Pemilik sah dari tanah objek sengketa karena sudah membeli nya dari Tergugat I dan Tergugat II dengan Nomor SHM 1092, Bahwa pada tanggal 06 November tahun 2000, Tergugat I

Halaman 64 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni Agustinus Nebon Koten mengikuti Pelelangan pada kantor lelang negara dan memperoleh tanah tersebut melalui proses sebagai pemenang lelang dengan nomor : 25/2000 tanggal 06 November 2000 dan karena Tergugat I yakni Agustinus Nebon Koten merasa biaya lelang cukup besar maka Tergugat I berinisiatif untuk menawarkan kepada beberapa pihak termasuk kepada Penggugat dengan biaya awal sebesar Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk satu kapling dan pada saat itu Penggugat setuju untuk menyerahkan uang sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah) untuk 2 bidang kapling tanah *a quo* namun Penggugat kemudian mengambil kembali Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) sehingga total uang Penggugat yang diterima oleh Tergugat I hanya sebesar Rp.2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) atau hanya untuk 1 bidang tanah kapling dengan selisih uang Rp.1.000.000,- (satu Juta Rupiah) sambil menunggu Penggugat melengkapi pembayaran awal sisa Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) namun tak pernah dilengkapi pembayaran dimaksud hingga saat ini ;

Bahwa tanah milik Tergugat I yang diperoleh dari hasil lelang tersebut kemudian dipecah dibuat sertifikat atas nama Tergugat I yakni Agustinus Nebon Koten selaku pemenang lelang dengan sertifikatnya nomor 223 atas nama AGUSTINUS NEBON KOTEN dan selanjutnya dipecah sertifikatnya kedalam kapling-kapling dengan luasan kurang lebih 600 M2 untuk selanjutnya dijual kepada orang-orang yang berminat yakni Lily Kiuk, Yoseph Metkono, Aloysius Jakop dan Alm. Sebastianus Babo yang mengambil kapling dari Aloysius Jakop, Bernadus Woho, Ignasius Aliandu yang juga saudara dari penggugat, termasuk yang awalnya sudah bersedia membeli tanah namun kemudian mengundurkan diri / membatalkan pembelian tanah yakni Frans Mantur, Alm. Stanis Niron, Alm. Simon Sidi, Paulus Lalo, Yuven Solo Bobo, Frans Bhadi, Alm. Mathias Bugis, Ola Aloysius dan saat ini di atas tanah obyek sengketa telah berdiri pondasi yang dibangun oleh Penggugat, sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya hak-hak Penggugat tidak diabaikan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka adalah beralasan hukum untuk mengabulkan petitum angka 5 dan angka 6 dari gugatan Penggugat. ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 7 tentang putusan serta merta akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Halaman 65 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 192/Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan serta merta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan tentang hal ini tidak didasarkan pada bukti-bukti yang menjadi syarat-syarat dalam menjatuhkan putusan serta merta, maka berdasarkan hal pertimbangan tersebut, maka tuntutan dalam Petitem point 7 sudah sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan yang terurai di muka, dimana ternyata terdapat gugatan Penggugat yang ditolak, maka selanjutnya gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya sebagaimana akan disebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan tidak dikabulkannya seluruh petitem gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 284 R.Bg, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I bersama Tergugat II, yang telah mengalikan tanah Kapling Milik Penggugat yang tercatat dalam Sketsa/dena tanah Kapling yang diberi Kode 10 tanda angka 7 kepada Tergugat III (FLORENSIUS RIKARDO BESU) dengan Akta Jual Beli yang dilakukan Tergugat IV, kemudian dilakukan pengalihan pencatatan nama oleh Tergugat V (Badan Pertanahan Kota Kupang), adalah *merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum* ;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah kapling yang terletak di wilayah Kelurahan Belo (sekarang, RT.004/RW.002, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur) dengan ukuran tidak beraturan yakni bagian Utara; 29,30 M2, Selatan; 27,20 M2, Timur; 23 M2 dan Barat; 19,80 M2 atau seluas kurang-lebih 603 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :



Utara : berbatasan dengan Tanah milik, DOMINGGUS  
TRIYANTO,

Selatan : berbatasan dengan Tanah milik Penggugat/YOSEF  
ALIANDU, yang masih tercatat atas nama AGUSTINUS  
NEBON KOTEN (Tergugat I).

Timur : berbatasan dengan Tanah milik PASCALIS MINGGU,

Barat : berbatasan dengan Jalan Lingkungan/Gang beraspal.

Adalah tanah Milik Penggugat ;

2. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor :  
24.13.03.05.1. 01092, yang tercatat atas nama Tergugat III  
(FLORENSIUS RIKARDO BESU), tidak memiliki nilai pembuktian secara  
hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan  
penggugat dalam perkara a quo ;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam  
perkara a quo secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.375.000.- (dua  
juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 18 April 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 192/Pdt.G/2023/PN Kupang tanggal 17 Juli  
2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024 diucapkan dalam  
persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh  
para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Meis Marhareth Loupatty, S.H.,  
Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dan di hadiri oleh kuasa  
Penggugat, Kuasa Para Tergugat tanpa di hadiri oleh Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sarlota Marselina Suek, S.H.

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.



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

Panitera Pengganti,

Meis Marhareth Loupatty, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 30.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3. ATK .....	:	Rp 100.000,00;
4. PNPB .....	:	Rp 70.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp 1.345.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp 800.000,00;
7. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
Jumlah .....	:	Rp 2.375.000,00;
( dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah )		