



**PUTUSAN**  
**Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Maumere yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG**, bertempat tinggal di Jalan K.

S. Tubun, RT.024/RW.005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANTON YOHANIS BALA, S.H., dan LAURENSIUS SESU WELING, S.H. Para Advokat pada Kantor Advokat ANTON YOHANIS BALA, S.H. yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Lorong Angkasa 1, RT.018/RW.006, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan alamat email: laurensius.weling.ecourt@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 23 Agustus 2023 dibawah register nomor 116/SK.PDT/8/2023/PN Mme, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat;**

Lawan:

**MARIA NUGRAHA NESTI NONG**, bertempat tinggal di Jalan KS.

Tubun, RT.024/RW.005 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan alamat email:

*Halaman 1 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



nnesty18@gmail.com, yang disebut  
sebagai.....**Tergugat;**

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 28 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 29 Agustus 2023 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT:**

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah dan Rumah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama **CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG** yang terletak di Jl. KS. Tubun, RT/RW:024/005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka;
2. Bahwa Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat, karena menolak keluar dari tanah dan rumah milik tergugat sebagaimana dimaksud pada angka 1, walaupun sudah diberikan peringatan dua (2) kali;

#### **II. FAKTA HUKUM:**

1. Bahwa Penggugat memperoleh hak milik atas tanah tersebut pada angka 1 berdasarkan akta Jual Beli Nomor 283 Tahun 2014 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ROSALIA KUKI NURAK, S.H., M.Kn;
2. Bahwa Penggugat pada tahun 2018 bersama-sama Bapak Elias Nong Almarhum (ayah penggugat) membangun sebuah rumah berukuran 7 m x 12 m di atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama Penggugat;

*Halaman 2 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



3. Bahwa setelah pembangunan rumah selesai, rumah tersebut kemudian ditempati oleh Bapak Elias Nong Almarhum ayah Penggugat;

4. Bahwa pada awal tahun 2019, Bapak Elias Nong Almarhum mengundang TERGUGAT yang sedang berada di Kupang untuk datang ke Maumere dan tinggal bersama-sama Almarhum untuk sementara di rumah yang dibangun Penggugat bersama Almarhum di atas tanah PENGGUGAT yang bersertifikat Hak Milik No: 0658 tersebut, sambil mencari kerja di Maumere;

5. Bahwa tidak ada satu-pun peristiwa hukum atau perjanjian atau kesepakatan dalam bentuk dan cara apapun antara Bapak Elias Nong Almarhum dengan Penggugat dan Tergugat yang dasar atau bukti kuat bahwa tanah dengan No SHM: 0658 atas nama Penggugat dan Rumah yang dibangun oleh Penggugat dan Almarhum di atas tanah Penggugat tersebut telah diserahkan atau dalam jangka waktu tertentu akan diserahkan kepada Tergugat;

6. Bahwa Bahwa pada akhir Januari 2020, Penggugat dikejutkan oleh pernyataan dan sikap Tergugat yang menolak mengurus Bapak Elias Nong Almarhum (ayah Penggugat dan Tergugat) yang sedang sakit itu dan menyerahkan kepada Penggugat untuk mengurusnya sendiri karena Penggugat dituduh telah banyak menikmati harta warisan dari Almarhum Bapak Elias Nong ayah mereka tersebut;

7. Bahwa sejak penolakan TERGUGAT untuk tinggal bersama dan merawat Bapak Elias Nong Almarhum ayahnya yang sedang sakit itu, PENGGUGAT dengan segera menggendong ayahnya dan pindah ke rumah PENGGUGAT dan merawatnya hingga meninggal dunia pada tanggal 6 April 2020 di Rumah Sakit Santo Gabriel Kewapante;

8. Bahwa Tergugat pada Sabtu, 21 Januari 2023 telah melaporkan Penggugat ke Polres Sikka dengan Nomor:

*Halaman 3 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LP/B/14/1/2023/Polres-Sikka/Polda Nusa Tenggara Timur, tanggal 21 Januari 2023, tentang tindak pidana Penganiayaan. Status kasus pidana ini telah memasuki tahapan persidangan di Pengadilan dengan Nomor Perkara: **54/Pid.B/2023/PN Mme**;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT:

1. Bahwa Tergugat secara faktual pada saat ini menguasai dan mendiami tanah dan rumah Penggugat tanpa alas hak yang sah dan kuat;
2. Bahwa Penggugat pada tanggal 14 Maret 2022 telah mengirimkan surat Pemberitahuan kepada Tergugat dengan Nomor: 01/III/2022 yang menegaskan: Rumah dan Tanah yang ditempati Tergugat adalah milik Penggugat oleh karena itu Penggugat berharap agar Tergugat segera meninggalkan rumah dan tanah tersebut, dan apabila tidak ditindaklanjuti maka akan diproses berdasarkan hukum dan aturan yang berlaku. Namun hingga saat ini Tergugat tidak menanggapi surat pemberitahuan tersebut dan tetap tinggal di rumah dan tanah Penggugat;
3. Bahwa Penggugat telah pula melalui Kuasa Hukum-nya ANTON YOHANIS BALA, S.H. mengirimkan Surat Somasi/Peringatan Hukum dengan Nomor: 03/SOMASI/KH-AJB/IV/2023, Perihal: Somasi/Peringatan Hukum tertanggal 15 April 2023 dengan tuntutan agar Tergugat segera keluar/meninggalkan tanah dan rumah Penggugat. Namun berdasarkan surat tanggapan Kuasa Hukum Penggugat yakni: Saudara **FALENS POGON, S.H., M.H.**, Saudari **FRANSISKA IMAKULATA, S.H.**, Saudari **ELISABETH BESTYANA, S.H.** Nomor: 38/TRUK/VIII/2023, Perihal: Jawaban Somasi/Peringatan Hukum, tertanggal 11 Agustus 2023, **Tergugat** tetap tidak bergeming dan bahkan mengklaim telah diserahkan menjadi miliknya oleh Almarhum Bapak Elias Nong Almarhum tanpa satu bukti tertulis-pun;

### IV. KERUGIAN PENGUGAT:

Halaman 4 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

#### 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)



1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dikemukakan di atas telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materil maupun immaterial;
2. Bahwa kerugian materil yang dialami penggugat adalah

Jenis Kerugian	Satuan	Jumlah
Tanah 498 m <sup>2</sup>	300.000	149.400.000.-
Rumah 84 m <sup>2</sup>	2.500.000	210.000.000.-
1 tahun Sewa Rumah	25.000.000	25.000.000.-
Jumlah Total Kerugian		384.400.000.-

3. Bahwa Kerugian mana secara immateriil tidak terkira, kerugian imateriil sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp100.000.000,00 (terbilang: **serratus** juta rupiah);
4. Bahwa jika Tergugat tidak segera keluar dan meninggalkan tanah dan rumah Penggugat serta diselesaikan perkaranya, dikawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;

#### **V. TUNTUTAN:**

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat dengan ini memohon (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Maumere yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik **Penggugat**;
3. Menyatakan tanah dan rumah yang menjadi sengketa adalah hak milik sah dari **Penggugat**;
4. Menghukum **Tergugat** untuk mengosongkan tanah dan rumah milik **Penggugat**;
5. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian material sebesar Rp25.000.000,00 (Terbilang: Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

*Halaman 5 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti imateril sebesar Rp.100.000.000.- (terbilang: Seratus Juta Rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
8. Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada **Penggugat**;
9. Menghukum **Tergugat** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **ATAU**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya, dan Tergugat hadir sendiri;

Menimbang, bahwa atas kehadiran pihak-pihak berperkara di persidangan tersebut, dengan mendasarkan pada ketentuan isi Pasal 154 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim selanjutnya memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk seyogyanya dapat mengakhiri sengketa dalam perkara ini secara damai melalui proses Mediasi dan untuk kepentingan itu Majelis Hakim telah menunjuk seorang Mediator yang bernama ANTONIA LIPAT OLA, S.H. dengan nomor sertifikat 17/BLD/MA-RI/Mediator/2023 pada Pengadilan Negeri Maumere;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara *a quo*, diketahui bahwa proses mediasi yang telah dilaksanakan dengan baik, namun para pihak yang berperkara tidak mendapatkan titik temu, sehingga dalam hal ini proses mediasi tidak berhasil mencapai kata sepakat damai;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil pemeriksaan perkara dilanjutkan, namun berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor

*Halaman 6 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Tahun 2022 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan lanjutan hari Selasa, tanggal 21 November 2023, Tergugat telah mengajukan tanggapannya secara elektronik berupa surat jawaban tertulis yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi**

### **A. Penggugat tidak hadir dalam Mediasi.**

Bahwa sesuai dengan fakta persidangan pada hari Kamis tanggal 07 September 2023, hari Selasa tanggal 03 Oktober 2023, hari Rabu 25 Oktober 2023, bahwa Penggugat tidak hadir dalam agenda mediasi dan Sebagai kuasa hukum dari Penerima kuasa dalam perkara a quo, kuasa hukum tidak pernah menunjukan Surat kuasa Mediasi kepada saya sebagai Tergugat dan pada persidangan sudah diingatkan oleh Hakim Mediator untuk Penggugat hadir dalam Agenda mediasi, tapi melalui kuasa hukum tidak mengindahkan pernyataan hakim mediator, sehingga sudah sepantasnya Penggugat dalam perkara ini dianggap tidak memiliki etikad baik, hal ini diperkuat dengan adanya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dalam pasal 6 ayat (1) disebutkan bahwa "Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa Hukum". Sehingga sudah sepantasnya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memutuskan bagi Penggugat yang dinyatakan tidak beretikad baik dan terhadap gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana yang tertuang dalam pasal 22 ayat 1 Perma tersebut yang menyatakan: "Apabila penggugat dinyatakan tidak beretikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa perkara".

### **B. Surat Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil.**

Halaman 7 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

#### 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)



1. Bahwa secara umum, menurut Pasal 1792 KUH Perdata, pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yakni pemberi kuasa (*lastgever*) dan penerima kuasa (*lasthebber*). Pemberian kuasa (*lastgeving*), menimbulkan akibat hukum sebagai berikut

- (1) Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa;
- (2) Penerima kuasa berkuasa penuh untuk bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga, untuk dan atas nama pemberi kuasa;
- (3) Pemberi kuasa bertanggung jawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, cetakan ke-8, halaman 50);

Bahwa Kuasa khusus dijelaskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kuasa dapat diberikan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang dapat menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan, mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak principal;

2. Bahwa surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat kepada Kuasa Hukum Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam pasal 123 HIR. Bahwa surat kuasa tersebut tidak mencantumkan obyek gugatan. Bahwa SEMA Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 syarat surat kuasa terdiri dari:

- Menyebut dengan jelas untuk berperan di Pengadilan;
- Menyebut kompetensi relatif;

*Halaman 8 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*





- Menyebut identitas dan kompetensi para pihak; dan
- Menyebut secara ringkas pokok dan obyek;

3. Bahwa menurut ahli hukum R.Soeparmono, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi halaman 35, isi surat kuasa:

- Menyebut identitas para pihak dan siapa kuasanya;
- Menyebut obyek sengketa;
- Menyebut hal-hal yang menjadi sengketa; dan
- Apakah berlaku bagi banding, kasasi dan hak substitusi;

4. Bahwa dalil-dalil hukum diatas sejalan dengan Putusan MA-RI No.288 PK/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang pada pokoknya berbunyi "Karena surat kuasa yang diterima oleh Julian Usman Dkk masing- masing tanggal 25 Juni 1987 sebagai dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menyebutkan obyek perkara sehingga surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat surat kuasa khusus";

5. Bahwa oleh karena surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 12 Agustus 2023 yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere dibawah register Nomor : 116/SK.PDT/8/2023/PN.Mme yang ditandatangani oleh Cornelius Pascalis Rizky Nong selaku Pemberi Kuasa kepada kuasa hukumnya tidak menyebutkan secara jelas obyek sengketa dalam perkara aquo sehingga berimplikasi kepada Gugatan dalam perkara a quo dianggap tidak pernah ada/tidak sah, maka sangatlah pantas, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak surat gugatan penggugat dalam perkara aquo dan meminta agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan surat kuasa khusus dalam perkara aquo, dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12 Agustus 2023 dibawah register Nomor : 116/SK.PDT/8/2023/PN.Mme yang ditandatangani oleh Cornelius

*Halaman 9 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



Pascalis Rizky Nong selaku Pemberi Kuasa, kuasa hukum penggugat sebagai penerima kuasa telah membuat dan menandatangani surat gugatan dalam perkara *a quo*. Bahwa hal tersebut telah ditegaskan dalam Putusan MARI No.601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang pada pokoknya berbunyi "Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum, surat gugatan dibuat dan ditandatangani oleh kuasanya tertanggal 13 Desember 1988 dimana pada saat itu Kuasa Hukum baru menerima surat Kuasa";

**C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.**

- Bahwa semasa hidupnya Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) memiliki ke 6 enam orang anak sebagai berikut :

1. EDI SUSANTO NONG (alm.), meninggal di Waingapu sejak umur 5 tahun;
2. ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI umur 48 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Jakarta;
3. MARGARET ANDAYANI FARIDA umur 46 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Mbay;
4. BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG umur 44 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama Isteri di Waingapu;
5. CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG umur 42 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama isteri di Maumere (Penggugat);
6. MARIA NUGRAHA NESTI NONG Umur 38 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Maumere (Tergugat);

- Bahwa semasa hidup Bapak ELIAS NONG (almarhum) meninggalkan harta yang belum dibagikan kepada semua Ahli waris sebagai berikut;

- Harta tidak bergerak

**Sumba :**

*Halaman 10 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



Tanah 4 Kapling belum bersertifikat dan 2 rumah ditempati oleh anak BRUNO EMANUEL FERDYNAND sertifikat masih atas nama Bapak ELIAS NONG dan ke lima orang 5 (lima) orang anak sebagai ahli waris yaitu ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI, MARGARET ANDAYANI FARIDA, BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG, CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG (Penggugat), MARIA NUGRAHA NESTI NONG (Tergugat);

**Maumere :**

Tanah dan 2 rumah, Rumah 1 ditempati oleh Anak CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG dan Rumah 2 ditempati oleh Anak MARIA NUGRAHA NESTI NONG Sertifikat masih atas nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG;

- Harta Bergerak

2 buah mobil merk Avansa.

- Mobil kedua dikuasai oleh Anak BRUNO EMANUEL FERDYNAND di Sumba BPKB atas nama ELIAS NONG;
- Mobil pertama dikuasai oleh Anak CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG di Maumere BPKB atas nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG (Waktu Pembelian Mobil di Desember 2016 Bapak masih ber KTP Waingapu);
- Bahwa terhadap objek tanah Objek sengketa merupakan peninggalan orang tua dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) dengan cara membeli tanah pada tahun 2013 dari hasil penjualan rumah di Waingapu lebih kurang Rp1.000.000.000,00 (satu milyar) dengan meminta kepada semua ahli waris termasuk Penggugat dan Tergugat lewat notaris. Dan setelah menjual rumah di waingapu Bapak ELIAS NONG (almarhum) pulang Ke Maumere dan membeli Tanah di Ibu YOSEFINA ILVANI KUKI;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa terdapat 2 (dua) bangunan rumah yang dibangun oleh Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan tanah yang menjadi objek sengketa terdapat kuburan dari Bapak



ELIAS NONG (almarhum) yang merupakan bapak kandung dari Penggugat, Tergugat dan 2 orang anak yang menjadi ahli waris;

- Bahwa berdasarkan uraian di atas, tanah objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dibagi kepada semua ahli waris dari ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) dan namun tidak semua ahli waris ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;

- Bahwa oleh karena gugatan penggugat kurang pihak yakni tidak semua ahli waris ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo, dengan demikian maka yang mulia Majelis Hakim patut untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

**D. Alamat Tergugat salah atau keliru.**

- Bahwa di dalam surat kuasa maupun gugatan alamat Tergugat bertempat tinggal di Jl. KS. Tubun, RT/RW 024/005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka padahal Alamat Tergugat sekarang beralamat di Jalan Veteran, RT 024 /RW 005 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur;

- Penyebutan identitas dan alamat dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak dan alamat secara jelas, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada;

**E. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (*exemptio Obscuur libel*).**

Adapun gugatan Penggugat dianggap obscuur Libel dengan alasan-alasan sebagai berikut:

**1. Kontradiksi Antara Posita dan Petitum.**

- Bahwa dalam posita dalam posita angka romawi II poin ke 4 (tujuh) gugatan, Penggugat telah menyebutkan bahwa: "Bahwa pada awal tahun 2019, Bapak Elias Nong Almarhum mengundang Tergugat yang sedang berada di Kupang untuk datang ke Maumere dan tinggal bersama-sama Almarhum untuk sementara di rumah yang dibangun Penggugat bersama Almarhum di atas tanah Penggugat yang



bersertifikat hak Milik No: 0658 tersebut, sambil mencari kerja di maumere;

- Bahwa dalil gugatan yang telah digaris bawahi telah memiliki makna bahwa obyek sengketa telah ber-SHM atas nama penggugat dan di atas tanah obyek sengketa terdapat kuburan milik Bapak kandung Penggugat dan Tergugat, namun dalam petitum poin 6 Penggugat meminta agar dua kuburan di atas tanah obyek sengketa dibongkar atau dipindahkan;

- Bahwa selain itu petitum gugatan Penggugat tidak lengkap yakni, pada petitum gugatan poin ke 2 (dua) "Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat.

Sedangkan dalam Posita tidak dijelaskan secara Komprehensif /secara detail unsur-unsur perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat;

- Bahwa petitum poin ke 4 (empat) tersebut memiliki makna bahwa Tindakan Tergugat dengan menempati tanpa alas hak merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dampak logisnya adalah Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat. Pertanyaannya yang objek yang mana yang menjadi objek sengketa? Sedangkan dalam posita Gugatan tidak dijelaskan secara terperinci objek sengketa yang mana yang dijadikan sengketa sehingga dalam petitum angka 3 menyatakan tanah dan rumah yang menjadi sengketa;

- Bahwa surat gugatan yang tidak sinkron atau saling bertolak belakang antara posita yang satu dengan posita lainnya dan/atau posita dan petitum merupakan surat gugatan yang kabur dan tidak jelas sebagaimana kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 349K/PDT/2009 yang pada pokoknya menyatakan "Bahwa suatu gugatan harus memuat dalil posita yang jelas, lengkap dan saling mendukung satu sama lainnya serta tidak boleh bertentangan;

*Halaman 13 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



- Bahwa dalam kontadiksi lebih lanjut dalam Posita dan petitum gugatan dalam perkara a quo, tidak disebutkan Putusan serta merta dan uang paksa (*dwangsom*) sedangkan dalam Petitum disebutkan dalam Point 7 yang menyatakan “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij Vaarraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi, lebih lanjut dama Petitum angka 8 Penggugat melalui kuasa hukum menyebutkan “Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada **Penggugat**;

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara Posita dan petitum, dengan demikian yang mulia Majelis Hakim patut menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

2. Petitum tidak jelas.

Dalam Petitum gugatan Penggugat dalam point 3 “menyatakan tanah dan rumah yang menjadi sengketa adalah hak milik sah dari **Penggugat**”. Namun, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas. Apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik berdasarkan apa? Sedangkan dalam posita Gugatan, Penggugat tidak menguraikan secara komperehensif yang mana menjadi objek sengketa.

- Bahwa petitum merupakan surat gugatan jelas sebagaimana kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/ 1973 1971 yang menyatakan” kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

F. Tuntutan Ganti Rugi Ditujukan Kepada Tergugat salah Alamat.

1. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat pada Pokoknya mendalilkan Perbuatan Tergugat dengan cara menguasai dan mendiami rumah Penggugat tanpa alas yang sah dan kuat adalah Perbuatan melawan hukum adalah keliru karena sebagaimana pada Point 4 Posita berdasarkan pengakuan Penggugat bahwasannya pada awal tahun 2019, Bapak Elias Nong Almarhum mengundang Tergugat yang sedang berada di Kupang untuk datang ke Maumere





dan tinggal Bersama-sama dengan Bapak Elias Nong Almarhum dst..... Bahwa keberadaan Penggugat di rumah sehingga keberadaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan KUHPdata pasal 830 dan pasal 832, sehingga Tergugat dikategorikan sebagai ahli waris dari Bapak Elias Nong Almarhum;

2. Bahwa di dalam gugatannya, baik dalam posita dan Petitum gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menguraikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun posita romawi IV (empat) Point ke 2 (dua) kerugian materiil Penggugat total keseluruhan Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah). Namun di dalam petitumnya angka 5 dan 6 Penggugat menuntut ganti kerugian materiil Rp25.000.00,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

3. Bahwa tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menyebabkan kerugian yang diderita oleh Penggugat namun Tergugat dituntut untuk membayar ganti kerugian adalah sebuah kekeliruan dimana tidak semestinya tuntutan ganti rugi kepada Tergugat adalah salah alamat atau keliru karena selama Bapak Elias Nong almarhum telah memberikan kepada Tanah dan Bangunan yang menjadi Objek sengketa telah diberikan kepada Tergugat secara Lisan;

4. Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat yang dikenakan tuntutan ganti rugi dalam gugatan Penggugat dimaksud. Oleh karena itu, atas gugatan Penggugat dimaksud sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Sebelum Tergugat akan mengulas tentang Pokok pokok perkara dalam gugatan Penggugat maka terlebih dahulu Tergugat akan mengulas



**Sejarah Singkat pembelian Tanah sertifikat nomor 24.07. 15.02. 1.00658 atas Nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG.**

- Bahwa Pada tahun 2013 Bapak ELIAS NONG menjual Tanah dan Rumah di Waingapu lebih kurang senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan meminta tanda tangan persetujuan dari kelima anak lewat notaris. Setelah menjual Tanah dan Rumah di Waingapu Tahun 2014 Bapak ELIAS NONG pulang Ke Maumere dan membeli Tanah di Ibu YOSEFINA ILVANI KUKI;
- Bahwa Pada tahun 2014 pengurusan balik nama sertifikat tanah karena Bapak Elias Nong masih ber KTP Waingapu maka beliau meminta Penggugat untuk mengurus sementara sertifikat balik nama menggunakan Nama Penggugat yang ber KTP Maumere;
- Bahwa pada Tahun 2017 Bapak ELIAS NONG mengurus KTP dari Waingapu berpindah ke KTP Kab Sikka;
- Bahwa pada Tahun 2018 setelah ber KTP Kab Sikka Bapak ELIAS NONG kemudian membangun rumah untuk tempat tinggalnya di Maumere dan berulang kali Bapak ELIAS NONG meminta kepada Tergugat, suami Tergugat dan anak-anaknya Tergugat agar tinggal bersama Bapak ELIAS NONG, dan pada Tahun yang sama juga NESTI NONG dan Suami pindah KTP Maumere dan masuk ke dalam Kartu Keluarga Bapak ELIAS NONG;
- Bahwa pada Tahun 2019 Bapak ELIAS NONG mulai sakit-sakitan dan pada bulan September 2019 Bapak memanggil Tergugat, suami Tergugat dan Penggugat untuk menyampaikan amanah secara lisan "Nesti nama panggil Tergugat sejak dari kecil (Tergugat) ini rumah kamu yang harus tinggal bersama suami dan anak-anakmu".

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa dengan tegas kami menolak seluruh gugatan penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dipergunakan kembali pada jawaban terhadap pokok perkara ini;

*Halaman 16 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita romawi I pada Point angka 1 yang menyebutkan “Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan Rumah yang bersertipikat Hak milik Nomor : 658 atas nama CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG yang terletak di Jl. KS Tubun, RT/RW 024/RW. 005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka”

Fakta yang sebenarnya adalah

(1) Bahwa Pada tahun 2013 Bapak ELIAS NONG (almarhum) menjual Tanah dan Rumah di Waingapu dengan meminta tanda tangan persetujuan dari kelima anak lewat notaris. Setelah menjual Tanah dan Rumah di Waingapu Bapak ELIAS NONG pulang Ke Maumere dan membeli Tanah di Ibu YOSEFINA ILVANI KUKI. Hal ini Tergugat akan buktikan dalam fakta persidangan;

(2) Pada tahun 2014 pengurusan balik nama sertifikat tanah karena Bapak ELIAS NONG masih ber KTP Waingapu maka beliau meminta Penggugat untuk mengurus sementara sertifikat balik nama menggunakan Nama Penggugat yang ber KTP Maumere dan setelah itu pada Tahun 2016 Bapak ELIAS NONG Almarhum membangun rumah yang satunya sekarang Penggugat tempati. Pada Tahun 2018 setelah ber KTP Kab Sikka Bapak ELIAS NONG kemudian membangun rumah yang satunya untuk tempat tinggal Bapak ELIAS NONG Almarhum untuk tinggal di Maumere dan berulang kali Bapak ELIAS NONG meminta kepada Tergugat beserta suami Tergugat dan anak-anaknya Tergugat agar tinggal bersama Bapak ELIAS NONG dan pada tahun yang sama juga NESTI NONG dan Suami pindah KTP Maumere dan masuk kedalam Kartu Keluarga Bapak ELIAS NONG;

(3) Bahwa pada Tahun 2019 Bapak Elias Nong mulai sakit-sakitan dan pada bulan September 2019 Bapak memanggil Tergugat, suami Tergugat dan Penggugat untuk menyampaikan amanah secara lisan “Nesti nama panggil Tergugat sejak dari kecil



(Tergugat) ini rumah kamu yang harus tinggal bersama suami dan anak-anakmu”.

4. Bahwa tanah semasa hidup Bapak ELIAS NONG (almarhum) menikah dengan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) dan dikarunia 6 (enam) orang anak sebagai berikut :

- (1) EDI SUSANTO NONG (alm), meninggal di Waingapu sejak umur 5 tahun;
- (2) ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI umur 48 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Jakarta;
- (3) MARGARET ANDAYANI FARIDA umur 46 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Mbay;
- (4) BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG umur 44 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama Isteri di Waingapu;
- (5) CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG umur 42 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama isteri di Maumere (Penggugat);
- (6) MARIA NUGRAHA NESTI NONG Umur 38 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Maumere (Tergugat);

5. Bahwa berdasarkan prinsip pewarisan maka Tergugat dan ahli waris lainnya termasuk Penggugat secara otomatis menjadi Ahli Waris dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) sebagaimana diatur dalam BW sbb:

- a. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 BW) dan,
- b. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 BW).
- c. Berdasarkan prinsip pewarisan, yaitu mengenai “hubungan darah” tersebut maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewaris adalah:

*Halaman 18 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



- d. Golongan I, yang terdiri dari: suami/isteri yang hidup terlama dan anak-anak serta cucu (keturunan) pewaris (dalam hal anak pewaris meninggal dunia) (vide Pasal 852 BW);
- e. Golongan II adalah: orang tua dan saudara kandung dari pewaris termasuk keturunan dari saudara kandung pewaris (vide Pasal 854 BW) Golongan II ini baru bisa mewarisi harta pewaris dalam hal golongan I tidak ada sama sekali. Jadi, apabila masih ada ahli waris golongan I, maka golongan I terse-but “menutup” golongan yang diatasnya;
- f. Golongan III adalah Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris (kakek dan nenek pewaris, baik dari pihak ibu maupun dari pihak bapak). Mereka mewaris dalam hal ahli waris golongan I dan golongan II tidak ada;
- g. Golongan IV adalah-Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat ke enam dihitung dari pewaris, dan- saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat ke enam di hitung dari pewaris.

Bahwa berdasarkan silsilah ahli waris pada point 5 dalam jawaban pokok perkara, sebagaimana dijelaskan sangatlah jelas dalam pasal 830 BW sudah menjadi terbuka karena Bapak ELIAS NONG (almarhum) telah meninggal dan ke lima orang anak ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI, MARGARET ANDAYANI FARIDA, BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG, CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG, MARIA NUGRAHA NESTI NONG adalah pewaris dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan terhadap tanah **sertifikat nomor 24.07. 15.02. 1.00658 atas Nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG merupakan tanah dari** Bapak ELIAS NONG dengan cara membeli dari di Ibu YOSEFINA ILVANI KUKI yangn menjadi harta waris dari Bapak ELIAS NONG dan sudah sepantasnya tanah itu menjadi warisan bagi kelima orang anaknya yang belum dibagikan



kepada ahli waris sebagaimana dalam hukum positif dan Tergugat akan buktikan dalam fakta persidangan;

6. Bahwa jelas KUHPerdara ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI, MARGARET ANDAYANI FARIDA, BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG, CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG (PENGGUGAT), MARIA NUGRAHA NESTI NONG merupakan ahli waris sah dari Bapak Elias Nong Almarhum dan tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dibagikan kepada ahli waris;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan Tegas sebagaimana diuraikan dalam Romawi II Fakta Hukum Posita angka 2, fakta yang sebenarnya adalah Pembangunan rumah berukuran 7 m X 12 m dibangun oleh Ayah Tergugat dan Penggugat Bapak ELIAS NONG Almarhum dari hasil penjualan tanah di Sumba untuk Penggugat dan Tergugat, Bapak ELIAS NONG Almarhum membangun dua rumah yang satu diperuntukan kepada Penggugat yang menjadi objek sengketa itu milik Tergugat yang diberikan secara lisan dihadapan Penggugat;

8. Bahwa Tergugat menegaskan dalam Posita Romawi II Fakta Hukum angka 3 bahwa Pembangunan 2 Unit Rumah yang salah satunya Penggugat tempati itu menggunakan dana/uang dari Bapak ELIAS NONG almarhum dengan cara menjual tanah di Waingapu (sumba Timur) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar) dan membeli tanah yang menjadi objek sengketa dari Ibu YOSEFINA ILVANI KUKI dan hasil penjualan tanah tersebut untuk Pembangunan 2 unit rumah yang salah satunya Penggugat tempati;

9. Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat sebagaimana dalam Romawi II fakta hukum angka 4 dan 5 gugatan, bahwasannya fakta hukum yang sebenarnya adalah Tergugat berada dan menempati rumah tersebut karena ditelepon melalui telepon seluler Bapak ELIAS NONG almarhum untuk tinggal bersamanya dan pada Tahun 2018 saat itu pula Bapak ELIAS NONG almarhum

*Halaman 20 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*





menyampaikan secara lisan bahwa Rumah dan tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Tergugat dan pernyataan tersebut disampaikan dihadapan Penggugat. Penyampaian kepada Tergugat untuk menempati rumah tersebut sebelum Bapak ELIAS NONG meninggal yang disaksikan oleh Penggugat, beserta Tergugat bersama dengan Suami dari tergugat dan hal tersebut diperkuat dengan Surat Pernyataan dari ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI (anak Pertama) dan MARGARET ANDAYANI FARIDA (anak kedua);

**10.** Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat sebagaimana dalam fakta hukum angka 6 gugatan, ini suatu fakta hukum yang mengada-ada dan menfitnah Tergugat, bahwa fakta yang sebenarnya adalah bahwa Bapak ELIAS NONG semasa tua dirawat dan dijaga oleh Tergugat sampai Bapak ELIAS NONG meninggal. Tergugat akan buktikan dalam fakta Persidangan dan pernyataan dalam posita Gugatan dalam fakta hukum angka 6 gugatan yang menyatakan yang pada pokoknya Penggugat menikmati harta warisan dari Bapak ELIAS NONG almarhum, pernyataan ini Tergugat membenarkan, Penggugat bahwa Tanah 2 rumah ditempati oleh Penggugat dan yang 1 nya ditempati oleh Anak MARIA NUGRAHA NESTI NONG dan Sertifikat masih atas nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG (Penggugat) yang sekarang menjadi objek sengketa dan juga Penggugat menguasai Harta Bergerak 1 unit mobil Avansa, hal ini Tergugat akan buktikan dalam fakta persidangan;

**11.** Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat sebagaimana dalam fakta hukum angka 7 gugatan, ini suatu fakta hukum yang mengada-ada dan menfitnah Tergugat, bahwa fakta yang sebenarnya adalah bahwa Bapak ELIAS NONG semasa tua dirawat dan dijaga oleh Tergugat. Tergugat akan buktikan dalam fakta Persidangan;

**12.** Bahwa Tergugat membenarkan Posita Penggugat dalam fakta hukum angka 8, hal ini sesuai dengan fakta hukum yang pada pokoknya pada tanggal 06 November 2023 telah diputuskan di pengadilan Negeri Maumere terhadap Terdakwa CORNELIUS



PASCALIS RIZKY NONG, S. T alias RIZKY yang amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa **CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG, S.T Alias RIZKY** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penganiayaan sebagaimana dalam dakwaan tunggal;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG, S.T Alias RIZKY** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1(satu) Tahun;
3. Menetapkan lamanya masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan agar Terdakwa tetap berada tahanan;
5. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Bahwa perbuatan Penggugat harus bertanggung jawab secara hukum apa yang menjadi perbuatan Penggugat kepada Tergugat dan sesuai fakta hukum bahwa Tergugat sangat memaafkan Penggugat sebagai Kakak Kandung, tetapi niat baik dari Tergugat untuk memaafkan Penggugat tidak diindahkan Penggugat sehingga perkara ini diproses hukum sesuai dengan hukum yang berlaku di Lingkungan Pengadilan Negeri Maumere

**13.** Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat sebagaimana dalam Posita pada Romawi III point 1, 2 dan 3, namun Penggugat tidak menjelaskan secara detail unsur-unsur perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat. Bahwa menurut hukum, unsur-unsur Perbuatan melawan Hukum adalah sebagai berikut :

- Adanya perbuatan melawan hukum;
- Adanya Kesalahan;
- Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kausalitas);

Halaman 22 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



➤ Adanya kerugian;

Yang kesemuanya harus dirincikan oleh Penggugat secara kumulatif. Maka dengan tidak dirincikannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat menjadi Gugatan a quo semakin kabur dan tidak jelas karena tidak ada satu perbuatan melawan Hukum pun yang dilakukan oleh Tergugat

Bahwa berpegang pada arti sesungguhnya dari Perbuatan Melawan Hukum, sudah barang tentu di dalamnya terdapat unsur-unsur yang jelas dilanggar oleh Tergugat, kemudian semestinya Penggugat dapat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat. Bahwa dalam perkara a quo jelas tidak adanya suatu perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, justru Tergugat tidak bisa dapat dituntut secara hukum karena Tergugat dan Penggugat serta Para ahli waris merupakan ahli waris dari Bapak ELIAS NONG almarhum dan terhadap tanah objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dibagikan kepada semua ahli waris dari Bapak ELIAS NONG. Dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum merupakan hal yang tidak terang, kabur dan mengada-ada karena Tergugat menempati tanah dan rumah yang sekarang menjadi objek sengketa merupakan permintaan dari Bapak ELIAS NONG almarhum yang telah diberikan kepada Tergugat, dengan demikian Gugatan a quo sangatlah pantas untuk dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

Bahwa gugatan a quo sangat tidak jelas dan kabur, karena tidak jelas apakah yang dipermasalahkan oleh Penggugat disebabkan Posita Gugatan membingungkan, tidak jelas (**obscuur**), dan tidak fokus terhadap apa yang sebenarnya dipermasalahkan oleh Penggugat. Dalam perihal Gugatan a

Halaman 23 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



*quo* menyebutkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita hampir secara keseluruhan gugatan yang membingungkan masuk dalam kategori gugatan ***obscur libel*** dan pantas untuk **dinyatakan tidak dapat diterima**;

**14.** Bahwa Tergugat menolak dengan posita sebagaimana dalam fakta Hukum angka 3

**15.** Bahwa Tergugat menolak posita Penggugat sebagaimana dalam fakta hukum angka 6, ini suatu posita yang mengada-ada dan menfitnah Tergugat, bahwa fakta yang sebenarnya adalah bahwa Bapak ELIAS NONG semasa tua dirawat dan dijaga oleh Tergugat. Tergugat akan buktikan dalam fakta Persidangan;

**16.** Bahwa Tergugat **menolak dengan tegas** dalil Penggugat pada Posita pada romawi IV angka 1, 2, 3 dan 4 dalam Gugatan *a quo* yang menyatakan Tergugat V telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil dan Immateriil merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada, serta mengada-ada karena Tergugat merupakan ahli waris dari Bapak ELIAS NONG almarhum dan tanah dan rumah yang telah ditempati Tergugat telah diberikan oleh Bapak ELIAS NONG almarhum. Dengan demikian tidak ada Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di dalilkan Penggugat dalam posita maupun Petitum perkara *a quo*. Selain daripada itu, terhadap perkara *a quo* belum dibuktikan sampai dengan tahapan Pembuktian, sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Perbuatan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Terhadap dalil Penggugat dalam posita sudah selayaknya ditolak karena tidak sesuai dengan fakta dan hanya imajinasi Penggugat semata;

**17.** Bahwa dalam Posita Penggugat pada Romawi IV yang pada pokoknya Penggugat mengalami kerugian Immaterial sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) merupakan tuntutan yang mengada-ngada, tidak mendasar sesuai dengan



peraturan perundang-undangan yang berlaku apa makna kerugian Immaterial, kerugian immaterial harus dijelaskan secara terperinci terhadap gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Prof. Rosa Agustina dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" menerangkan bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai "scade" (rugi) saja. bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPdata, Pemohon dapat meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (*Materil*) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (*Immateril*). Namun guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan Immateril maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*". Bahwa dalam posita Romawi point 3 gugatan kerugian immaterial tidak dijelaskan secara terperinci oleh Penggugat, maka dengan kerendahan hati saya sebagai Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan asas Hukum "*Juris Praecepta Sunt Haec, Honeste Vivere, Alterum Non Laedere, Suum Cuique Tribuere* yang artinya bahwa, hidup secara jujur, tidak merugikan orang dan memberikan orang lain haknya". Bahwa dengan tidak dirincikan dasar hukum dan kerugian Immateril sehingga dengan kerendahan hati yang mulia Majelis Hakim menolak Posita Romawi III angka 3;

**18.** Bahwa dalam Posita Gugatan penggugat tidak disebutkan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan uang paksa (*dwangsom*) pada posita gugatan, namun dalam Petitum disebutkan sebagaimana pada angka 7 dan 8 sangatlah kontradiktif atau Gugatan Penggugat Obscuur Libel (*exemptio Obscuur libel*);

**19.** Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan jelas mengenai alasan-alasan dan pembuktian yang sepatutnya

Halaman 25 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk mengabulkan Putusan Serta Merta yang dimohonkan pada Petitum 7 dan 8;

**20.** Berdasarkan pasal 181 (1) HIR/ 191 RBG permohonan serta merta sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat haruslah beralasan hukum dan disertai kekuatan pembuktian otentik yang jelas untuk dikabulkan oleh yang mulia Majelis hakim;

**21.** Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Butir 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000, alasan yang tegas dan jelas dalam permohonan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) merupakan syarat mutlak dalam menjatuhkan dalam permohonan putusan serta merta Penggugat maka sudah selakanya permohonan tersebut ditolak sebagaimana Tergugat Kutip sebagai berikut:

“sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan ketua pengadilan Agama serta para hakim pengadilan Negeri dan Hakim pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan Serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) berdasarkan pasal 180 ayat 1 Regelement Indonesia yang Perbaharui (HIR) dan pasal 191 ayat (1) Regelement Hukum Acara luar Jawa-Madura (RBG);

**22.** Bahwa merujuk pada Buku II Mahkamah Agung mengenai pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan, halama 87-88, sebagaimana Tergugat kutip berikut:

“syarat-syarat untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta adalah :

- a. Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan (yang disangkal oleh pihak lawan) adalah sebuah akta otentik atau dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh Tergugat;
- b. Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*);
- c. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional;

*Halaman 26 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*





- d. Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa milik;
- e. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi syarat secara formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya;
- f. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatan tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung;
- g. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang tertentu milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi;
- h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua Pengadilan Negeri dan pengadilan negeri yang bersangkutan;
- i. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah ketua pengadilan negeri memperoleh izin dari ketua pengadilan Tinggi atau ketua mahkamah Agung;

Berdasarkan persyaratan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) tersebut di atas, tidak ada satupun syarat yang dipenuhi oleh penggugat dalam mengajukan Permohonan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

**23.** Berdasarkan Petitum point 7 dan 8 diatas adalah wajar permohonan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dari Penggugat untuk ditolak;

**24.** Bahwa kemudian terkait dengan Petitum point 8 sesuai dengan bunyi putusan Mahkamah Agung No. 34K/ Sip/ 1954 tanggal 28 September 1965 telah menegaskan:

“tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya”.



Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka gugatan penggugat terkait dengan uang paksa (dwangsom) tidak berdasar dan beralasan hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak.

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat adalah Ahli Waris yang Sah dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum);
5. Menyatakan tanah yang telah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 0658 atas nama Penggugat adalah tanah warisan yang belum dibagi kepada semua ahli waris dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum);
6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Demikian jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat dalam perkara Perdata No. 30/Pdt.G/2023/PN. Mme saya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan mengabulkan jawabanTergugat Atau apabila Yang Mulia Ketua dan para Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 28 November 2023 dan terhadap

*Halaman 28 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Replik tersebut, pada persidangan lanjutan, yaitu persidangan secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023, Tergugat telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 658, atas nama pemegang hak CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Kabupaten Sikka, tertanggal 18 Desember 2014, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 283/2014 terhadap sebidang tanah Hak Milik Nomor 658/Kelurahan Kota Baru yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ROSALIA KUKI NURAK, S.H., M.Kn., tertanggal 24 November 2014, antara YOSEFINA ILVANI KUKI dengan CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Nomor Obyek Pajak (NOP): 53.09.034.002.006-0205.0 Tahun 2023, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka, tertanggal 1 Juli 2023, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Nomor: 01/III/2022, yang dikeluarkan oleh CORNELIUS PASCALIS RISKY NONG, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Somasi/Peringatan Hukum Nomor: 03/Somasi/KH. AYB/IV/2023, tertanggal 14 April 2023, yang selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Bapak ELIAS NONG, Nomor: KKKB.473.3/14/IV2020, yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Kota Baru, Kabupaten Sikka, tertanggal 15 April 2020, yang selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 29 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

#### 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)



7. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga CORNELIUS PASCALIS RISKY NONG, S.T., Nomor: 5307151111140001, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sikka, tertanggal 25 Januari 2022, yang selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk CORNELIUS PASCALIS RISKY NONG, S.T., Nomor: 5307150202820001, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sikka, tertanggal 27 Januari 2022, yang selanjutnya diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) tidak dapat diperlihatkan aslinya sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan bantahannya atau dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi relaas panggilan surat tercatat kepada Tergugat Nomor: 30/Pdt.G/2023PN Mme, yang dikeluarkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Maumere, tertanggal 30 Agustus 2023, beserta lampiran surat gugatan dan surat kuasa Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Kelahiran atas nama MARIA NUGRAHA NESTY NONG, Nomor: 16/CS/ST/1986, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Waingapu, tertanggal 17 Januari 1986, yang selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama MARIA NUGRAHA NESTI NONG, Nomor: 5371044912850011, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sikka, tertanggal 3 Agustus 2018, yang selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga, atas nama kepala keluarga ELIAS NONG, Nomor: 5307152103170003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas



Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sikka, tertanggal 22 November 2019, yang selanjutnya diberi tanda T-4;

5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama ELIAS NONG, Nomor: 5311012002430001, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sikka, tertanggal 5 Desember 2017, yang selanjutnya diberi tanda T-5;

6. Fotokopi Surat Keterangan Pindah WNI antar Kabupaten/Kota Nomor: SKPWNI/5311/09032017/0004 atas nama ELIAS NONG, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sumba Timur, tertanggal 9 Maret 2017, yang selanjutnya diberi tanda T-6;

7. Fotokopi Surat Pernyataan YOSEFINA ILVANI KUKI, tertanggal 7 Juli 2023, yang selanjutnya diberi tanda T-7;

8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama YOSEFINA ILVANI KUKI, Nomor: 5307055406770006, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sikka, tertanggal 25 Juli 2016, yang selanjutnya diberi tanda T-8;

9. Fotokopi Surat Pernyataan ANITA INDAHSAARI KARUNIASISKA IMELDA, tertanggal 8 Juli 2023, yang selanjutnya diberi tanda T-9;

10. Fotokopi Surat Pernyataan MARGARET ANDAYANI FARIDA, tertanggal 5 Juli 2023, yang selanjutnya diberi tanda T-10;

11. Fotokopi buku rekening Bank BRI atas nama ELIAS NONG dengan nomor rekening: 0141-01-000282-50-5, yang dikeluarkan oleh Bank BRI Cabang Waingapu, tertanggal 21 September 2016, yang selanjutnya diberi tanda T-11;

12. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor: 009763/KEP/KRX/KC701/A/13 atas nama ELIAS NONG, terkait penyesuaian pensiun pokok pensiunan Pegawai Negeri Sipil, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Kepegawaian Negara, tertanggal 23 Agustus 2013, yang selanjutnya diberi tanda T-12;

13. Fotokopi Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: KW-II-C-00204/KEP/06/1998 atas nama ELIAS NONG, terkait

*Halaman 31 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberhentian dengan hormat dan pemberian pensiUn pokok yang ditetapkan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia Kepala Badan Administrasi Kepegawaian Negara, tertanggal 16 September 1998, yang selanjutnya diberi tanda T-13;

14. Fotokopi Denah rumah dengan pemilik kegiatan ELIAS NONG lokasi Maumere dan Digambar oleh B. E. FERDYNAND NONG, S.T., yang selanjutnya diberi tanda T-14;

15. Fotokopi struk pembayaran listrik Prabayar atas nama ELIAS NONG dengan nomor pelanggan: 435000378120, yang selanjutnya diberi tanda T-15;

16. Fotokopi rekening air atas nama MARIA NUGRAHA NESTI NONG nomor rekening air: 43667/040519884, tertanggal 18 Mei 2022 yang selanjutnya diberi tanda T-16;

17. Fotokopi Print out foto Penggugat, Tergugat dan almarhum ELIAS NONG, yang selanjutnya diberi tanda T-17;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T-1, T-3, T-4, T-5, T-7, T-9, T-10, T-11, T-12, T-14, T-15, dan T-16 keseluruhan alat bukti surat tersebut berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) dan bisa diperlihatkan aslinya dipersidangan, akan tetapi bukti surat bertanda T-2, T-6, T-8, T-13, dan T-17 yang telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) tidak dapat diperlihatkan aslinya sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti Saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah atau janji, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **MARIA TERESA OKTOBERINA RA. DEWI RETNO L.N.**, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;

Halaman 32 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme





- Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa sekitar tahun 2014 Penggugat dan almarhum bapak Penggugat dan Tergugat yakni almarhum ELIAS NONG datang ke rumah Saksi, dan almarhum ELIAS NONG bercerita bahwa almarhum ELIAS NONG ada mau membeli sebidang tanah untuk Penggugat. Setelah itu almarhum ELIAS NONG mengajak Saksi untuk pergi melihat-lihat tanah tersebut dan meminta Saksi untuk membantu membersihkan tanah tersebut yang mana pada saat itu tanah tersebut masih berupa hutan belum ada rumah;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG pernah juga bercerita alasan membeli tanah sengketa tersebut untuk Penggugat bahwa "ini saya mau beli tanah untuk kau punya adik Rizki karena kau punya adik satu ini tinggal di Maumere tapi tidak punya rumah dan sekarang sementara tinggal di rumah kontrakan di Jalan Brai, saya merasa kasihan karena melihat Penggugat tinggal di rumah kontrakan" yang mana pada saat itu Almarhum ELIAS NONG setelah pensiun datang dari Waingapu dan tinggal di Maumere bersama dengan Penggugat dan istrinya di rumah kontrakan yang beralamat di Jalan Brai;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang proses pembelian tanah sengketa tersebut;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG pernah memperlihatkan kepada saya sertifikat dari tanah sengketa tersebut yang mana sertifikat tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi dahulu almarhum ELIAS NONG pernah membuat sebuah pondok dibagian yang menjadi tempat untuk menyimpan bahan-bahan bangunan di atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah permanen di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapakah nomor dari sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saat ini terdapat 2 (dua) rumah di atas tanah yang dibeli oleh almarhum ELIAS NONG;

*Halaman 33 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu pembayaran tanah tersebut dilakukan secara mencicil atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat dan Tergugat sering bertengkar selama ini akan tetapi Saksi tidak tahu apa yang menjadi permasalahannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pemukulan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, namun yang Saksi tahu bahwa saat ini Penggugat sedang berada di dalam tahanan di Rutan Maumere;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang berada di atas tanah sengketa tersebut dibangun sejak kapan;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kapan tanah obyek sengketa tersebut dibeli dan Saksi tidak tahu dibeli dari siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapakah harga tanah tersebut pada saat dibeli;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dibeli secara bersama-sama oleh Penggugat dan almarhum ELIAS NONG;
- Bahwa setahu Saksi almarhum ELIAS NONG memiliki 5 (lima) orang anak yakni 3 (tiga) orang anak laki-laki dan 2 (dua) orang anak perempuan. karena sebelumnya almarhum ELIAS NONG bersama anak-anaknya tinggal di Waingapu sehingga dari kelima orang anak ini, yang Saksi kenal hanyalah Penggugat dan Tergugat saja yang mana Saksi kenal lebih dahulu Penggugat barulah Tergugat karena Tergugat baru datang ke Maumere setelah almarhum ELIAS NONG jatuh sakit, kemudian pada tahun 2014 barulah almarhum ELIAS NONG datang ke Maumere;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa rumah yang membangun rumah yang berada di atas obyek tanah sengketa tersebut tapi yang Saksi lihat bahwa Penggugatlah yang pergi membeli bahan-bahan untuk membangun rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat bekerja di Kantor Bupati Kabupaten Sikka;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana 3 (tiga) orang anak dari almarhum bapak ELIAS NONG tinggal sekarang;

Halaman 34 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

#### 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)



2. Saksi **YOHANES DIAZ ALFI**, yang pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
  - Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa tersebut;
  - Bahwa Penggugat sebelumnya merupakan rekan kerja dalam satu kantor di Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sikka;
  - Bahwa sekitar tahun 2014 pada tanggal dan bulan yang Saksi tidak ingat lagi, yang mana pada saat itu Saksi dan Penggugat masih bekerja pada kantor yang sama, Penggugat bercerita kepada Saksi di kantor bahwa almarhum ELIAS NONG menyuruh Penggugat untuk mencari tanah dengan tujuan untuk membangun rumah di atas tanah tersebut;
  - Bahwa pada saat itu ada tanah di sekitar jalan Brai yang akan dijual sehingga Penggugat dan almarhum ELIAS NONG pergi melihat tanah tersebut namun ketika tiba di lokasi tanah yang dimaksud ternyata belum memiliki sertifikat sehingga tanah tersebut tidak jadi dibeli karena almarhum ELIAS NONG maunya tanah yang sudah bersertifikat;
  - Bahwa kemudian Penggugat bertanya kepada Saksi apakah Saksi tahu ada yang menjual tanah dan Saksi menjawab akan Saksi tanyakan terlebih dahulu kepada saudara ipar Saksi yang bernama almarhum PETRUS OLIANUS SADIPUN, lalu saudara ipar Saksi tersebut mengatakan ada tanah yang mau dijual yang terletak di RT.024/RW.005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
  - Bahwa pada saat realisasi pembayaran tanah tersebut Saksi diminta oleh almarhum ELIAS NONG untuk menjadi Saksi bersama saudaranya, pembayaran tanah tersebut dilakukan secara mencicil sebanyak 2 (dua) kali yakni yang pertama sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan pada pembayaran yang kedua sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
  - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas dari tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut yang Saksi tahu Penggugatlah yang membeli tanah tersebut;

*Halaman 35 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi batas-batas tanah tersebut sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Saksi dan orang dari kampung kabor yang namanya Saksi lupa, sebelah selatan berbatasan dengan orang Jawa tapi Saksi tidak tahu namanya yang mana tanah tersebut dibeli dari kakak ipar Saksi yakni almarhum PETRUS OLIANUS SADIPUN, sebelah timur berbatasan dengan jalan/lorong Veteran dan sebelah barat berbatasan dengan pemilik tanah yang telah menjualnya kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa berapa nomor sertifikat tanah milik Saksi yang berbatasan dengan tanah yang dibeli oleh Penggugat pada tahun 2014;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah yang telah dibeli tersebut memiliki 2 (dua) sertifikat;
- Bahwa Saksi melihat Penggugat melakukan tanda tangan di atas kuitansi jual beli tanah sedangkan untuk tanda tangan berkas-berkas jual beli tanah tidak jadi dilakukan pada hari itu;
- Bahwa setahu pembayaran tanah tersebut dilakukan secara transfer, setelah itu dilakukan tanda tangan di atas sebuah kuitansi yang merupakan kuitansi jual beli, untuk penandatanganan kuitansi dilakukan di rumah Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI;
- Bahwa Kartu Tanda Penduduk milik almarhum bapak ELIAS NONG beralamat di Waingapu pada saat proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana sehingga almarhum bapak ELIAS NONG yang melakukan pembayaran atas tanah tersebut tapi nama Penggugat yang tertera dalam sertifikat tanah tersebut karena pada saat itu Saksi hanya sebagai Saksi pada saat pembayaran atas jual beli tanah tersebut saja sebab hal tersebut adalah urusan Penggugat dengan almarhum ELIAS NONG;
- Bahwa Saksi tahu bahwa saat ini Tergugat tinggal di sebuah rumah yang bersebelahan dengan Penggugat tapi Saksi tidak tahu itu rumah milik siapa;
- Bahwa yang hadir pada saat realisasi pembayaran atas jual beli tanah tersebut adalah Saksi, Penggugat, adik/saudari almarhum ELIAS NONG,

Halaman 36 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

#### 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)



almarhum bapak PETRUS OLIANUS SADIPUN dan istrinya yang bernama MELANIA MARTA DIAZ ALFFI;

- Bahwa proses pembayaran tanah tersebut dilakukan di Bank BRI Cabang Maumere yang berada di depan Polres Sikka;

- Bahwa Penggugat hadir pada saat penandatanganan kuitansi jual beli tanah tersebut;

- Bahwa Almarhum ELIAS NONG tidak mengatakan untuk siapa pembelian tanah tersebut dilakukan;

**3. Saksi JEFRIANUS PEDO, yang pada pokoknya menerangkan:**

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;

- Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa Saksi hanya mengenal Penggugat karena sebelumnya Saksi bersama ayah Saksi pernah mengerjakan pembangunan rumah milik Penggugat yang berada di atas tanah sengketa dalam perkara ini yang beralamat di RT.024/RW.005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka sedangkan Saksi hanya mengenal Tergugat sepintas saja;

- Bahwa yang mengerjakan pembangunan rumah Penggugat adalah ayah Saksi yang bernama AMBROSIOUS bersama paman GONDO sebagai kepala tukang dan Saksi bersama Paman NOEL sebagai buruh;

- Bahwa rumah Penggugat mulai dikerjakan sejak tahun 2018;

- Bahwa rumah Penggugat dikerjakan selama 3 (tiga) bulan yakni mulai sejak bulan Mei 2018 sampai dengan Juli 2018;

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat yang meminta ayah Saksi untuk mengerjakan pembangunan rumahnya;

- Bahwa yang membayar tukang untuk pengerjaan rumah Penggugat tersebut adalah Penggugat;

- Bahwa Penggugat sendiri yang berhubungan dengan ayah Saksi berkaitan dengan pengerjaan pembangunan rumah Penggugat selama proses pembangunannya;

*Halaman 37 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



- Bahwa selama mengerjakan pembangunan rumah tersebut Saksi tidak melihat Tergugat bersama suami Tergugat;
- Bahwa Saksi mulai mengenal atau melihat Tergugat bersama suami Tergugat pada saat sudah selesai pengerjaan pembangunan rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat saja yang mengurus semua keperluan dalam proses pengerjaan pembangunan rumah Penggugat termasuk dalam pembayaran tukang juga hanya Penggugat saja;
- Bahwa setahu Saksi yang pergi membeli bahan untuk pembangunan rumah Penggugat adalah Penggugat bersama ayah Saksi;
- Bahwa Penggugat saat ini berada di dalam penjara;
- Bahwa Saksi tahu ada sebuah kuburan di atas tanah yang dibangun rumah oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa kuburan tersebut milik almarhum ayah Penggugat yang meninggal pada tahun 2022;
- Bahwa saat ini yang menempati rumah yang Saksi dan ayah Saksi bangun adalah Tergugat;
- Bahwa pembayaran biaya pengerjaan pembangunan rumah tersebut dilakukan secara tunai;
- Bahwa di dalam satu kompleks tersebut terdapat 2 (dua) rumah, yang masing-masing ditempati oleh Penggugat dan Tergugat;

**4. Saksi MARIA DORCELINA NDARI**, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
- Bahwa Penggugat merupakan pemilik tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena pernah bekerja sebagai asisten rumah tangga di rumah Penggugat, oleh karena jarak rumah Penggugat dan Tergugat sekitar kurang lebih 5 (lima) meter saja;

Halaman 38 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme





- Bahwa Saksi bekerja di rumah Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, dengan waktu kerja masuk pagi dan pulang siang;
- Bahwa Saksi tidak tahu almarhum bapak ELIAS NONG sudah berapa lama tinggal bersama Tergugat;
- Bahwa Penggugat sering pergi mengurus almarhum bapak ELIAS NONG di rumah sebelah yang ditinggali oleh almarhum ELIAS NONG dan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi almarhum ELIAS NONG menderita sakit stroke;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengurus almarhum bapak ELIAS NONG yang sakit stroke saat itu yakni dengan mengganti popok, memandikan, menyuap almarhum bapak ELIAS NONG pada saat makan, memberikan obat, dan mencuci pakaian almarhum bapak ELIAS NONG;
- Bahwa Penggugat mengurus almarhum bapak ELIAS NONG pada saat pagi hari sebelum pergi ke kantor, dan kadang Penggugat pergi ke kantor dulu baru kembali mengurus almarhum bapak ELIAS NONG baru kembali lagi ke Kantor kalau siang hari, akan tetapi pada sore hari Saksi tidak tahu karena Saksi sudah pulang ke rumah;
- Bahwa almarhum bapak ELIAS NONG pernah tinggal bersama dengan Penggugat selama 4 (empat) bulan sebelum meninggal, namun Saksi tidak tahu kapan almarhum bapak ELIAS NONG dipindahkan dari rumah sebelah, Saksi sempat bertanya mengenai hal tersebut kepada Penggugat, dan Penggugat menjawab *"semalam saya yang pergi menggendong almarhum ayah dan membawanya ke rumah saya"* dan Saksi melihat Penggugat pergi mengambil kursi roda sofa milik almarhum bapak ELIAS NONG di rumah sebelah;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan almarhum bapak ELIAS NONG dipindahkan ke rumah Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah ikut merawat almarhum bapak ELIAS NONG selama almarhum bapak ELIAS NONG berada di rumah Penggugat, Tergugat hanya duduk di depan pintu dapur saja;
- Bahwa almarhum bapak ELIAS NONG di rawat oleh Penggugat;

Halaman 39 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa Saksi bekerja dari pukul 08.00 WITA sampai dengan pukul 12.00 WITA;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat mengurus almarhum bapak ELIAS NONG pada waktu almarhum bapak ELIAS NONG berada di rumah Penggugat dalam keadaan sakit;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada pertengkaran antara Penggugat dan Tergugat pada saat almarhum bapak ELIAS NONG dipindahkan ke rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang mengantar almarhum bapak ELIAS NONG ke rumah sakit sebelum almarhum bapak ELIAS NONG meninggal dunia;
- Bahwa almarhum bapak ELIAS NONG di makamkan di belakang rumah yang menjadi tanah obyek sengketa;
- Bahwa sepenghlihatan Saksi, Tergugat tidak pernah datang ke rumah Penggugat untuk mengurus almarhum bapak ELIAS NONG pada saat sakit, namun yang Saksi lihat itu Tergugat datang ke rumah Penggugat tapi sebatas duduk di depan pintu dapur saja dan tidak masuk ke dalam rumah untuk menjenguk ataupun merawat almarhum bapak ELIAS NONG;
- Bahwa selain Saksi juga ada orang lain yang bekerja di rumah Penggugat yang bernama YANTI;
- Bahwa Penggugat sekarang berada di rumah tahanan;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG tidak bisa berbicara pada saat sakit;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah milik siapa yang ditempati oleh Tergugat selama ini;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG meninggal dunia pada bulan April tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada permasalahan tanah dan rumah yang sedang ditempati oleh Tergugat pada saat Saksi masih bekerja di rumah Penggugat, dan sekarang barulah Saksi tahu ada permasalahan ini antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

*Halaman 40 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti Saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **YOSEFINA ILVANI KUKI**, yang pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dikarenakan Penggugat adalah nama pembeli di dalam sertifikat tanah dari tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sedangkan Tergugat karena berada dalam satu kelompok doa katolik bersama;
  - Bahwa awalnya pada tahun 2014 Saksi mendapatkan kabar dari Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI sebagai perantara bahwa ada orang yang mau membeli tanah milik Saksi sehingga pada saat akan dilaksanakan jual beli tanah tersebut, Saksi kembali ke Maumere yang mana sebelumnya Saksi sedang berada di Yogyakarta untuk melanjutkan pendidikan Magister, kemudian Saksi bertemu dengan almarhum ELIAS NONG dan Penggugat yang mengatakan akan membeli 2 (dua) bidang tanah Saksi lalu kami bersepakat harga dan kemudian kami melakukan jual beli tanah dan pembayaran tanah tersebut dilakukan oleh almarhum ELIAS NONG melalui transfer ke nomor rekening BRI Saksi setelah itu kami ke Notaris dan melakukan balik nama dengan nama Penggugat yang berada di dalam akta jual beli tanah tersebut;
  - Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah almarhum ELIAS NONG;
  - Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 2014 tapi Saksi sudah lupa tanggal dan bulannya;
  - Bahwa kesepakatan jual beli tersebut dilakukan di rumah Saksi yang beralamat di RT.024/RW.005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;

Halaman 41 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa oleh karena almarhum ELIAS NONG yang meminta agar nama Penggugat dimasukan dalam kuitansi dan akta jual beli tanah tersebut sehingga proses pembuatan sertifikat atas nama Penggugat selain itu karena almarhum ELIAS NONG mengatakan akan pindah dari Sumba dan tinggal di Maumere bersama Penggugat sehingga nama Penggugat yang dimasukkan ke dalam sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan secara transfer melalui Bank BRI yang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi sudah lupa berapa jumlah uang yang ditransfer saat itu;
- Bahwa yang menghubungi Saksi pertama kali berkaitan dengan pembelian tanah tersebut adalah Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI dikarenakan tanah Saksi berdampingan langsung dengan tanah milik Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI dan juga Saksi pada saat itu sedang melanjutkan pendidikan Magister di Yogyakarta sehingga Saksi menitipkan tanah Saksi kepada Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI, oleh karena Saksi ingin menjual tanah tersebut sehingga Saksi meminta tolong untuk Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI untuk menghubungi Saksi apabila ada yang mau membeli tanah tersebut. Kemudian pada tahun 2014 Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI menghubungi Saksi dan mengatakan kepada Saksi "ini ada yang mau beli kamu punya tanah ini jadi pulang sudah" dan Saksi menjawab "ini orang yang pasti mau beli tanah kah?", dan Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI menjawab "iya, ini orang pasti mau beli kamu punya tanah" sehingga Saksi langsung pulang ke Maumere untuk mengurus jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada pertemuan pertama Saksi hanya bertemu dengan almarhum ELIAS NONG saja melalui perantara Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI, sedangkan Saksi bertemu dengan Penggugat pada waktu pertemuan kedua dan seterusnya sampai pada proses jual beli tanah tersebut selesai dilakukan;
- Bahwa Tergugat tidak ada pada saat transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan;

*Halaman 42 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



- Bahwa surat pernyataan sebagaimana dalam bukti surat bertanda T-7 telah dibuat terlebih dahulu oleh Tergugat, kemudian Tergugat meminta Saksi untuk menandatangani saja, namun sebelum tanda tangan Saksi membacanya terlebih dahulu dan Saksi sempat mengoreksi sedikit surat tersebut berkaitan dengan nama Saksi sehingga surat itu pun juga sudah diperbaiki;
- Bahwa menurut almarhum ELIAS NONG tanah tersebut dibeli oleh almarhum ELIAS NONG untuk anaknya karena sudah menjual tanahnya di Sumba, selain itu pada saat itu Kartu Tanda Penduduk almarhum ELIAS NONG masih dari Sumba;
- Bahwa pada saat itu Saksi hanya tahu bahwa almarhum ELIAS NONG mempunyai 1 (satu) orang anak saja yakni Penggugat saja;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG membeli 2 (dua) bidang tanah sekaligus yang mana tanah tersebut Saksi peroleh dengan cara membeli tanah tersebut dari PETRONELA SADIPUN secara bertahap sehingga ada 2 sertifikat;
- Bahwa setelah jual beli tanah tersebut, Saksi hanya lewat dari depan tanah tersebut karena rumah Saksi dekat dengan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa ada bangunan berupa rumah yang dibangun di atas tanah tersebut, tetapi Saksi tidak tahu siapa yang bangun;
- Bahwa yang hadir pada saat jual beli tersebut adalah Saksi, Penggugat, almarhum ELIAS NONG dan Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI;
- Bahwa Saksi YOHANES DIAZ ALFI tidak hadir pada saat proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi nomor sertifikat dari 2 (dua) sertifikat tanah yang Saksi jual tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang pembayaran tanah tersebut menggunakan nomor rekening siapa, yang Saksi ketahui pada saat itu almarhum ELIAS NONG mengatakan kepada Saksi bahwa "saya sudah transfer";



- Bahwa Saksi hanya sekedar melihat notifikasi dari hand phone bahwa ada uang yang masuk ke rekening Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat alamat Kartu Tanda Penduduk dari almarhum ELIAS NONG;
- Bahwa anak-anak lain dari almarhum ELIAS NONG tidak hadir pada saat transaksi jual beli tanah tersebut;

**2. Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI**, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
- Bahwa awal mula Saksi mengenal Penggugat dikarenakan Saksi menjadi perantara dalam jual beli tanah dalam tanah obyek sengketa yang mana Penggugat dan almarhum ayahnya yang bernama ELIAS NONG yang membeli tanah tersebut sedangkan Saksi kenal Tergugat oleh karena bertetangga dan Tergugat tinggal di tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi menjadi perantara jual beli tanah tersebut berawal dari informasi dari adik kandung Saksi yang bernama YOHANES DIAZ ALFI yang merupakan rekan kerja Penggugat, yang mengatakan ada orang yang mau membeli tanah milik Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI dan orang tersebut adalah almarhum ELIAS NONG bersama Penggugat sehingga dari situlah Saksi menghubungi Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI sebagai pemilik tanah yang pada saat itu sedang melanjutkan pendidikannya di Yogyakarta, dan setelah mendapatkan informasi tersebut Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI pulang ke Maumere untuk melakukan proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa dalam jual beli 2 (dua) bidang tanah tersebut Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli namun almarhum ELIAS NONG yang membayar tanah tersebut, yang mana salah 1 (satu) bidang tanah tersebut merupakan obyek tanah sengketa dalam perkara ini;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak hadir dalam penandatanganan kuitansi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak dilibatkan dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut termasuk dalam pembuatan sertifikat dari tanah tersebut tapi seingat Saksi transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 2014;
- Bahwa seingat Saksi pada saat akan membeli 2 (dua) bidang tanah tersebut almarhum ELIAS NONG sempat bercerita memiliki 5 (lima) orang anak dan sempat menyebutkan nama Tergugat sebagai salah satu anaknya namun yang hadir pada saat jual beli tanah tersebut hanyalah Penggugat saja;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG menceritakan kepada Saksi mempunyai sebidang tanah di Sumba dan sudah menjualnya lalu ingin membeli tanah di Maumere untuk anak-anaknya;
- Bahwa Saksi kurang tahu batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat dari keseluruhan tanah yang dibeli tersebut atas nama siapa;
- Bahwa menurut almarhum ELIAS NONG alamat di Kartu Tanda Penduduk masih beralamat di Sumba sehingga solusinya proses jual beli tanah tersebut menggunakan Kartu Tanda Penduduk Penggugat termasuk kuitansi jual beli tanah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran tanah tersebut dilakukan secara transfer yang ditransfer dari rekening almarhum ELIAS NONG ke rekening Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI karena mereka adalah penjual dan pembeli tanah tersebut tapi Saksi sudah lupa apakah pernah melihat bukti transfer tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah pernah melihat atau tidak kuitansi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat alamat yang di Kartu Tanda Penduduk milik almarhum ELIAS NONG;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas izin siapa Tergugat tinggal di rumah yang merupakan obyek sengketa tersebut;

Halaman 45 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

### 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)



- Bahwa Saksi mendengar langsung dari almarhum ELIAS NONG setelah pengukuran tanah tersebut yang mengatakan mau pergi transfer uang pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lupa apakah Saksi hadir atau tidak pada saat pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lupa siapa yang tanda tangan di atas kuitansi jual beli tanah sebagai pembeli;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun meninggalnya almarhum ELIAS NONG;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sebelum meninggal dunia almarhum ELIAS NONG sempat melakukan pembagian warisan atau meninggalkan surat wasiat atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang pembayaran tanah tersebut ditransfer menggunakan nomor rekening siapa, pada saat itu almarhum ELIAS NONG mengatakan kepada Saksi bahwa Saksi sudah transfer;

**3. Saksi YUVENSIA CORYANTI TALI**, yang pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Saksi dihadirkan terkait permasalahan tanah yang terletak di RT.024/RW. 005, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
- Bahwa Saksi pernah bekerja menjaga anak dari Pengugat dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017, kemudian pada tahun 2019 Saksi pernah diminta oleh Tergugat untuk mengasuh atau menjaga almarhum ELIAS NONG pada saat sakit stroke di rumah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi bekerja merawat almarhum ELIAS NONG sampai almarhum ELIAS NONG meninggal dunia pada tahun 2020;
- Bahwa almarhum ELIAS NONG pernah bercerita kepada Saksi tentang pembelian tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yakni almarhum ELIAS NONG mempunyai tanah di Sumba dan sudah menjualnya lalu membeli tanah di Maumere dekat lembaga;
- Bahwa Penggugat sebelumnya tinggal di Jalan Brai kemudian pindah ke rumah sekarang namun pada saat itu hanya ada 1 (satu) rumah saja

Halaman 46 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



yakni rumah yang ditinggali oleh Penggugat sedangkan rumah yang ditinggali oleh Tergugat belum ada;

- Bahwa almarhum ELIAS NONG pernah bercerita almarhum ELIAS NONG yang membeli bahan-bahan untuk pembangunan rumah yang ditinggali oleh Tergugat, yang mana material bangunan tersebut disimpan disebuah gudang kecil yang berada dibelakang rumah yang ditinggali oleh Tergugat dan almarhum ELIAS NONG juga yang membayar tukang untuk membangun rumah tersebut yang mana tukang tersebut adalah orang dari Lio yang tinggal dekat dengan rumah tersebut sekitar selang 2 (dua) atau 3 (tiga) rumah dari rumah yang dibangun tersebut dengan pembayaran pengerjaan rumah tersebut sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

- Bahwa Tergugat dapat menghubungi Saksi untuk merawat almarhum ELIAS NONG karena sebelumnya Saksi pernah bertemu dengan Tergugat pada waktu Penggugat tinggal di jalan Brai dan Saksi memberikan nomor handphone Saksi kepada Tergugat;

- Bahwa Saksi bekerja mulai dari pukul 06.30 WITA atau 07.00 WITA sampai dengan pukul 16.30 WITA atau pukul 16.00 WITA;

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memberi makan, memberi minum obat dan memandikan almarhum ELIAS NONG di pagi hari sebelum Saksi masuk kerja karena pada saat Saksi datang almarhum ELIAS NONG sedang tidur, sehingga Saksi mengerjakan pekerjaan yang lain, dan baru memberi makan dan memberi minum obat almarhum ELIAS NONG di siang hari dan memberi makan minum almarhum ELIAS NONG di sore hari sebelum Saksi pulang;

- Bahwa pada saat itu almarhum ELIAS NONG bisa berbicara tapi hanya sedikit-sedikit saja namun tidak bisa berjalan sama sekali;

- Bahwa almarhum ELIAS NONG pada waktu sakit dipindahkan ke rumah Penggugat dan Saksi masih merawat almarhum ELIAS NONG pada saat dipindahkan ke rumahnya Penggugat;

- Bahwa pada saat di rumah Penggugat, Penggugat dan istrinya memberi makan dan memberi minum obat pagi yang sudah disiapkan

Halaman 47 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



oleh Penggugat, pada siang hari Penggugat pulang untuk makan siang sambil melihat keadaan dari almarhum ELIAS NONG, kemudian setelah Saksi pulang Penggugat yang mengurus almarhum ELIAS NONG;

- Bahwa almarhum ELIAS NONG menceritakan tentang pembelian tanah pada saat masih tinggal bersama Penggugat di Jalan Brai, dan pada saat sudah pindah di Jalan Veteran tersebut almarhum ELIAS NONG pernah mengajak Saksi untuk mengukur tanah untuk bangun rumah yang ditinggali oleh almarhum ELIAS NONG bersama Tergugat;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah dari tanah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa pada saat Saksi merawat almarhum ELIAS NONG di rumah yang ditempati oleh Tergugat, Tergugat yang membayar gaji Saksi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan, sedangkan pada saat almarhum ELIAS NONG berada di rumah Penggugat, Penggugat yang membayar gaji Saksi;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada surat wasiat tentang pembagian warisan dari almarhum ELIAS NONG pada saat sebelum meninggal dunia;

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan anak-anak dari almarhum ELIAS NONG;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah almarhum ELIAS NONG memiliki rumah lain;

- Bahwa almarhum ELIAS NONG hanya menceritakan bahwa almarhum ELIAS NONG membelikan tanah dan membangun rumah untuk Penggugat di rumah yang ditinggali oleh Penggugat sekarang dan untuk Tergugat yang ditinggali oleh Tergugat sekarang, sedangkan untuk 3 (tiga) orang anak lainnya Saksi tidak tahu;

- Bahwa Saksi merawat almarhum ELIAS NONG di rumah Tergugat selama 4 (empat) dan di rumah Penggugat selama 7 (tujuh) bulan;

- Bahwa Tergugat juga ikut merawat almarhum ELIAS NONG ketika almarhum ELIAS NONG berada di rumah Tergugat dan juga ketika almarhum ELIAS NONG berada di rumah Penggugat;

Halaman 48 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa jenazah almarhum ELIAS NONG pada saat dipulangkan dari rumah sakit dibawa pulang ke rumah yang ditinggali oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa atas permintaan tersebut dan berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, pada hari Jumat, tanggal 26 Januari 2024, pukul 14.30 WITA, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dan mempersilahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk menunjukkan tempat objek perkara;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan terhadap lokasi tanah obyek sengketa dan batas-batas tanah pada lokasi tanah obyek sengketa yang disengketakan dalam perkara ini telah dituangkan dalam sket/gambar yang terlampir di dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan elektronik hari Kamis, 14 Maret 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan yang dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*) dan turut pula dipertimbangkan dalam 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 dalam menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya yang mana dalam jawaban tersebut

*Halaman 49 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



tidak hanya sebatas bantahan (tangkisan) yang mengenai pokok perkara tetapi juga disertai dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat atau Terbantah terhadap gugatan Penggugat atau Pembantah yang ditujukan kepada syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan kepada materi pokok perkara dengan tujuan gugatan menjadi batal atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam hukum acara perdata (HIR dan/atau RBg) dan bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan tertentu telah diatur tentang adanya Eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi relatif serta beberapa jenis Eksepsi yang lazim dipergunakan dalam praktek peradilan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan tertentu, doktrin dan praktek peradilan yang berkaitan dengan syarat formal gugatan ada 2 (dua) jenis eksepsi, yaitu:

1. Eksepsi yang berdasarkan hukum acara (*procesueel exeptie*);
2. Eksepsi yang berdasar hukum material (*materiale exeptie*)

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal gugatan yang mengenai Eksepsi yang berdasarkan hukum acara (*procesueel exeptie*) ada beberapa macam, yaitu:

1. Eksepsi mengenai Surat Kuasa;

Terhadap surat kuasa dapat diajukan berbagai bentuk eksepsi, antara lain:

- a. Surat kuasa bersifat umum;
  - b. Surat kuasa tidak memenuhi syarat formil;
  - c. Surat kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang;
2. Eksepsi kekeliruan mengenai pihak (*Error in persona*);

Bentuk atau jenis Eksepsi error in persona dapat diajukan meliputi peristiwa:

- a. Yang bertindak sebagai Penggugat tidak memenuhi syarat (*Diskualifikasi in person*);
- b. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat;





c. Gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*);

3. Eksepsi *Res Judicata* atau *Nebis in Idem*;

Mengandung makna perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadap perkara tersebut telah dijatuhkan putusan yang bersifat positif serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara yang subjek dan objek gugatan sama tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

4. Eksepsi gugatan kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa menurut doktrin dan praktek peradilan dikenal beberapa bentuk gugatan kabur yang didasarkan kepada faktor-faktor tertentu, yaitu:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- Tidak jelasnya objek sengketa;
- Petitum gugatan tidak jelas;
- Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif dihubungkan dengan ketentuan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR dinyatakan: "*Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara*" dan konsisten dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 935 K/Sip/1985, yang menyatakan: "*Bahwa Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*", maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap penyelesaian Eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif tersebut harus diperiksa, dipertimbangkan, dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

**Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:**

A. Penggugat tidak hadir dalam Mediasi.



Bahwa sesuai dengan fakta persidangan pada hari Kamis tanggal 07 September 2023, hari Selasa tanggal 03 Oktober 2023, hari Rabu 25 Oktober 2023, bahwa Penggugat tidak hadir dalam agenda mediasi dan Sebagai kuasa hukum dari Penerima kuasa dalam perkara a quo, kuasa hukum tidak pernah menunjukan Surat kuasa Mediasi kepada saya sebagai Tergugat dan pada persidangan sudah diingatkan oleh Hakim Mediator untuk Penggugat hadir dalam Agenda mediasi, tapi melalui kuasa hukum tidak mengindahkan pernyataan hakim mediator, sehingga sudah sepantasnya Penggugat dalam perkara ini dianggap tidak memiliki etikad baik, hal ini diperkuat dengan adanya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dalam pasal 6 ayat (1) disebutkan bahwa "*Para Pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa Hukum*". Sehingga sudah sepantasnya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memutuskan bagi Penggugat yang dinyatakan tidak beretikad baik dan terhadap gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana yang tertuang dalam pasal 22 ayat 1 Perma tersebut yang menyatakan: "Apabila penggugat dinyatakan tidak beretikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa perkara".

**B. Surat Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil.**

1. Bahwa secara umum, menurut Pasal 1792 KUH Perdata, pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yakni pemberi kuasa (*lastgever*) dan penerima kuasa (*lasthebber*). Pemberian kuasa (*lastgeving*), menimbulkan akibat hukum sebagai berikut

Halaman 52 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



- (1) Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa;
- (2) Penerima kuasa berkuasa penuh untuk bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga, untuk dan atas nama pemberi kuasa;
- (3) Pemberi kuasa bertanggung jawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, cetakan ke-8, halaman 50);

Bahwa Kuasa khusus dijelaskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kuasa dapat diberikan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang dapat menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan, mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak prinsipal;

2. Bahwa surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat kepada Kuasa Hukum Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam pasal 123 HIR. Bahwa surat kuasa tersebut tidak mencantumkan obyek gugatan. Bahwa SEMA Nomor 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 syarat surat kuasa terdiri dari:

- Menyebut dengan jelas untuk berperan di Pengadilan;
- Menyebut kompetensi relatif;
- Menyebut identitas dan kompetensi para pihak; dan
- Menyebut secara ringkas pokok dan obyek;

3. Bahwa menurut ahli hukum R. Soeparmono, SH dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi halaman 35, isi surat kuasa:

- Menyebut identitas para pihak dan siapa kuasanya;
- Menyebut obyek sengketa;
- Menyebut hal-hal yang menjadi sengketa; dan

*Halaman 53 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



➤ Apakah berlaku bagi banding, kasasi dan hak substitusi;

4. Bahwa dalil-dalil hukum diatas sejalan dengan Putusan MA-RI No.288 PK/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang pada pokoknya berbunyi "Karena surat kuasa yang diterima oleh Julian Usman Dkk masing- masing tanggal 25 Juni 1987 sebagai dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menyebutkan obyek perkara sehingga surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat surat kuasa khusus";

5. Bahwa oleh karena surat kuasa khusus Penggugat tertanggal 12 Agustus 2023 yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere dibawah register Nomor : 116/SK.PDT/8/2023/PN.Mme yang ditandatangani oleh Cornelius Pascalis Rizky Nong selaku Pemberi Kuasa kepada kuasa hukumnya tidak menyebutkan secara jelas obyek sengketa dalam perkara aquo sehingga berimplikasi kepada Gugatan dalam perkara a quo dianggap tidak pernah ada/tidak sah, maka sangatlah pantas, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak surat gugatan penggugat dalam perkara aquo dan meminta agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan surat kuasa khusus dalam perkara aquo, dibuat dan ditandatangani pada tanggal 12 Agustus 2023 dibawah register Nomor : 116/SK.PDT/8/2023/PN.Mme yang ditandatangani oleh Cornelius Pascalis Rizky Nong selaku Pemberi Kuasa, kuasa hukum penggugat sebagai penerima kuasa telah membuat dan menandatangani surat gugatan dalam perkara a quo. Bahwa hal tersebut telah ditegaskan dalam Putusan MARI No.601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang pada pokoknya berbunyi "Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena *judec facti* telah salah menerapkan hukum, surat gugatan dibuat dan ditandatangani oleh kuasanya tertanggal 13 Desember

*Halaman 54 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



1988 dimana pada saat itu Kuasa Hukum baru menerima surat Kuasa”;

C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

- Bahwa semasa hidupnya Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) memiliki ke 6 enam orang anak sebagai berikut :

1. EDI SUSANTO NONG (alm.), meninggal di Waingapu sejak umur 5 tahun;
2. ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI umur 48 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Jakarta;
3. MARGARET ANDAYANI FARIDA umur 46 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Mbay;
4. BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG umur 44 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama Isteri di Waingapu;
5. CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG umur 42 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama isteri di Maumere (Penggugat);
6. MARIA NUGRAHA NESTI NONG Umur 38 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Maumere (Tergugat);

- Bahwa semasa hidup Bapak ELIAS NONG (almarhum) meninggalkan harta yang belum dibagikan kepada semua Ahli waris sebagai berikut;

- Harta tidak bergerak

**Sumba :**

Tanah 4 Kapling belum bersertifikat dan 2 rumah ditempati oleh anak BRUNO EMANUEL FERDYNAND sertifikat masih atas nama Bapak ELIAS NONG dan ke lima orang 5 (lima) orang anak sebagai ahli waris yaitu ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI, MARGARET ANDAYANI FARIDA, BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG, CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG (Penggugat), MARIA NUGRAHA NESTI NONG (Tergugat);



**Maumere :**

Tanah dan 2 rumah, Rumah 1 ditempati oleh Anak CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG dan Rumah 2 ditempati oleh Anak MARIA NUGRAHA NESTI NONG Sertifikat masih atas nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG;

- Harta Bergerak  
2 buah mobil merk Avansa.
  - Mobil kedua dikuasai oleh Anak BRUNO EMANUEL FERDYNAND di Sumba BPKB atas nama ELIAS NONG;
  - Mobil pertama dikuasai oleh Anak CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG di Maumere BPKB atas nama CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG (Waktu Pembelian Mobil di Desember 2016 Bapaknya masih ber KTP Waingapu);
  - Bahwa terhadap objek tanah Objek sengketa merupakan peninggalan orang tua dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) dengan cara membeli tanah pada tahun 2013 dari hasil penjualan rumah di Waingapu lebih kurang Rp1.000.000.000,00 (satu milyar) dengan meminta kepada semua ahli waris termasuk Penggugat dan Tergugat lewat notaris. Dan setelah menjual rumah di waingapu Bapak ELIAS NONG (almarhum) pulang Ke Maumere dan membeli Tanah di Ibu YOSEFINA ILVANI KUKI;
  - Bahwa di atas tanah objek sengketa terdapat 2 (dua) bangunan rumah yang dibangun oleh Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan tanah yang menjadi objek sengketa terdapat kuburan dari Bapak ELIAS NONG (almarhum) yang merupakan bapak kandung dari Penggugat, Tergugat dan 2 orang anak yang menjadi ahli waris;
  - Bahwa berdasarkan uraian di atas, tanah objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dibagi kepada semua ahli waris dari ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) dan namun tidak semua ahli waris ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo;

Halaman 56 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme





- Bahwa oleh karena gugatan penggugat kurang pihak yakni tidak semua ahli waris ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo, dengan demikian maka yang mulia Majelis Hakim patut untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

D. Alamat Tergugat salah atau keliru.

- Bahwa di dalam surat kuasa maupun gugatan alamat Tergugat bertempat tinggal di Jl. KS. Tubun, RT/RW 024/005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka padahal Alamat Tergugat sekarang beralamat di Jalan Veteran, RT 024 /RW 005 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur;
- Penyebutan identitas dan alamat dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak dan alamat secara jelas, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada;

E. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (*exemptio Obscuur libel*).

Adapun gugatan Penggugat dianggap obscuur Libel dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Kontradiksi Antara Posita dan Petitum.
  - Bahwa dalam posita dalam posita angka romawi II poin ke 4 (tujuh) gugatan, Penggugat telah menyebutkan bahwa: "Bahwa pada awal tahun 2019, Bapak Elias Nong Almarhum mengundang Tergugat yang sedang berada di Kupang untuk datang ke Maumere dan tinggal bersama-sama Almarhum untuk sementara di rumah yang dibangun Penggugat bersama Almarhum di atas tanah Penggugat yang bersertifikat hak Milik No: 0658 tersebut, sambil mencari kerja di maumere;
  - Bahwa dalil gugatan yang telah digaris bawahi telah memiliki makna bahwa obyek sengketa telah ber-SHM atas nama penggugat dan di atas tanah obyek sengketa terdapat kuburan milik Bapak kandung Penggugat dan Tergugat, namun dalam petitum poin 6



Penggugat meminta agar dua kuburan di atas tanah obyek sengketa dibongkar atau dipindahkan;

- Bahwa selain itu petitum gugatan Penggugat tidak lengkap yakni, pada petitum gugatan poin ke 2 (dua) “Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat.

Sedangkan dalam Posita tidak dijelaskan secara Komprehensif /secara detail unsur-unsur perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat;

- Bahwa petitum poin ke 4 (empat) tersebut memiliki makna bahwa Tindakan Tergugat dengan menempati tanpa alas hak merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dampak logisnya adalah Penggugat meminta Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat. Pertanyaannya yang objek yang mana yang menjadi objek sengketa? Sedangkan dalam posita Gugatan tidak dijelaskan secara terperinci objek sengketa yang mana yang dijadikan sengketa sehingga dalam petitum angka 3 menyatakan tanah dan rumah yang menjadi sengketa;

- Bahwa surat gugatan yang tidak sinkron atau saling bertolak belakang antara posita yang satu dengan posita lainnya dan/atau posita dan petitum merupakan surat gugatan yang kabur dan tidak jelas sebagaimana kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 349K/PDT/2009 yang pada pokoknya menyatakan “Bahwa suatu gugatan harus memuat dalil posita yang jelas, lengkap dan saling mendukung satu sama lainnya serta tidak boleh bertentangan;

- Bahwa dalam kontadiksi lebih lanjut dalam Posita dan petitum gugatan dalam perkara a quo, tidak disebutkan Putusan serta merta dan uang paksa (*dwangsom*) sedangkan dalam Petitum disebutkan dalam Point 7 yang menyatakan “Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij Vaarraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi, lebih lanjut dama Petitum angka 8

*Halaman 58 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



Penggugat melalui kuasa hukum menyebutkan “Menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada **Penggugat**;

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara Posita dan petitum, dengan demikian yang mulia Majelis Hakim patut menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

2. Petitum tidak jelas.

Dalam Petitum gugatan Penggugat dalam point 3 “menyatakan tanah dan rumah yang menjadi sengketa adalah hak milik sah dari **Penggugat**”. Namun, hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas. Apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik berdasarkan apa? Sedangkan dalam posita Gugatan, Penggugat tidak menguraikan secara komprehensif yang mana menjadi objek sengketa.

- Bahwa petitum merupakan surat gugatan jelas sebagaimana kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 556 K/ Sip/ 1973 1971 yang menyatakan” kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

F. Tuntutan Ganti Rugi Ditujukan Kepada Tergugat salah Alamat.

1. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat pada Pokoknya mendalilkan Perbuatan Tergugat dengan cara menguasai dan mendiami rumah Penggugat tanpa alas yang sah dan kuat adalah Perbuatan melawan hukum adalah keliru karena sebagaimana pada Point 4 Posita berdasarkan pengakuan Penggugat bahwasannya pada awal tahun 2019, Bapak Elias Nong Almarhum mengundang Tergugat yang sedang berada di Kupang untuk datang ke Maumere dan tinggal Bersama-sama dengan Bapak Elias Nong Almarhum dst..... Bahwa keberadaan Penggugat di rumah sehingga keberadaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan KUHPerdara pasal 830 dan pasal 832, sehingga Tergugat dikategorikan sebagai ahli waris dari Bapak Elias Nong Almarhum;

*Halaman 59 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



2. Bahwa di dalam gugatannya, baik dalam posita dan Petitum gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan menguraikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun posita romawi IV (empat) Point ke 2 (dua) kerugian materiil Penggugat total keseluruhan Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah). Namun di dalam petitumnya angka 5 dan 6 Penggugat menuntut ganti kerugian materiil Rp25.000.00,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

3. Bahwa tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menyebabkan kerugian yang diderita oleh Penggugat namun Tergugat dituntut untuk membayar ganti kerugian adalah sebuah kekeliruan dimana tidak semestinya tuntutan ganti rugi kepada Tergugat adalah salah alamat atau keliru karena selama Bapak Elias Nong almarhum telah memberikan kepada Tanah dan Bangunan yang menjadi Objek sengketa telah diberikan kepada Tergugat secara Lisan;

4. Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat yang dikenakan tuntutan ganti rugi dalam gugatan Penggugat dimaksud. Oleh karena itu, atas gugatan Penggugat dimaksud sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menolak alasan-alasan Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat sebagaimana terangkum dalam repliknya dan menyatakan tetap mempertahankan gugatannya, begitu pula dalam Dupliknya Tergugat tetap bertahan pada Eksepsi dan jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena eksepsi-eksepsi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas, bukanlah Eksepsi



tentang kewenangan hakim yang bersifat kompetensi absolut, maka Eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

**1. Mengenai Penggugat tidak hadir dalam Mediasi.**

Menimbang, bahwa terkait Penggugat tidak hadir dalam mediasi menurut Majelis Hakim alasan tersebut bukan merupakan substansi muatan eksepsi selain itu berdasarkan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan bahwa Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah, oleh karena Penggugat pada saat mediasi berlangsung masih menjalankan pidana penjara sehingga tidak memungkinkan hadir dan ketidakhadiran Penggugat tersebut berdasarkan alasan yang sah, dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut alasan ke-1 (kesatu) dalam eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

**2. Mengenai Surat Kuasa Penggugat Tidak Memenuhi Syarat Formil.**

Menimbang, bahwa terhadap surat kuasa dapat diajukan berbagai bentuk eksepsi, antara lain:

- a. Surat kuasa bersifat umum;
- b. Surat kuasa tidak memenuhi syarat formil;
- c. Surat kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat terkait surat kuasa khusus Penggugat adalah tidak menyebutkan secara jelas obyek sengketa dalam perkara *a quo* sehingga berimplikasi kepada Gugatan dalam perkara *a quo* dianggap tidak pernah ada/tidak sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa dari kuasa hukum Penggugat, pemberi kuasa dalam hal ini Penggugat telah secara khusus memberikan kuasa untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di pengadilan dengan telah secara terperinci menuliskan apa yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa dan terperinci tentang jenis



gugatan, dan orang yang digugat, serta telah menjelaskan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tentang surat kuasa Penggugat haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

### **3. Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak.**

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) masuk ke dalam bentuk Eksepsi kekeliruan mengenai pihak (*Error in persona*) yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa alasan Tergugat mengajukan eksepsi *error in persona* dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa semasa hidupnya Bapak ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) memiliki ke 6 enam orang anak sebagai berikut :
  1. EDI SUSANTO NONG (alm.), meninggal di Waingapu sejak umur 5 tahun;
  2. ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI umur 48 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Jakarta;
  3. MARGARET ANDAYANI FARIDA umur 46 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Mbay;
  4. BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG umur 44 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama Isteri di Waingapu;
  5. CORNELIUZ PASCALIS RIZKY NONG umur 42 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama isteri di Maumere (Penggugat);





6. MARIA NUGRAHA NESTI NONG Umur 38 Tahun, sudah menikah dan tinggal bersama suami di Maumere (Tergugat);

- Bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dibagi kepada semua ahli waris dari ELIAS NONG (almarhum) dan Ibu YASINTAH SAIDAH (almarhum) dan namun tidak semua ahli waris ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa oleh karena gugatan penggugat kurang pihak yakni tidak semua ahli waris ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, dengan demikian maka yang mulia Majelis Hakim patut untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Pluris litis Consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak, dan *Diskualifikasi in person* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum dan gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, menurut Majelis Hakim mengenai siapa saja pihak yang akan digugat dan kewenangan menentukan posisi seseorang menjadi Tergugat ataupun Turut Tergugat adalah kewenangan dari pihak Penggugat untuk menentukannya, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 bahwa "*Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatan (ex officio) menempatkan seseorang yang tidak digugat (pihak ketiga) sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya*", selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.

Halaman 63 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2471 K/Sip/1981, tanggal 18 Januari 1982 menyatakan “adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat”. Terutama oleh karena memang Tergugat yang menguasai obyek sengketa sehingga tidak ditariknya ANITA IMELDA INDAH KURNIASARI, MARGARET ANDAYANI FARIDA, dan BRUNO EMANUEL FERDYNAND NONG bukan merupakan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terkait alasan tanah objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dibagi, menurut Majelis Hakim haruslah dibuktikan terlebih dahulu dan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tentang *error in persona* haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;



#### 4. Mengenai Alamat Tergugat salah atau keliru.

Menimbang, bahwa alasan Tergugat dalam eksepsinya mengajukan alasan sebagai berikut:

- Bahwa di dalam surat kuasa maupun gugatan alamat Tergugat bertempat tinggal di Jl. KS. Tubun, RT/RW 024/005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka padahal Alamat Tergugat sekarang beralamat di Jalan Veteran, RT 024 /RW 005 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur;
- Penyebutan identitas dan alamat dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak dan alamat secara jelas, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tetap hadir dan mengikuti proses persidangan dengan menghadirkan bukti surat dan bukti keterangan saksi terhadap gugatan *a quo*, menunjukkan bahwa Tergugat mengetahui dan membenarkan bahwa pihak/orang yang digugat dalam Gugatan *a quo* adalah benar diri Tergugat, selain itu setelah Majelis Hakim membaca bukti surat T-3 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama MARIA NUGRAHA NESTI NONG menunjukan bahwa benar yang bersangkutan yang digugat oleh Penggugat dan sesuai pemeriksaan setempat memang benar Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa meskipun ada perbedaan nama jalan dalam gugatan dan nama jalan dalam Kartu Tanda Penduduk Tergugat sehingga perbedaan nama jalan dalam alamat dari Tergugat tersebut merupakan kesalahan redaksional penulisan alamat Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat tersebut tidak salah alamat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tentang *Alamat Tergugat salah atau keliru* haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Halaman 65 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



**5. Mengenai Gugatan Penggugat Obscuur Libel (*exemptio Obscuur libel*).**

Menimbang, bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Syarat formil : gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak.
- b. Syarat Materil : dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat yang tidak terang atau tidak jelas, padahal agar gugatan Penggugat dianggap memenuhi syarat formil suatu surat gugatan, maka dalil gugatan Penggugat haruslah terang dan jelas/ tegas;

Menimbang, bahwa hubungan antara gugatan dengan gugatan yang *obscuur libel* itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi (*fundamentum petendi*) dengan tuntutan (*petitum*), sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang *obscuur libel* atau tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan “tidak dapat diterima”.

Menimbang, bahwa bentuk dari gugatan kabur (*obscuur libel*)/gugatan tidak jelas yaitu:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalam gugatan Penggugat;
- Tidak jelasnya obyek yang disengketakan oleh Penggugat;
- Tidak jelasnya Petitum Gugatan atau Petitum tidak rinci;
- Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tidak relevan dan/atau saling bertentangan;
- Gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat mengajukan Obscuur Libel (gugatan tidak jelas) oleh karena gugatan Penggugat tidak lengkap yakni, pada petitum gugatan poin ke 2 (dua) “Menyatakan Tergugat telah



melakukan perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat, sedangkan dalam Posita tidak dijelaskan secara Komprehensif/secara detail unsur-unsur perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat. Selain itu, dalam posita Gugatan tidak dijelaskan secara terperinci objek sengketa yang mana yang dijadikan sengketa. Oleh karena itu gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara Posita dan petitum, dengan demikian yang mulia Majelis Hakim patut menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat dalam dalam posita gugatannya telah menjelaskan berkaitan obyek sengketa yaitu Tanah dan Rumah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama **CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG** yang terletak di Jl. KS. Tubun, RT/RW:024/005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka, dan telah pula menjelaskan alasan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat menolak keluar dari tanah dan rumah yang merupakan obyek sengketa dalam gugatan *a quo*, maka oleh karena Tanah Obyek Sengketa sudah bersertifikat sehingga letak, batas-batas dan luasnya sudah pasti sehingga kekurangan identifikasi Obyek Sengketa dari Penggugat tidak menjadikan Obyek Sengketa kabur. Selain itu Penggugat dalam posita gugatannya telah menguraikan dengan jelas apa yang menjadi dasar atau alasan pokok gugatannya disertai dengan apa yang menjadi dasar hukum atau landasan hukum dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (gugatan tidak jelas) oleh karenanya eksepsi tersebut tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

#### **6. Mengenai Tuntutan Ganti Rugi Ditujukan Kepada Tergugat salah Alamat.**

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi yang diminta oleh Penggugat sudah berkaitan dengan sengketa pokok yang bukan substansi muatan eksepsi,, sedangkan alasan yang dikemukakan Tergugat dalam eksepsinya sudah masuk dalam ranah pokok perkara yang akan

Halaman 67 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan dalam pokok perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tentang tuntutan ganti rugi salah alamat haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan-alasan dalam Eksepsi yang termuat dalam surat jawaban Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat sebagai pemilik sah atas Tanah dan Rumah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan KS. Tubun, RT/RW:024/005 Kelurahan Kota Baru Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka, pada tahun 2018 Penggugat bersama-sama almarhum ELIAS NONG membangun sebuah rumah berukuran 7 (tujuh) meter x 12 (dua belas) meter di atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658, setelah pembangunan rumah selesai, rumah tersebut ditempati almarhum ELIAS NONG, kemudian almarhum ELIAS NONG pada tahun 2019 mengundang Tergugat yang berada di Kupang untuk tinggal bersama-sama dengan almarhum ELIAS NONG di rumah tersebut. Setelah ELIAS NONG meninggal dunia, Tergugat menolak keluar dari tanah dan rumah tersebut dan Tergugat mengklaim almarhum ELIAS NONG telah menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat, sehingga Perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya, bahwa Penggugat bukan pemilik obyek sengketa oleh karena pada tahun 2013 almarhum ELIAS NONG menjual tanah dan rumah di Waingapu dengan harga sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan meminta tanda tangan persetujuan dari kelima anak lewat notaris. Lalu uang





tersebut digunakan untuk membeli tanah di YOSEFINA ILVANI KUKI dan digunakan untuk membangun 2 (dua) unit rumah di atas tanah tersebut yakni pada tahun 2016 untuk rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat dan pada tahun 2018 untuk rumah yang sekarang ditempati oleh Tergugat, pada tahun 2014 pengurusan balik nama sertifikat tanah oleh karena almarhum ELIAS NONG masih ber Kartu Tanda Penduduk Waingapu maka almarhum meminta Penggugat untuk mengurus sementara sertifikat balik nama menggunakan Nama Penggugat yang ber Kartu Tanda Penduduk Maumere. Tergugat dapat menempati obyek sengketa tersebut karena ditelepon oleh almarhum ELIAS NONG untuk tinggal bersamanya dan pada tahun 2018 saat itu almarhum ELIAS NONG menyampaikan secara lisan bahwa rumah dan tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Tergugat dan pernyataan tersebut disampaikan dihadapan Penggugat;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, maka secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dalam pertimbangan di bawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa telah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama Penggugat yang terletak di Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas 498 (empat ratus sembilan puluh delapan) meter persegi (*vide* bukti surat P-1);
- Bahwa tanah obyek sengketa diperoleh berdasarkan pembelian dari Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI sesuai dengan akta jual beli nomor 283/2014 antara Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI sebagai pihak pertama dan Penggugat sebagai pihak kedua dengan harga Rp59.250.000,00 (lima puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) (*vide* bukti surat P-2);
- Bahwa obyek sengketa ditempati oleh Tergugat;



- Bahwa ELIAS NONG telah meninggal dunia pada tanggal 6 April 2020 di rumah sakit Santo Gabriel Kewapante;
- Bahwa makam almarhum ELIAS NONG berada di tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah obyek sengketa merupakan milik dari Penggugat?;
2. Apakah perbuatan Tergugat yang tinggal di obyek sengketa, dan menolak keluar dari obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Asas *Actori Incumbit Probatio* (Pasal 283 R.Bg jo 1865 KUHPerdara) menentukan bahwa Barang siapa menyatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu, sehingga Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa merupakan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan bantahannya, memiliki koherensi dengan Asas *Judex Ne Procedat Ex Officio*, yang menegaskan dimana tidak ada Gugatan, tidak ada Hakim (Hukum Acara Perdata). Dalam hal ini, kekuatan pembuktiannya pada perkara perdata ada pada para pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat);

Menimbang, bahwa didasarkan pada asas *audi et alteram partem* (Hakim wajib mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara) yang selaras dengan ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdara tersebut, maka sebelum Majelis menyampaikan pertimbangan hukum atas perkara *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mengelaborasi segala hal yang dikemukakan oleh Penggugat maupun Tergugat selama jalannya proses pemeriksaan persidangan atas perkara *a quo* (*in casu* dalil-dalil dan alat bukti);

Halaman 70 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa selanjutnya dengan didasarkan pada asas *audi et alteram partem* (Hakim wajib mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara), maka sebelum menyampaikan pertimbangan hukum atas perkara *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan segala hal yang dikemukakan oleh Penggugat maupun Tergugat selama jalannya proses pemeriksaan persidangan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-8 dan mengajukan 4 (empat) orang Saksi, sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan bukti T.17 dan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara Formal, yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan barulah kemudian berupaya untuk mencari kebenaran materiil, yaitu melalui keterangan Saksi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang sudah diakui dan tidak dibantah oleh Para pihak kebenarannya tidak perlu dibuktikan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973, yang pada pokoknya berisi mengenai terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, maka akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa sebagaimana yang diisyaratkan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat atas obyek Perkara Tanah dalam perkara Perdata pada hari Jumat, tanggal 26 Januari 2024, pukul 14.30 WITA, sebagaimana dibuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, bahwa obyek sengketa berupa tanah seluas 498 (empat ratus sembilan puluh delapan) meter persegi dengan bangunan yang



berada di atasnya terletak di Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan obyek sengketa telah bersertifikat Hak Milik Nomor: 658;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu alat-alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut guna mengetahui apakah Penggugat dapat membuktikan bahwasannya obyek tanah sengketa *a quo* merupakan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-1 berupa Fotokopi Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 658, atas nama pemegang hak Penggugat CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG dan bukti surat P-2 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 283/2014 terhadap sebidang tanah Hak Milik Nomor 658/Kelurahan Kota baru antara Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI dengan Penggugat CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG, yang mana kedua bukti surat Tergugat tersebut merupakan akta otentik sebagaimana yang di atur di dalam pasal 1868 KUHPerdara akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 dan P-2 tersebut menunjukan Penggugat sebagai pemilik obyek tanah sengketa dan hak milik telah berpindah kepemilikannya dari Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI kepada Penggugat dengan telah ditanda tanganinya akta jual beli dihadapan PPAT, hal mana sesuai sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 "Akta Jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai Bukti Surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna", dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 "Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli", serta Putusan Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 "Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";

Halaman 72 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa Tergugat dalam bantahannya menyatakan tanah obyek sengketa merupakan miliknya oleh karena almarhum ELIAS NONG sempat menyampaikan secara lisan bahwa rumah dan tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik Tergugat, namun pernyataan Tergugat tersebut tidak didukung dengan alat bukti surat apapun, hanya berdasarkan keterangan Saksi YUVENSIA CORYANTI TALI yang menerangkan almarhum ELIAS NONG pernah bercerita bahwa almarhum ELIAS NONG membelikan tanah dan membangun rumah untuk Penggugat di rumah yang ditinggali oleh Penggugat sekarang dan untuk Tergugat yang ditinggali oleh Tergugat sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 308 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan Pasal 1907 KUHPerdara yang menyatakan pada pokoknya suatu keterangan Saksi yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak, namun keterangan seorang Saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya adalah

- a. Berada di luar kategori keterangan Saksi yang dibenarkan 308 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan Pasal 1907 KUHPerdara;
- b. Keterangan Saksi yang demikian, hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*; atau
- c. Disebut juga kesaksian tidak langsung atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat, atau mendengar sendiri peristiwa pokok perkara yang disengketakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum yang tertuang di dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/ Sip/1970, tanggal 5 Mei 1971, yang pada pokoknya menyatakan "*Kesaksian para saksi yang didengarnya dari orang lain de auditu tidak perlu dipertimbangkan oleh hakim, sehingga semua keterangan yang telah*





*diberikan oleh para saksi de auditu tersebut, di dalam persidangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata”, kaidah hukum yang tertuang di dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 881 K/Pdt/1983, yang pada pokoknya menyatakan “saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari de auditu, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti”, dan kaidah hukum yang tertuang di dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 547 K/ Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972, yang pada pokoknya menyatakan “keterangan saksi de auditu di dalam persidangan perkara perdata di pengadilan, bukan merupakan alat bukti sah, menurut hukum Acara Perdata”;*

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan tersebut di atas, atas keterangan Saksi YUVENSIA CORYANTI TALI mengenai obyek sengketa merupakan tanah yang dibeli oleh almarhum ELIAS NONG dan almarhum ELIAS NONG membangun rumah di atas tanah obyek sengketa untuk Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai keterangan Saksi *de auditu*, maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwasannya keterangan Saksi YUVENSIA CORYANTI TALI mengenai pengetahuannya tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo* dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam bantahannya pula menyatakan pada tahun 2013 almarhum ELIAS NONG menjual tanah dan rumah di Waingapu dengan harga sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan meminta tanda tangan persetujuan dari kelima anak lewat notaris. Lalu uang tersebut digunakan untuk membeli tanah di Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI dan digunakan untuk membangun 2 (dua) unit rumah di atas tanah tersebut yakni pada tahun 2016 untuk rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat dan pada tahun 2018 untuk rumah yang sekarang ditempati oleh Tergugat, pada tahun 2014 pengurusan balik nama sertifikat tanah oleh karena almarhum ELIAS NONG masih ber Kartu Tanda Penduduk Waingapu maka almarhum meminta Penggugat untuk mengurus sementara sertifikat balik nama menggunakan nama Penggugat yang ber-Kartu Tanda

Halaman 74 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penduduk Maumere, dan untuk menguatkan bantahannya tersebut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-7 berupa Fotokopi Surat Pernyataan YOSEFINA ILVANI KUKI, bukti surat bertanda T-9 berupa Fotokopi Surat Pernyataan ANITA INDAHSAARI KARUNIASISKA IMELDA, bukti surat bertanda T-10 berupa Fotokopi Surat Pernyataan MARGARET ANDAYANI FARIDA, dan bukti surat bertanda T-11 berupa Fotokopi buku rekening Bank BRI atas nama ELIAS NONG dengan nomor rekening 0141-01-000282-50-5, yang dikeluarkan oleh Bank BRI Cabang Waingapu, tertanggal 21 September 2016, namun bukti surat bertanda T-7, T-9, dan T-10 tersebut merupakan akta dibawah tangan sebagaimana di atur dalam Pasal 1874 KUHPerdara yaitu akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta dibawah tangan tidak sesempurna akta otentik sehingga perlu diuji kebenarannya dan merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat Tergugat T-7 dan keterangan Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI dipersidangan yang menerangkan jual beli tanah dan pembayaran tanah tersebut dilakukan oleh almarhum ELIAS NONG melalui transfer ke nomor rekening BRI Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI setelah itu almarhum ELIAS NONG yang meminta agar nama Penggugat dimasukan dalam kuitansi dan akta jual beli tanah tersebut sehingga proses pembuatan sertifikat atas nama Penggugat selain itu karena almarhum ELIAS NONG mengatakan akan pindah dari Sumba dan tinggal di Maumere bersama Penggugat sehingga nama Penggugat yang dimasukkan ke dalam sertifikat tanah tersebut tidak didukung dengan alat bukti lain yang menunjukan adanya bukti transfer dari almarhum ELIAS NONG kepada Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI dan bertentangan dengan bukti surat Penggugat bertanda P-1 dan P-2 yang merupakan akta otentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna sehingga terhadap bukti surat T-7 dan keterangan Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI tersebut patut untuk dikesampingkan;

Halaman 75 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

#### 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)



Menimbang, bahwa begitu pula dengan bukti surat bertanda T-9 dan T-10 oleh karena surat pernyataan tersebut merupakan akta dibawah tangan, begitu pula ANITA INDAHSAARI KARUNIASISKA IMELDA dan MARGARET ANDAYANI FARIDA yang membuat pernyataan tidak melihat langsung proses jual beli sehingga terhadap bukti surat T-9 dan T-10 tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terkait bukti surat bertanda T-11 berupa Fotokopi buku rekening Bank BRI atas nama ELIAS NONG dengan nomor rekening: 0141-01-000282-50-5, yang dikeluarkan oleh Bank BRI Cabang Waingapu, tertanggal 21 September 2016 setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat tersebut dalam mutasi rekening yang tercetak terdapat uang masuk sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) pada tanggal 21 Desember 2016, hal mana tidak dapat membuktikan bahwa uang dari almarhum ELIAS NONG digunakan untuk membayar tanah pada tahun 2014 kepada Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI, oleh karena buku rekening tersebut baru dikeluarkan pada tanggal 21 September 2016 dan tidak dapat membuktikan pula penggunaan uang dalam rekening tersebut untuk apa saja, serta tidak dapat membuktikan pada tahun 2013 almarhum ELIAS NONG menjual tanah dan rumah di Waingapu dengan harga sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan uang hasil jual tanah dan rumah tersebut digunakan untuk membeli tanah di Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI sehingga menurut Majelis Hakim bukti surat T-11 tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terkait keterangan Saksi YUVENSIA CORYANTI TALI dan Saksi MELANIA MARTHA DIAZ ALFFI yang sama-sama menerangkan oleh karena alamat almarhum ELIAS NONG dalam Kartu Tanda Penduduk masih beralamat di Sumba Timur (*vide* bukti surat T-6) sehingga akta jual beli dan balik nama sertifikat menggunakan Kartu Tanda Penduduk Penggugat termasuk kuitansi jual beli tanah tersebut atas nama Penggugat, namun berdasarkan Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (PP 41/1964) menjelaskan mengenai larangan kepemilikan



tanah absentee, yang bunyinya sebagai berikut: *"Dilarang untuk melakukan semua bentuk pemindahan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar Kecamatan di mana ia bertempat tinggal"*. Dengan demikian oleh karena perkara *a quo* bukan merupakan tanah pertanian maka tidak mensyaratkan bagi pembeli dalam pengalihan kepemilikannya baik dalam akta jual beli dan balik nama sertifikat harus menggunakan Kartu Tanda Penduduk atau harus bertempat tinggal di kecamatan atau pun kabupaten yang sama dengan bidang tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya terkait kepemilikan tanah adalah milik Penggugat, sebagaimana dalam bukti surat bertanda P-1 dan P-2 berupa akta otentik dan tidak ada bukti surat maupun Saksi dari Tergugat yang dapat membuktikan sebaliknya, hal mana sesuai pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan terkait Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/ aset milik WNA/pihak lain;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pokok persengketaan kedua *a quo*, maka Majelis Hakim akan menguraikan pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengemukakan *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, kewajiban orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*, yang mana kemudian pengertian tersebut mengalami perluasan melalui Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919, yakni suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, apabila:

1. Melanggar hak orang lain, atau;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau;



4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas yang dielaborasikan dengan pokok persengketaan perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwasannya suatu perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yakni termasuk dalam klasifikasi "*perbuatan melawan hukum terjadi apabila melanggar hak orang lain (in casu harta milik Penggugat yakni obyek sengketa tanah a quo)*";

Menimbang, bahwa untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang terjadi karna melanggar hak orang lain (*in casu harta milik Penggugat yakni obyek sengketa tanah a quo*)" maka harus dibuktikan terlebih dahulu hal pokok utama persengketaan perkara *a quo* mengenai apakah obyek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum ELIAS NONG yang belum dibagi?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana pewarisan hanya terjadi karena kematian. Sehingga syarat utama untuk dapat dilakukannya pewarisan adalah meninggalnya Pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang membuat ahli waris bisa menjadi tidak pantas untuk menjadi ahli waris dan tidak mendapatkan warisan berdasarkan ketentuan Pasal 838 KUHPerdata karena beberapa hal di bawah ini :

- a. dia yang telah dijatuhi hukuman karena membunuh atau mencoba membunuh orang yang meninggal itu;
- b. dia yang dengan putusan Hakim pernah dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan tuduhan terhadap pewaris, bahwa pewaris pernah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun atau hukuman yang lebih berat lagi;

Halaman 78 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme



- c. dia yang telah menghalangi orang yang telah meninggal itu dengan kekerasan atau perbuatan nyata untuk membuat atau menarik kembali wasiatnya;
- d. dia yang telah menggelapkan, memusnahkan atau memalsukan wasiat orang yang meninggal itu.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 dan P-2 menunjukkan bahwa obyek sengketa kepemilikannya pada Penggugat dan bukan merupakan harta waris dari Almarhum ELIAS NONG yang belum dibagi, Maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada satu pun alat bukti yang diajukan Tergugat yang dapat membuktikan dalil-dalil pada bantahan Tergugat mengenai obyek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum ELIAS NONG yang belum dibagi, sehingga sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan tidak mempunyai hak memiliki atas obyek sengketa tanah *a quo*, sebagaimana yang diuraikan dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan kedua *terkait "Apakah perbuatan Tergugat yang tinggal di obyek sengketa, dan menolak keluar dari obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?"* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya pokok persengketaan pertama dimana Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai obyek sengketa merupakan harta milik Penggugat dan bukan harta waris dari Almarhum ELIAS NONG yang belum dibagi, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang tinggal di obyek sengketa tanpa alas hak kepemilikan tanah yang sah dan menolak keluar dari obyek sengketa tersebut dapat diklasifikasikan sebagai suatu *"perbuatan melawan hukum yang terjadi apabila melanggar hak orang lain (in casu harta milik Penggugat yakni obyek sengketa tanah a quo)"* sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pada pokok perkara tersebut di atas, Majelis Hakim menilai Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya dan menyatakan Tergugat





telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, maka dengan demikian selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-1 (kesatu) gugatan Penggugat, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai petitum ke-1 (kesatu) dari gugatan Penggugat ini, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitim selanjutnya dari surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-2 (kedua) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas terkait obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas 498 (empat ratus sembilan puluh delapan) meter persegi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama Penggugat yang mana berdasarkan bukti-bukti surat Penggugat dan berdasarkan keterangan Saksi-Saksi Penggugat bahwa obyek sengketa merupakan milik Penggugat dan berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan terhadap obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat tanpa alas hak kepemilikan tanah yang sah dan Tergugat menolak keluar dari obyek sengketa sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-2 (kedua) patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam diktum putusan di bawah ini;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-3 (ketiga) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan tanah dan rumah yang menjadi sengketa adalah hak milik sah dari Penggugat;

*Halaman 80 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*





Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Fotokopi Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 658, atas nama pemegang Penggugat dan bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 283/2014 terhadap sebidang tanah Hak Milik Nomor 658/Kelurahan Kota baru antara Saksi YOSEFINA ILVANI KUKI dengan Penggugat, yang mana kedua bukti surat Tergugat tersebut merupakan akta otentik dan tidak ada bukti surat maupun Saksi dari Tergugat yang dapat membuktikan sebaliknya maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-3 (ketiga) patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam diktum putusan di bawah ini;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-4 (keempat) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dikabulkannya Petitum ke-2 (kedua) gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah dikabulkannya petitum ke-3 (ketiga) gugatan Penggugat yang menyatakan tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa adalah hak milik dari Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-4 (keempat) patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam diktum putusan di bawah ini;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-5 (kelima) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian material sebesar Rp25.000.000,00 (Terbilang: Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa ganti rugi kerugian yang diajukan Penggugat mewajibkan kepada Penggugat untuk memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut, tidak boleh hanya berdasar perkiraan saja, tanpa pembuktian tersebut;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 telah memberikan kaidah hukum tentang masalah tuntutan ganti rugi sebagai berikut: "Suatu



gugatan baik dalam positanya maupun petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini tidak dapat dikabulkan oleh Hakim”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam Persidangan tidak dapat membuktikan secara rinci dan nyata nilai kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat atas dikuasanya obyek sengketa oleh Tergugat dan dalam positanya Penggugat menghitung kerugian berdasarkan biaya sewa rumah selama 1 (satu) tahun namun Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa rumah tersebut pernah disewakan baik kepada Tergugat maupun kepada pihak ketiga lainnya, maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi materiil tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-5 (kelima) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-6 (keenam) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar ganti imateril sebesar Rp100.000.000,00 (terbilang: Seratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai tuntutan ganti rugi immateril tersebut Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang jenis kerugian immateril yang dialaminya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian immateril yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-6 (keenam) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-7 (ketujuh) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Pasal 191 Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim berpendapat karena tidak memenuhi syarat-syarat hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-7 (ketujuh) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-8 (kedelapan) gugatan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* dimana putusan dalam perkara ini adalah menyangkut harta tidak bergerak yang nantinya tentu putusannya dapat dilaksanakan secara eksekusi riil apabila putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1346 K/Pdt/1991 tanggal 14 Maret 1996 yang berpendapat bahwa putusan atau amar mengenai Dwangsom/uang paksa haruslah ditiadakan oleh pelaksanaan eksekusi dapat dilaksanakan secara Riel Eksekusi, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **Petitum ke-8 (kedelapan) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap **Petitum ke-1 (kesatu) gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian**, oleh karena tidak seluruh tuntutan Penggugat dikabulkan, maka Majelis Hakim patut menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti yang telah diuraikan dalam pertimbangan yang terkait pokok perkara masih ada alat bukti lain tetapi tidak terkait dengan permasalahan dalam perkara ini, oleh karena alat bukti tersebut tidak terkait dengan permasalahan dalam perkara ini maka harus dikesampingkan;

*Halaman 83 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme*



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan pada pihak yang dikalahkan, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 192 Ayat (1) R.Bg, Tergugat haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam diktum Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 1365 dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg), Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas 498 (empat ratus sembilan puluh delapan) meter persegi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 658 adalah hak milik sah dari Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas 498 (empat ratus sembilan puluh delapan) meter persegi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 658 atas nama CORNELIUS PASCALIS RIZKY NONG, setelah putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap;



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

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.190.500,00 (dua juta seratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah);

6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024, oleh kami, WIDYASTOMO ISWORO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, FELICIA MOSIANTO, S.H., M.Kn. dan MIRA HERAWATY, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh DEWI YUSTIN NALLE, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2024.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

FELICIA MOSIANTO, S.H., M.Kn.

WIDYASTOMO ISWORO, S.H.

Ttd

MIRA HERAWATY, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

DEWI YUSTIN NALLE, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK .....	:	Rp100.000,00;
3.....B	:	Rp17.500,00;
Biaya Penggandaan .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
5.....B	:	Rp68.000,00;
Biaya Panggilan .....	:	
6.....P	:	Rp1.750.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7.....B	:	Rp175.000,00;
Biaya Sumpah .....	:	

Halaman 85 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

**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

8.....R : Rp10.000,00;  
edaksi ..... :  
9. Meterai ..... : Rp10.000,00;  
Jumlah : Rp2.190.500,00;  
(dua juta seratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah)

Halaman 86 dari 86 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Mme

**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)