



## PUTUSAN

Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

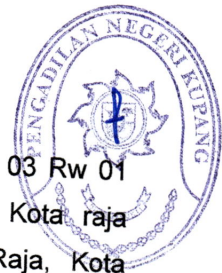
Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **ANTONETTA SUSANNA BAKKER**, berkedudukan di Jln giri puspa IC No.4 Jimbaran Kecamatan Kuta selatan kabupaten badung, Kel. Jimbaran, Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali sebagai **Penggugat I**;
2. **KORNELIS FRIDS LERRICK**, berkedudukan di Jln asoka Rt 03 Rw 01 kelurahan Bakunase Kecamatan Kota raja kota kupang, Bakunase 1, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur.sebagai **Penggugat II**;

Dalam perkara ini Penggugat I dan Penggugat II memberikak Kuasa kepada kepada GEORGE DIETER NAKMOFA, SH.,MH., dan HERI JAMES FOBIA SH., Advokat / Penasehat Hukum, beralamat Kantor di Jln. Air Lobang I RT 041/RW 017., Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 18 November 2022 di bawah Register Nomor : 804/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

Lawan:

**YERRI MAXI HERMANOES**, berkedudukan di Jln asoka Rt 03 Rw 01 kelurahan Bakunase II Kecamatan Kota raja kota kupang, Bakunase 2, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada WIDYAWATI SINGGIH, SH, M.Hum., DENETE S.L. SIBU, SH., DENI LUSIANA, SH., YOHANES R.E. TUKAN, SH., dan FREDIK ASRAKA, SH., Advokat/Pengacara dari Kantor ADVOKAT /PENGACARA HUKUM WIDYAWATI SINGGIH,



Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

#### 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)



SH,M.Hum & REKAN baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri, berkantor di Jln. W.J. Lamentik No. 57, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 005/B.1.1/L/KAP=WS/ XII/2022, tertanggal 5 Desember 2022, Surat Kuasa mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, pada tanggal 5 Desember 2023 di bawah Register Nomor : 842/LGS/SK/PDT/ 2022/PN.Kpg sebagai **Tergugat** ;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, berkedudukan di Jln Frans Seda kompleks perkantoran no.72 kelurahan kayu putih kota kupang, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada MIKAEL AGUNG MELBURAN,SH., dan kawan - kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Kupang, Jalan Frans Seda Nomor 72 Kota Kupang berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Desember 2022 No. MP.02.01/2609-53.71/XII/2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 7 Desember 2022 di bawah register Nomor : 849/LGS/SK/Pdt/ 2022/PN.Kpg sebagai **Turut 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 17 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 November 2022 dalam Register Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

X 9 K

#### **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)





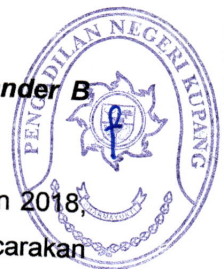
1. Bahwa pada tahun 2015, Tergugat menghubungi Penggugat I dan Tergugat menyampaikan bahwa ada sebidang tanah yang akan dijual di kelurahan Bakunase II. Bahwa setelah mendengar hal tersebut, Penggugat I meminta Tergugat untuk membantu membelikan tanah tersebut yang akan di berikan kepada Penggugat II setelah Penggugat I datang ke Kota Kupang. Oleh karena itu Penggugat I dan Tergugat bersepakat melakukan perjanjian bahwa Tergugat akan membantu Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah seluas  $\pm 1571$  M2 yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kuta Kota Raja, Kota Kupang yang akan Penggugat I berikan kepada Penggugat II sebagai hadiah untuk menjadi hak miliknya karena Penggugat II masih memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat I dan Penggugat II pernah tinggal di Belanda di rumah dengan Penggugat I.

2. Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, Penggugat I mengirim uang sejumlah 11 (sebelas) ribu euro yang kalau dirupiahkan saat itu sekitar kurang lebih Rp.180.000.000, (seratus delapan puluh juta) kepada Tergugat untuk digunakan membeli sebidang tanah tersebut seluas  $\pm 1571$  M2 beserta bangunan di atasnya yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kuta Kota Raja, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas barat : berbatasan dengan Rencana Jalan
- Batas Timur : berbatasan dengan tanah milik marthin Ph Hermanoes
- Batas utara : berbatasan dengan tanah milik Tanah Royanus N Sonbait
- **Batas selatan : berbatasan dengan tanah Alexander B Koene**

3. Bahwa setelah pembelian tanah tersebut, maka pada tahun 2018, Penggugat I datang ke Kupang untuk mau membicarakan penyerahan tanah tersebut kepada Penggugat II, tetapi ternyata Tergugat telah membuat sertifikat atas tanah tersebut dengan menggunakan Namanya sebagai pemilik hak atas tanah tersebut

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg



8 9 48

**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)

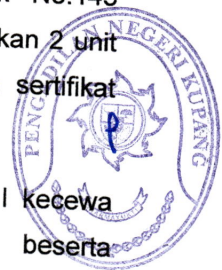


yaitu sertifikat Hak Milik No.143. Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji karena perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat hanya sebatas pembelian tanah dan tidak diperjanjikan untuk Tergugat membuat sertifikat atas namanya.

4. Bahwa Oleh karena itu Penggugat I meminta Tergugat untuk merubah nama pemilik tanah tersebut di kantor Notaris. Tetapi karena keterbatasan waktu yang dimiliki Penggugat I yang harus segera kembali Ke Belanda maka proses balik nama tersebut tidak jadi dilaksanakan.
5. Bahwa selanjut sekalipun tanah tersebut akan diberikan kepada Penggugat II, tetapi dengan mempertimbangkan kepentingan Penggugat I yang akan sering datang ke Kota Kupang, maka pada Januari 2020 Penggugat I juga meminta Tergugat untuk membantu membangun 2 unit rumah beserta membangun Pagar di obyek sengketa tersebut dengan cara mengawasi pembangunan rumah dan membantu membeli bahan bangunan.
6. Bahwa walaupun antara Penggugat I dan Tergugat, masih memiliki hubungan kekerabatan, tetapi Penggugat I selalu memberikan sejumlah uang sebagai jasa atas bantuan tersebut.
7. Bahwa untuk pembangunan 2 unit rumah beserta membangun Pagar di atas tanah, Penggugat I telah mengeluarkan uang sejumlah RP.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) .
8. Bahwa akan tetapi setelah Pembangunan 2 unit rumah beserta membangun Pagar tersebut, sekitar bulan April tahun 2022, Penggugat I datang menemui Tergugat dan meminta untuk balik nama atau merubah kepemilikan hak pada sertifikat Hak Milik No.143 tersebut, tetapi Tergugat tidak mau balik nama kepemilikan/merubah kepemilikan sertifikat Hak Milik No.143 tersebut dengan alasan Tergugat yang capek mengerjakan 2 unit rumah beserta membangun Pagar tersebut sehingga sertifikat tersebut harus tetap atas nama Tergugat.
9. Bahwa alasan Tergugat tersebut membuat Penggugat I kecewa karena selama Proses pekerjaan 2 unit rumah beserta membangun Pagar tersebut, Penggugat I selalu memberikan

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

† 9 M



**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)





Tergugat uang sebagai jasa bantuannya. Tetapi karena mengingat hubungan baik, maka berulang kali Penggugat I menyampaikan secara lisan kepada tergugat untuk merubah nama atas sertifikat tersebut .

10. Bahwa karena sekalipun sudah berulang kali diingatkan tetapi Tergugat tidak mau melaksanakannya maka, pada tahun 2022, Penggugat I dan Penggugat II memberikan somasi kepada Tergugat untuk merubah nama atas sertifikat Hak Milik No.143 menjadi nama Penggugat II, tetapi Tergugat tetap tidak mau melakukan permintaan dari para penggugat tersebut.
11. Bahwa dengan demikian menunjukan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Para Penggugat karena sesuai perjanjian Tergugat hanya membeli tanah yang akan diberikan kepada penggugat II dan tidak diperjanjikan untuk membuat sertifikat atas nama Tergugat, sehingga ketika Tergugat membuat atas namanya, maka sekali lagi membuktikan Tergugat telah mengingkari janjinya.
12. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka harus dihukum untuk merubah nama sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat II.
13. Bahwa oleh karena itu penerbitan sertifikat Hak Milik No.143 yang dilakukan turut tergugat, didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
14. Bahwa karena Gugatan Para Penggugat dilandasi oleh argumentasi hukum yang benar dan legal standing hukum yang benar karena sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat tersebut dikabulkan untuk seluruhnya.
15. Bahwa karena gugatan ini timbul akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka selayaknya jika Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

† 9 H

**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)





Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yaitu tergugat akan membantu Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kuta Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan kepada Penggugat II untuk menjadi hak miliknya adalah perjanjian yang sah dan mengikat para pihak (penggugat I dan tergugat).
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan tergugat yang mensertifikat atas namanya sendiri dan tidak mau merubah namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik No.143 yang dilakukan turut tergugat, didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan menghukum tergugat untuk mengurus perubahan namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Kupang berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir masing-masing Kuasa Hukumnya. ;

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1 9 08





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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

#### I. DALAM KONVENSI

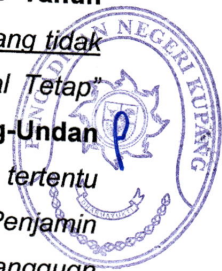
##### A. DALAM EKSEPSI:

##### 1. Eksepsi Diskualifikasi in person (ERROR IN PERSONAL)

- **PENGUGAT I** tidak memiliki hak dan kualitas untuk mengajukan gugatan karena **TIDAK JELAS LEGAL STANDINGNYA** sebagai warganegara asing yang keberadaannya di Indonesia, **Surat keterangan domisili** dalam gugatan dicantumkan bahwa **PENGUGAT I** bertempat tinggal di Jl. Giri Puspa IC No. 4 Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, tetapi faktanya sejak 2019 sampai saat ini **PENGUGAT I** bertempat tinggal di Kupang di rumah yang berada jalan Asoka, RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase Dua, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT, bahkan saat untuk memperoleh Izin Tinggal di Indonesia **PENGUGAT I** meminta agar **TERGUGAT dan isteri TERGUGAT** menyatakan bekerja dengan **PENGUGAT I**, sehingga diduga perolehan Izin Tinggal Tetap” melanggar ketentuan **Undang-Undang Keimigrasian No. 6 Tahun 2011, pasal 62 ayat 2e: “memberikan informasi yang tidak benar dalam pengajuan permohonan Izin Tinggal Tetap”** Jo **pasal 63 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undan Keimigrasian No. 6 Tahun 2011: “1)Orang Asing tertentu yang berada di Wilayah Indonesia wajib memiliki Penjamin yang menjamin keberadaannya; 2) Penjamin bertanggung jawab atas keberadaan dan kegiatan Orang Asing yang**

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1911





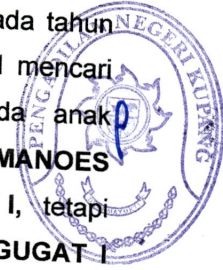


dijamin selama tinggal di Wilayah Indonesia serta berkewajiban melaporkan setiap perubahan status sipil, status Keimigrasian, dan perubahan alamat."

- Demikian pula dalam **Peraturan Pemerintah RI No. 103 tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia** dalam pasal 1 ayat 1 "Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinventasi di Indonesia." Bukannya membawa masalah bagi Warga Negara Indonesia, hal ini pernah disinggung saat mediasi di kelurahan Bakunase 2 tanggal 16 September 2022 yang secara nyata baik Lurah, Ketua RW dan Babinsa menegur **PENGGUGAT I** sebagai Warga Negara Asing karena melakukan tindakan yang membuat tidak nyaman warga dilingkungannya baik saat pembangunan rumah yang sekarang dihuni oleh **PENGGUGAT I** dan kehadiran **PENGGUGAT II** atas masalah kepemilikan tanah yang diketahuinya adalah atas nama **TERGUGAT** dimana Lurah mengatakan tidak bisa mentolerir keributan antar keluarga yang menimbulkan keresahan bagi warganya apalagi diketahui antar **PENGGUGAT I, PENGGUGAT II** dan **TERGUGAT** masih ada tali kekeluargaan.
- Bahwa **PENGGUGAT II** tidak memiliki **LEGAL STANDING** untuk menuntut **TERGUGAT**, karena **PENGGUGAT II** bukan merupakan pihak yang terkait dalam kesepakatan pembelian tanah seluas  $\pm 1571 \text{ M}^2$  yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT antara **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT** dimana pada tahun 2013 **TERGUGAT** diminta oleh **PENGGUGAT I** mencari tanah yang nantinya akan diberikan kepada anak **TERGUGAT** yang bernama **DAGLEZ A HERMANOES** yang merupakan anak serani dari **PENGGUGAT I**, tetapi karena anak masih dibawah umur maka **PENGGUGAT I** menyarankan tanah yang dibeli tersebut menggunakan

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

f 9 K



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)





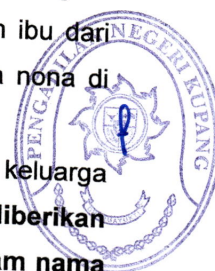
nama **TERGUGAT** sehingga saat pensertifikatan tanah tersebut terbit Sertifikat Hak Milik No. 143 atas nama **TERGUGAT** ;

**2. Eksepsi GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

- Bahwa pada bulan Desember tahun 2009 saat **PENGGUGAT I** hadir diacara baptis anak **TERGUGAT** yang bernama **DAGLEZ A HERMANOES** dan **PENGGUGAT I** mengangkat **DAGLEZ ALVARO HERMAOES** sebagai anak serani yang akan dibiayai sekolah dari awal sampai selesai kuliah dan akan dibelikan tanah serta rumah, janji ini dipenuhi sampai pada tahun 2013 **PENGGUGAT I** meminta **TERGUGAT** mencari tanah dan kemudian **PENGGUGAT I** secara lisan menjanjikan bahwa pembelian tanah seluas  $\pm 1571 \text{ M}^2$  yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT akan diberikan kepada **DAGLEZ ALVARO HERMANOES**, bukan kepada **PENGGUGAT II**, kesepakatan ini diberikan oleh **PENGGUGAT I** dihadapan orang tua dan semua saudara kandung **TERGUGAT**. Hubungan kekeluargaan dengan **PENGGUGAT I** sudah terjalin sejak orang tua **TERGUGAT** masih hidup, dimana setiap kali **PENGGUGAT I** datang ke Indonesia selalu tinggal di Kupang menginap dirumah orang tua **TERGUGAT** bukan di rumah **PENGGUGAT II**, bahkan saat **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** masih status bujangan dan keluarga bermaksud menjodohkan mereka dimana **PENGGUGAT II** datang ke Belanda dan tinggal bersama **PENGGUGAT I** di Belanda, **PENGGUGAT II** minta tolong ibu dari **TERGUGAT** untuk menghubungi **PENGGUGAT I** memberitahukan agar **PENGGUGAT II** harus segera pulang Indonesia yangmana menurut keterangan ibu dari **TERGUGAT** karena **PENGGUGAT II** sudah ada nona di Kupang.
- Bahwa sesuai janji **PENGGUGAT I** kepada keluarga **TERGUGAT** adalah pembelian tanah yang akan diberikan kepada anak **TERGUGAT** bukan Perjajian Pinjam nama (*nominee agreement*) yang jelas merupakan

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

5911





penyelundupan hukum untuk menghindari peraturan yang mengatur bahwa orang asing adalah tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah di Indonesia sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA. Hal ini dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung, atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing adalah **BATAL KARENA HUKUM.**

- Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 tahun 2020 tentang "Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan", bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata nomor : 4 mengatakan: "*Penggunaan Pinjaman Nama (Nominee Arrangement) Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/asaet milik WNA/pihak lain.*

Sehingga dengan demikian jika dalam gugatan dikatakan **PENGGUGAT I** meminta **TERGUGAT** membeli tanah untuk diberikan kepada **PENGGUGAT II** sebagai dasar hukum tidak sesuai dengan faktanya walaupun **PENGGUGAT I** dari awal menjanjikan tanah tersebut diperuntukkan **PENGGUGAT II**, mengapa **PENGGUGAT I** tidak pernah memberitahukan dari awal kepada **TERGUGAT** dalam kesepakatannya dengan **PENGGUGAT II**, yang ada **PENGGUGAT I** meminta **TERGUGAT** mencari tanah dan menyuruh **TERGUGAT** memproses sertifikasi tanah tersebut keatas nama **TERGUGAT** dan nanti setelah anak **DAGLEZ A HERMANOES** cukup umur baru dibalik nama atas nama **DAGLEZ A HERMANOES**, bukan atas nama **PENGGUGAT II**. Dengan demikian Gugatan

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1

AK

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)





**PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** kabur dan tidak jelas (*obscur Libel*) ;

**B. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dianggap dipergunakan kembali pada jawaban terhadap pokok perkara ini;
2. Bahwa apa yang di uraikan **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** dalam dalil gugatan **PENGUGAT** pada posita angka 1 sampai angka 15 **TERGUGAT** menanggapi bahwa dalil-dalil gugatannya adalah **TIDAK BENAR**, mengada-ada dan tidak berdasar oleh karena itu dapat diuraikan dalil bantahan sebagai berikut;
3. Bahwa posita angka 1 dalam dalil gugatan **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** adalah **TIDAK BENAR**, karena:
  - 3.1. Pada tahun 2009 saat **PENGUGAT I** hadir diacara baptis anak **TERGUGAT** yang bernama **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** dan sebagai anak serani dari **PENGUGAT I**, **PENGUGAT I** secara lisan menjanjikan akan membiayai pendidikan anak **TERGUGAT** yang bernama **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** dari SD sampai selesai kuliah, dan juga akan membelikan tanah dan rumah. bukan kepada **PENGUGAT II**, kesepakatan ini diberikan oleh **PENGUGAT I** dihadapan orang tua dan semua saudara kandung **TERGUGAT**.
  - 3.2. Pada bulan Agustus tahun 2013 adik **TERGUGAT I** yang bernama **CHALI HERMANOES** menghubungi **PENGUGAT I** memberitahukan ada orang yang mau menjual tanah dekat rumah **TERGUGAT** melalui **PETRUS PELLO** seharga Rp.200.000 per meter persegi. Kemudian **PENGUGAT I** menghubungi **TERGUGAT** pertelpon dari Belanda untuk membeli tanah yang ditawarkan tersebut dan **TERGUGAT** mengatakan harga tersebut terlalu mahal sehingga setelah tawar menawar menjadi Rp.100.000,- per meter persegi dengan luas tanah  $\pm 900 \text{ M}^2$  (kurang lebih Sembilan ratus meter persegi) dan uang sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) ditransfer ke rekening **TERGUGAT** untuk dibayarkan ke penjual, selanjutnya ada tambahan pembelian tanah seluas  $600 \text{ M}^2$  (enam ratus meter persegi) yangmana penambahan

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

19

**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)



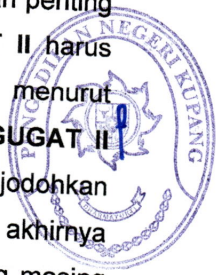


tersebut dilakukan bertahap semula tambah 200 M<sup>2</sup> seharga R.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tambah lagi 400 M<sup>2</sup> seharga Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sehingga total pembelian tanah seluas  $\pm$  1.500 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus meter persegi) seharga **Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)** hanya untuk pembelian tanahnya saja;

- 3.3. Bahwa mulai dari rencana pembelian tanah tersebut sampai dengan penerbitan Sertifikat tahun 2015, bahkan sampai selesainya pembangunan rumah pada tahun 2021, **PENGUGAT I** tidak pernah menyinggung nama **PENGUGAT II**, yang ada adalah janji untuk membiayai pendidikan dan memberikan tanah dan rumah untuk anak serani **PENGUGAT I** yaitu **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** anak dari **TERGUGAT**, dimana pesannya jika **PENGUGAT I** meninggal minta dikremasi dan abunya dikirim ke Belanda sedangkan rumahnya untuk si anak serani.tersebut.
- 3.4. Bahwa ibu kandung dari **PENGUGAT I** dan kakek dari **TERGUGAT** adalah saudara sepupu, **PENGUGAT II** adalah adik kandung dari ibunya **TERGUGAT**. Pada tahun 1988 **PENGUGAT II** pernah tinggal di Belanda di rumah **PENGUGAT I** benar, saat itu **TERGUGAT** masih anak-anak dan mendengar cerita dari almarhum ibu **TERGUGAT** yang merupakan kakak kandung dari **PENGUGAT II** bahwa **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** ketika masih status bujang, *keluarga bermaksud menjodohkan mereka supaya tali persaudaraan tidak putus* sehingga **PENGUGAT II** ke Belanda tinggal dengan **PENGUGAT I** selama 6 (enam) bulan, tetapi **PENGUGAT II** selanjutnya minta tolong ibu dari **TERGUGAT** untuk menghubungi ke Belanda seakan-akan ada urusan penting di Indonesia yang mengharuskan **PENGUGAT II** harus segera pulang Indonesia, sandiwara ini menurut keterangan ibu dari **TERGUGAT** karena **PENGUGAT II** sudah ada nona di Kupang dan menolak dijodohkan dengan **PENGUGAT I** dan setahu **TERGUGAT** akhirnya baik **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II** masing masing

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

*(Handwritten signature and initials)*





menikah dengan orang lain dimana **PENGGUGAT I** kemudian bercerai dengan suaminya dan tidak mempunyai keturunan, sedangkan **PENGGUGAT II** masih menikah dan mempunyai anak;

4. Bahwa **TIDAK BENAR** telah terjadi kesepakatan yang dikatakan dalam posita angka 2 karena uang yang dikirimkan oleh **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT** secara bertahap pada tahun 2013 sampai 2014 yaitu total sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk membeli tanah seluas  $\pm$  1500 M<sup>2</sup> (kurang lebih seribu limaratus meter persegi) yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan batas-batas:

- Batas Barat : berbatasan dengan Jalan Gang 3 meteran;
- Batas Timur : berbatasan dengan tanah Marthin Ph Hermanoes;
- Batas Utara : Berbatasan dengan tanah Philipus Sonbait;
- Batas Selatan : Berbatasan dengan tanah Alexander B Koene;

5. Bahwa **TIDAK BENAR** keterangan dalam posita angka 3, kedatangan **PENGGUGAT I** ke Indonesia pada tahun 2019 bukan 2018 karena menyuruh **TERGUGAT** untuk berhenti dari pekerjaan **TERGUGAT** sebagai supir mobil rental dan berhenti memelihara ikan lele agar dapat mengawasi dan membeli bahan bangunan untuk pembangunan 2 unit rumah yaitu **RUMAH ORANYE** (Pembangunan tahap I) dan **RUMAH KUNING** (pembangunan tahap kedua):

- 5.1. Pada tahun 2020 pembangunan **RUMAH ORANYE** dimulai dan diperuntukkan sebagai rumah singgah apabila ada tamu dari Belanda yang datang. Selama pembangunan rumah oranye yaitu  $\pm$  4 (kurang lebih empat) bulan, **PENGGUGAT I** menyewa rumah di Perumahan Artha Graha dan datang seminggu sekali mengontrol pembangunan **RUMAH ORANYE**;
- 5.2. Kemudian setelah selesai pembangunan **RUMAH ORANYE**, **PENGGUGAT I** tinggal di **RUMAH ORANYE** dan melanjutkan pembangun **RUMAH KUNING** selama  $\pm$  6 (enam) bulan yang rencananya akan menjadi rumah tinggal **PENGGUGAT I** tetapi sampai sekarang **PENGGUGAT I**

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1911



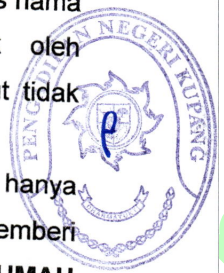


tinggal di **RUMAH ORANYE** dan **RUMAH KUNING** masih tetap kosong walaupun sudah jadi;

- 5.3. **PENGGUGAT I** berjanji dihadapan isteri serta anak **TERGUGAT** akan membiayai seluruh kebutuhan keluarga **TERGUGAT**, tapi dalam kenyataan **PENGGUGAT I** hanya membelikan beras sebanyak 10 kg per bulan selama 3 bulan saja. Bahkan dalam pekerjaan pengawasan pembangunan **RUMAH ORANYE** dan **RUMAH KUNING** serta pembangunan Pagar **TERGUGAT** tidak pernah dibayar oleh **PENGGUGAT I** sehingga **TERGUGAT** bekerja sebagai kuli bangunan/buruh pada Kepala Tukang yang membangun ke dua (2) **RUMAH ORANYE** dan **RUMAH KUNING** tersebut. **TERGUGAT** tidak pernah mengeluh kepada **PENGGUGAT I** atas janji yang tidak dipenuhinya untuk memberi uang jasa pengawasan dan pembelian bahan bangunan karena mengingat kesepakatan awal **PENGGUGAT I** bahwa tanah dan bangunan tersebut akan diberikan untuk anak **TERGUGAT**, **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** sebagai anak serani **PENGGUGAT I**;
6. Bahwa keterangan dalam posita angka 4 **TIDAK BENAR**, karena **PENGGUGAT** menjanjikan kalau nanti **PENGGUGAT I** meninggal maka **RUMAH KUNING** akan diberikan kepada anak seraninya yang bernama **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** seperti pernah dijanjikan pada acara baptis bulan Desember 2009 dihadapan orang tua dan seluruh keluarga **TERGUGAT** bukan kepada **PENGGUGAT II**, bahwa tahun 2022 **PENGGUGAT I** pernah minta kepada **TERGUGAT** sertifikat tanah Hak Milik nomor 143 atas nama **TERGUGAT** tersebut untuk dilihat, tetapi sampai sekarang sertifikat tidak pernah dikembalikan kepada **TERGUGAT** bahkan bermaksud mengalihkan/balik nama dari **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT II** dan nanti kalau anak **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** sudah dewasa akan dibalik nama lagi keatas nama **DAGLEZ ALVARO HERMANOES**, ini yang ditolak oleh **TERGUGAT** sehingga perubahan nama sertifikat tersebut tidak terjadi;
7. Bahwa uraian dalam posita angka 6, **PENGGUGAT I** hanya memberi beras 10 kg selama 3 bulan dan tidak pernah memberi uang sebagai jasa bantuan pembangunan 2 unit rumah (**RUMAH**

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1918





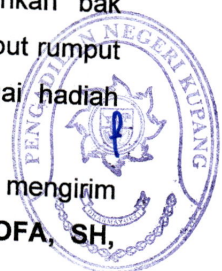


KUNING dan RUMAH ORANYE) serta pagar, TERGUGAT menjadi kuli bangunan yang bekerja dan dibayar oleh Kepala Tukang bukan bayaran atas jasa pengawasan dan pembelian barang;

8. Bahwa dalam posita angka 7 PENGUGAT I mengatakan telah mengeluarkan uang Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), TERGUGAT *tidak mengetahui jumlah tersebut* karena TERGUGAT hanya ditugaskan belanja dan pembayaran dilakukan oleh PENGUGAT I berdasarkan bon yang diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT I;
9. Bahwa dalam uraian posita angka 8 dikatakan alasan TERGUGAT yang capek mengerjakan 2 unit rumah berserta membangun Pagar tersebut sehingga sertifikat tersebut harus tetap atas nama TERGUGAT TIDAK BENAR, sebagaimana diuraikan dalam butir 6 di atas dari awal PENGUGAT I menjanjikan pembelian tanah dan pembangunan RUMAH KUNING adalah untuk anak DAGLEZ ALVARO HERMANOES, anak dari TERGUGAT bukan PENGUGAT II dan RUMAH ORANYE untuk menginap tamu dari Belanda serta semua tanah disarankan oleh PENGUGAT I di atas namakan TERGUGAT karena anak DAGLEZ ALVARO HERMANOES masih belum cukup umur;
10. Bahwa dalam uraian posita angka 9 TIDAK BENAR, yang ada PENGUGAT I memberikan uang yang dijanjikan untuk pendidikan DAGLEZ ALVARO HERMANOES, itupun diberikan dari kelas 1 SD sampai 1 SMP, kemudian dialihkan untuk kakaknya yang sudah duduk di SMK dari kelas 1 sampai kelas 3, yaitu STEVIE KHASANDRA HERMANOES yang berakhir pada tahun 2022 itupun tidak cuma-cuma, anak-anak TERGUGAT harus bekerja sejak pembanguna rumah selesai pada tahun 2020, DAGLEZ ALVARO HERMANOES tiap pagi harus mengangkat kotoran anjing yang berserakan di halaman, setiap jumat sore harus mencuci tangga teras rumah dan membersihkan bak tampungan air setiap 2x pengisian air tanki dan mencabut rumput di halaman, jadi setiap pemberian bukan lagi sebagai hadiah tetapi upah kerja;
11. Bahwa dalam uraian posita angka 10 PENGUGAT I mengirim somasi melalui pengacara GEORGE DIETER NAKMOFA, SH,

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

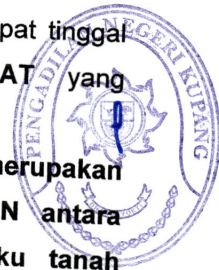
194





**MH & REKAN** pada bulan Agustus 2022, dan sudah ditanggapi oleh **KANTOR LBH-SURYA NTT** selaku kuasa hukum **TERGUGAT** dengan surat nomor 89/SJS/NL/LBH-SNTT/VIII/2022 yang selanjutnya **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** meminta mediasi melalui Kantor Kelurahan Bakunase 2 pada tanggal 16 September 2022 dan hasil mediasi tersebut justru direspon kurang baik oleh pihak Kelurahan, ketua RW dan Babinsa, **PENGGUGAT I** justru ditegur mengingat status kewarganegaraannya dan begitu juga **PENGGUGAT II** yang dianggap membuat ketidak nyamanan dilingkungan warganya karena kelurahan mengetahui saat proses permohonan sertifikasi tanah tersebut guna memenuhi persyaratan BPN, sehingga disarankan untuk diselesaikan secara kekeluargaan;

12. Bahwa **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** dalam keterangan posita angka 11 selalu menyebutkan perjanjian dan **TERGUGAT** dikatakan wanprestasi, **TERGUGAT** tidak pernah melihat perjanjian yang selalu disebutkan oleh **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II**, yang ada hanya kesepakatan lisan dari **PENGGUGAT I** kepada **TERGUGAT** begitu pula saat pembayaran dari **PENGGUGAT I** kepada Tuan Tanah disampaikan secara Peralihan Hak supaya atas nama **TERGUGAT** demikian pula saat pengajuan sertifikat **PENGGUGAT I** menyuruh **TERGUGAT** mengajukan permohonan atas nama **TERGUGAT** yang nanti saat **DAGLEZ ALVIRO HERMAOES** sudah dewasa dibalik nama ke namanya, bukan **PENGGUGAT II**, **PENGGUGAT II** baru muncul setelah rumah jadi dan tidak pernah terkait saat kesepakatan **PENGGUGAT I** dengan **TERGUGAT** terjadi sampai penerbitan sertifikat, walaupun **PENGGUGAT I** hendak memberikan tanah dan rumah kepada **PENGGUGAT II** pastinya dari awal langsung kepada **PENGGUGAT II** yang merupakan warga negara Indonesia dan tinggal di Kupang dan masih berdekatan dengan tempat tinggal **TERGUGAT**, bukannya kepada anak **TERGUGAT** yang merupakan anak serani **PENGGUGAT I**;
13. Bahwa uraian dalam posita 12 dan 13 bukan merupakan perbuatan **WAN PRESTASI** tetapi **KESEPAKATAN** antara **PENGGUGAT I** dan **TERGUGAT**, karenanya buku tanah



Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

X 9 M





Sertifikat Hak Milik No. 143 yang sekarang ditahan oleh **PENGGUGAT I** harus dikembalikan kepada **TERGUGAT**;

14. Bahwa seluruh dalil- dalil gugatan **PARA PENGGUGAT** mohon di kesampingkan dan patut untuk di tolak karena tidak didukung oleh dasar hukum yang sah dan bukti-bukti yang akurat.

## II. DALAM REKONVENSII

1. Bahwa **TERGUGAT** dalam Konvensi, kedudukannya sekarang sebagai **PENGGUGAT REKONVENSII** mengajukan Gugatan Rekonsensi melawan **ANTONETTA SUSANNA BAKKER** sebagai **TERGUGAT REKONVENSII I** dan **KORNELIS FRIDS LERRICK** sebagai **TERGUGAT REKONVENSII II**;
2. Bahwa seluruh Jawaban yang dikemukakan pada bagian **KONVENSII** secara mutatis mutandis mohon dipandang sebagai satu kesatuan dalam dalail-dalil Gugatan Rekonsensi ini;
3. Bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII** merupakan pemilik sebidang tanah seluas  $\pm 1571 \text{ M}^2$  dengan Sertifikat Hak Milik atas namanya No. 143, yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan batas-batas:
  - Batas Barat : berbatasan dengan Jalan Gang 3 meteran;
  - Batas Timur : berbatasan dengan tanah Marthin Ph Hermanoes;
  - Batas Utara : Berbatasan dengan tanah Philipus Sonbait;
  - Batas Selatan : Berbatasan dengan tanah Alexander B Koene;
4. Bahwa nama **TERGUGAT** sebagai orang tua digunakan sebagai wali dari anaknya yang bernama **DAGLEZ ALVARO HERMANOES** sebagai pemilik tanah Sertifikat Hak Milik atas namanya No. 143 sampai anaknya cukup umur menjadi pemilik tanah tersebut yang berasal dari pemberian **PENGGUGAT I**;
  - Bahwa tindakan **PENGGUGAT I** berusaha untuk mengikari kesepakatan yang telah diiberikan kepada **TERGUGAT** dan bermaksud mengalihkan kepada **PENGGUGAT II** atas kepemilikan Sertifikat Tanah Hak Milik No. 143 adalah perbuatan **WAN PRESTASI** dan **PENGGUGAT II** tidak ada hubungannya dengan kesepakatan antara **PENGGUGAT I** dan **TERGUGAT**, dari awal **PENGGUGAT I** tidak pernah mengatakan kalau



Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1 9 4

#### 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)



- TERGUGAT** hanya di dipinjam namanya karena jika demikian maksud dari **PENGUGAT I** maka ini bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA. Hal ini dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung, atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing adalah **BATAL KARENA HUKUM**.
- Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 tahun 2020 tentang "Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan", bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata nomor : 4 mengatakan: "*Penggunaan Pinjaman Nama (Nominee Arrangement) Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/asaet milik WNA/pihak lain.*"

### III. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta hukum di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini dapat memberikan keputusan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM KONVENSI;

##### • DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT KONVENSI** untuk seluruhnya;-
- Menyatakan hukum, Gugatan **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II KONVENSI** tidak dapat diterima;

##### • DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak Gugatan **PENGUGAT I** dan **PENGUGAT II KONVENSI** untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI;

1. Menerima Eksepsi, Jawaban **PENGUGAT REKONVENSI** untuk seluruhnya;



Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

194





2. Menolak gugatan **TERGUGAT REKONVENS I** dan **TERGUGAT REKONVENS I I** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan tanah seluas  $\pm 1571 \text{ M}^2$  dengan Sertifikat Hak Milik atas namanya **TERGUGAT** No. 143, yang terletak di RT.003/RW.001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT dengan batas-batas:
  - Batas Barat : berbatasan dengan Jalan Gang 3 meteran;
  - Batas Timur : berbatasan dengan tanah Marthin Ph Hermanoes;
  - Batas Utara : Berbatasan dengan tanah Philipus Sonbait;
  - Batas Selatan : Berbatasan dengan tanah Alexander B Koene;

Adalah benar atas nama **YERRI MAXI HERMAOES** ;

4. Memerintahkan gugatan **TERGUGAT REKONVENS I** dan/atau **TERGUGAT REKONVENS I I** untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 143 tersebut kepada **PENGGUGAT REKONVENS I**;
5. Menghukum **TERGUGAT REKONVENS I** dan **TERGUGAT REKONVENS I I** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Ketua dan para Anggota Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo Et Bono).

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

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM**

Bahwa dalam dalilnya, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat I sebagai pihak yang meminta bantuan kepada Tergugat untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Bakunase II, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang (obyek sengketa) untuk diserahkan kepada Penggugat II dengan bersepakat melakukan perjanjian bahwa Tergugat akan membantu Penggugat untuk membelikan tanah obyek sengketa.

Bahwa Penggugat harus dapat membuktikan secara hukum sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa sebagaimana berdasarkan perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yang didalilkan



Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

1 9 A

#### **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)



Penggugat dalam gugatannya. Jika hanya berdasarkan pernyataan saja maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :

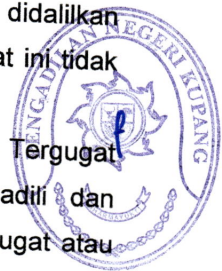
“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”.

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

## 2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas, bahwa dalam gugatan Penggugat angka 1, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat menghubungi Penggugat I dan menyampaikan perihal ada sebidang tanah yang akan dijual di Kelurahan Bakunase II dan Penggugat I meminta bantuan untuk membelikan tanah tersebut. Bahwa penggugat dalam gugatannya juga menyebutkan obyek gugatan antara Pengugat dan Tergugat terletak di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Berdasarkan tersebut dapat dilihat, bahwa Penggugat tidak konsisten dalam menyebutkan obyek gugatan. Oleh karena itu, maka patut dipertanyakan dimanakan letak obyek gugatan yang dimaksud? Kejelasan surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel*. Oleh karena ketidakjelasan mengenai obyek gugatan yang didalilkan penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat ini tidak jelas dan kabur (*Obscur libel*) dalam dalil dan tuntutan.

Bahwa berdasarkan pada eksepsi Turut Tergugat ini, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau



Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

*Handwritten signature*

#### 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)





setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 1, yang mendalilkan bahwa Penggugat dihubungi Tergugat pada tahun 2015. Faktanya bahwa berdasarkan kwitansi jual beli yang dilampirkan Tergugat sebagai alas hak dalam berkas permohonan yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat, Tergugat memperoleh bidang tanah objek sengketa melalui proses jual beli pada tahun 2014. Berdasarkan hal ini maka dengan sendirinya dalil gugatan Penggugat angkat 1 telah terbantahkan.
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 13 dan tuntutan Penggugat angka 4 yang menyatakan "..... penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 143 yang dilakukan Turut Tergugat, didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka Sertipikat Hak Milik No. 143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat". Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat telah dilakukan melalui prosedur yang sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sebagaimana berdasarkan data permohonan yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah pada tahun 2015. Dalam permohonan yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Tergugat telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana berdasarkan ketentuan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 (PERKABAN 1/2010) Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Oleh karena Permohonan Tergugat telah sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana ketentuan PERKABAN No. 1/2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat telah dilakukan melalui prosedur yang sudah ditetapkan dengan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

f 9 8



#### 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)



Tanah, maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ootvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

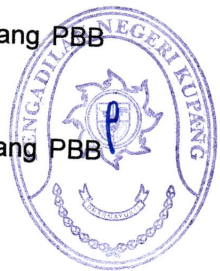
1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ootvankelijke verklaard*);
3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 10 Maret 2023 dengan hasil pemeriksaan selengkapny termuat dalam Berita Acara Sidang, merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dari putusan ini dan turut dipertimbangkan.

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

1. Fotocopi sesuai Aslinya Sertipikat Hak Milik No.143, selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2022, selanjutnya diberi tanda P.3;



Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 f A

**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)





4. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Somasi tanggal 25 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotocopi sesuai Aslinya Surat/Catatan atas Somasi, selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp2.400.00,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah), No.32, selanjutnya diberi tanda P.7;
7. Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp1.000.00,00 (satu juta rupiah), No.36, selanjutnya diberi tanda P.8;
8. Fotocopi sesuai Aslinya surat transfer uang ke YM Hermanus, selanjutnya diberi tanda P.9;
9. Fotocopi sesuai Aslinya terjemahan surat transfer uang ke YM Hermanus dari bahasa Belanda ke bahasa Indonesia, selanjutnya diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di persidangan dengan disumpah terlebih dahulu, antara lain :

1. Saksi DANIAL DIAKOLE, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa ada masalah tanah dan rumah yang terletak di RT 003 RW 001 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut
- Bahwa pada awal tahun 2022 saksi pernah mengerjakan pagar dan lantai keramik rumah di tanah yang menjadi oyek sengketa tersebut;
- Bahwa awalnya Saksi kenal dengan Tergugat karena pernah mengerjakan keramik kuburan milik ayah Tergugat. Lalu Tergugat meminta saksi untuk mengerjakan pagar di tanah tersebut. Setelah selesai lalu Penggugat I meminta saksi untuk mengerjakan keramik di rumah tersebut. Selanjutnya saksi bekerja memasang keramik dengan dibantu dengan Tergugat yang mengangkat campuran



Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

95 K

**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)



semen pasir. Saat itu kami mengerjakan keramik lantai dengan upah Rp4.000.000,00,- (empat juta rupiah);

- Bahwa semua bahan material disiapkan oleh Penggugat I;
- Bahwa saksi menerima uang pembayaran upah pekerjaan dari Penggugat I;
- Bahwa saksi hanya mengerjakan sebagian saja dan menerima upah Rp2.000.000,00,- (dua juta rupiah) dan pekerjaan keramik selanjutnya dikerjakan oleh Tergugat;
- Bahwa karena saksi melihat gelagat Tergugat yang mau agar upah dibagi dua sehingga saya hanya mengerjakan sebagian saja;
- Bahwa namun setahu saksi tanah tersebut milik Penggugat I karena semua kebutuhan material pekerjaan disiapkan oleh Penggugat I dan Penggugat I yang menentukan jenis keramik dan model pagar;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat 2 (dua) buah rumah permanen dan saat ini Penggugat I yang tinggal di tempat tersebut;
- Bahwa saksi mengenal anak Tergugat
- Bahwa saksi sering melihat Penggugat II di tempat tersebut;

2. Saksi ROYANUS NAPOLEON SONBAIT, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa ada masalah tanah dan rumah yang terletak di RT 003 RW 001 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :
  - ❖ Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Sonbait;
  - ❖ Sebelah Selatan berbatasan dengan Alexander Koene;
  - ❖ Sebelah Timur berbatasan dengan keluarga Hermanus;
  - ❖ Sebelah Barat berbatasan dengan jalan lorong;
- Bahwa saat ini di atas tanah tersebut terdapat 2 (dua) buah rumah permanen dan ditempati oleh Penggugat I;



Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 x 11

**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)

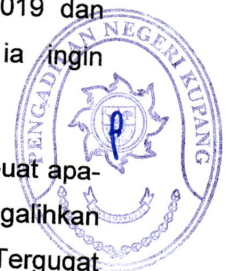




- Bahwa saksi tahu karena saksi yang menjual tanah tersebut dan pembayarannya secara bertahap/mencicil dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa awalnya Tergugat datang pada saksi dan menyampaikan bahwa oma/nenek (Penggugat I) yang berada di Belanda ingin membeli tanah tersebut dan disepakati dengan harga Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah). Selanjutnya pada tahap pertama Tergugat membayar uang panjar sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan saksi memberikan uang tip kepada Tergugat sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), demikian pula pembayaran selanjutnya sampai dengan pelunasan saksi selalu memberikan uang tip kepada Tergugat yang jumlahnya saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa Tergugat hanya menyampaikan agar saksi memahaminya, sehingga saksi juga memberikan uang tip secara sukarela;
- Bahwa setiap kali tahap pembayaran selalu dibuat kwitansi dan apabila terjadi pembayaran tahap berikutnya maka kwitansi yang lama dirobek dan dibuatkan yang baru;
- Bahwa setelah masalah ini Tergugat pernah meminta saksi untuk memberikan keterangan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat I untuk anak Tergugat namun saksi tidak mau karena hal tersebut tidak benar;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah berkomunikasi dengan Penggugat I melalui handphone Tergugat saat pelunasan pembayaran tanah tersebut. Selanjutnya saksi mengenal Penggugat I secara langsung ketika Penggugat I datang ke Indonesia pada tahun 2019 dan bertemu dengan saksi serta menyampaikan bahwa ia ingin memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II;
- Bahwa saat itu Penggugat I sudah buntu dan tidak bisa berbuat apa-apa tentang tanah tersebut. Penggugat I ingin mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat II namun Tergugat tidak mau karena menurut Tergugat tanah itu telah diberikan kepada anaknya dan Tergugat telah membuat sertifikat atas nama Tergugat. Penggugat juga cerita bahwa ia memberikan uang sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah)

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 x 11



**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)



kepada Tergugat untuk membayar harga tanah tersebut, namun yang saksi terima hanya sejumlah Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah);

- Bahwa saksi tidak tahu alasan Mengapa sehingga Penggugat I ingin memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II.
  - Bahwa Tergugat pernah ke rumah saksi 2 (dua) kali dan meminta saksi untuk memberikan keterangan bahwa Penggugat I menyampaikan tanah tersebut untuk anak Tergugat namun saksi tidak bersedia. Dan Tergugat juga tidak mau balik nama sertifikat tersebut karena sudah atas nama Tergugat;
  - Bahwa saksi tahu dan pernah dilakukan mediasi di kantor Lurah
  - Bahwa setahu saksi uang tersebut dari Penggugat I karena setiap kali saksi meminta pembayaran kepada Tergugat, ia selalu menyampaikan bahwa oma/nenek (Penggugat I) belum mengirim uang dan apabila sudah baru Tergugat membayarnya;
  - Bahwa tanda tangan saya dalam kwitansi tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan dari orang tua saksi untuk saksi dan adik-adik saksi sehingga adik-adik saksi juga ikut tanda tangan;
  - Bahwa saksi hanya menerima pembayaran harga tanah sejumlah Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah), dan yang lainnya saksi tidak tahu lagi;
  - Bahwa saksi tidak tahu karena saksi hanya membuat surat pelepasan hak kepada Tergugat karena ia yang mengurus pembayaran tanah tersebut;
3. Saksi PETRUS PELLO, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa ada masalah tanah dan rumah yang terletak di RT 003 RW 001 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :
    - ❖ Sebelah Utara berbatasan dengan tanah keluarga Sonbait;
    - ❖ Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah keluarga Koene;



Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 / 11

**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)





- ❖ Sebelah Timur berbatasan dengan tanah keluarga Hermanus;
- ❖ Sebelah Barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa saksi tahu karena tanah tersebut merupakan milik kakak sepupu saksi dan semua proses penjualan tanah diserahkan kepada saksi yang mengurusnya.
- Bahwa pada tahun 2013, Tergugat datang kepada saksi dan menyampaikan bahwa oma/neneknya yaitu Penggugat I yang tinggal di Belanda ingin membeli tanah sehingga saksi mempertemukan Tergugat dengan sepupu saksi bernama Royanus Sonbait yang merupakan pemilik tanah. Saat itu disepakati harga tanah per meter Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) dan setelah dilakukan pembayaran seluruhnya maka penjual menerima uang pembayaran tanah tersebut dari Tergugat sejumlah Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah).
- Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan secara bertahap/mencicil beberapa kali karena menunggu kiriman uang dari Penggugat I, hal ini saksi ketahui karena setiap kali kami meminta pembayaran maka Tergugat selalu menyampaikan bahwa oma/neneknya yaitu Penggugat I belum mengirim uang, apabila sudah dikirim baru Tergugat membayarnya;
- Bahwa saya tidak tahu karena cicilan selanjutnya Tergugat langsung melakukan transaksi dengan penjual tanah. Yang saksi tahu pada pembayaran awal sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) karena saksi membuat kwitansinya dan ada satu pembayaran lagi yang saksi buat kwitansinya namun saksi lupa jumlahnya. Dan setiap pembayaran, penjual selalu memberikan uang tip secara sukarela kepada Tergugat yang jumlah seluruhnya sekitar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saat itu Tergugat hanya menyampaikan bahwa oma/neneknya yaitu Penggugat I yang tinggal di Belanda ingin membeli tanah. Setelah Tergugat bertemu dengan pemilik tanah, lalu seminggu kemudian dilakukan pengukuran tanah oleh saksi dan Tergugat;
- Bahwa setelah ada masalah baru saya tahu dari cerita Penggugat I;



Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 1 1

**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)



- Bahwa setiap kali tahap pembayaran selalu dibuat kwitansi dan apabila terjadi pembayaran tahap berikutnya maka kwitansi yang lama dirobek dan dibuatkan yang baru;
- Bahwa saksi baru mengenal Penggugat I secara langsung pada tahun 2019 ketika Penggugat I datang ke rumah penjual tanah (Royanus Sonbait). Saat itu Penggugat I menyampaikan bahwa ia ingin memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II dan saat itu saksi mengatakan agar dibicarakan saja baik-baik dengan Tergugat namun Penggugat I menyampaikan bahwa tanah tersebut telah dibuat sertifikat atas nama Tergugat. Setelah itu saksi juga pernah menyampaikan kepada Tergugat untuk mengurus secara baik-baik saja karena pasti Penggugat I juga mengerti akan kondisi Tergugat namun saat itu Tergugat mengatakan bahwa selama ini ia sudah capek karena mengurus tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu alasannya sehingga Penggugat I ingin memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II
- Bahwa saat ini di atas tanah tersebut telah dipagari dan terdapat 2 (dua) buah rumah permanen dan ditempati oleh Penggugat I dan menurut para tetangga bahwa pagar dan rumah tersebut dibangun dan dibiayai oleh Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat bukti Kwitansi (bukti T.9) karena bukan saksi yang menulis kwitansi tersebut;
- Bahwa menurut penjual tanah bahwa ia hanya menerima pembayaran harga tanah sejumlah Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah) dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu karena saksi hanya membuat surat pelepasan hak kepada Tergugat karena ia yang mengurus pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa saksi Tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut
- Bahwa saksi tahu tentang adanya perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat
- Bahwa selama ini Tergugat tidak pernah menyampaikan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat I untuk anak dari Tergugat



Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 8 11

**Disclaimer**

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





Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopi sesuai Aslinya Kartu Tanda Penduduk an. Yerri Maxi Hermanoes, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotocopi sesuai Aslinya Kartu Tanda Penduduk an. Desi Christina Ratu Kana, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotocopi sesuai Aslinya Kartu Keluarga Nomor 5371 042612074660 an. Kepala Keluarga Yerri Maxi Hermanoes, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Baptisan an. Daglez Alvaro Hermanoes, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotocopi sesuai Fotocopi Pernyataan Penyerahan Hak, Nomor : KEC.KR/79/PPH/IV/2015, tanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Fotocopi sesuai Berita Acara Pemeriksaan Tanah, tanggal 10 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp60.000.00,00 (enam puluh juta rupiah), tanggal 16 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.7;
8. Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp90.000.00,00 (sembilan puluh juta rupiah), tanggal 16 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.8;
9. Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp20.000.00,00 (dua puluh juta rupiah), tanggal 22 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T.9;
10. Fotocopi sesuai Fotocopi Kwitansi sejumlah Rp130.000.00,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 4 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda T.10;
11. Fotocopi sesuai Fotocopi gambar/foto tanah dan bangunan, selanjutnya diberi tanda T.11;
12. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Somasi tanggal 25 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T.12;



Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 1 11

**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)



13. Fotocopi sesuai Fotokopi Surat Perihal : Jawaban Surat Somasi I, selanjutnya diberi tanda T.13;

14. Fotocopi sesuai Aslinya Bukti Mediasi Kantor Lurah Tanggal 16 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.14;

Menimbang, bahwa alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di persidangan dengan disumpah terlebih dahulu, antara lain :

1. Saksi OKTOVIANUS HEND SEM TABELAK, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa ada masalah tanah dan rumah yang terletak di RT 003 RW 001 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat I dan Penggugat I juga tidak pernah melapor kepada saksi;
- Bahwa saksi sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini merupakan Ketua RW 001 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, tempat letak tanah objek sengketa. Untuk Penggugat I saksi baru mengenalnya ketika dilakukan mediasi di kantor lurah, sedangkan untuk Penggugat II dan Tergugat merupakan warga di lingkungan saksi;
- Bahwa mediasi dilakukan pada tanggal 6 September 2022 di kantor Lurah Bakunase. Saat itu ada permintaan dari Penggugat I kepada Lurah Bakunase, sehingga dilaksanakan mediasi yang dihadiri oleh Penggugat I didampingi keluarga dari Penggugat II, Tergugat dan aparat kelurahan termasuk saksi serta Babinsa;
- Bahwa saat mediasi Tergugat menyampaikan bahwa ia diminta oleh Penggugat I untuk membeli tanah dan diberikan tanggung jawab secara lisan untuk mengurus semua surat tanah atas nama Tergugat dan membangun rumah di atas tanah tersebut. Namun terjadi masalah karena Penggugat I ingin memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II dan ingin melakukan balik nama surat-surat tanah atas nama Penggugat II namun Tergugat tidak mau karena menurut Tergugat sudah ada kesepakatan lisan antara



Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

95 H

**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)





- Penggugat I dan Tergugat bahwa tanah tersebut akan diberikan kepada anak dari Tergugat yang bernama Charles Alvaro Hermanus yang merupakan anak baptis dari Penggugat I;
- Bahwa saat ini ada 2 (dua) buah rumah yang sudah dibangun di atas tanah tersebut;
  - Bahwa mediasi gagal karena tidak mencapai kata sepakat, saat itu Tergugat tidak mau dilakukan balik nama surat-surat tanah tersebut karena sejak awal sudah ada perjanjian lisan dengan Penggugat I, selain itu Tergugat juga sudah meninggalkan pekerjaannya selama ini hanya untuk mengurus tanah dan rumah tersebut karena janji dari Penggugat I;
  - Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat namun saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
  - Bahwa saat mediasi Tergugat hanya menunjukkan bukti kwitansi pembayaran tanah oleh Tergugat kepada penjual tanah dan Tergugat menyatakan uang untuk pembelian tanah tersebut berasal dari Penggugat I dan pembelian tersebut untuk diberikan kepada anak Tergugat;
  - Bahwa tidak ada perjanjian tertulis antara Penggugat I dan Tergugat tentang pemberian tanah tersebut kepada anak Tergugat
  - Bahwa saat somasi baru Tergugat menyampaikan bahwa ada somasi dari Penggugat kepadanya namun ia tidak menjelaskan tentang isi somasi tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu jumlah uang yang dikirim oleh Penggugat I untuk membeli tanah tersebut
  - Bahwa saya tahu dan menurut Tergugat ia menerima pembayaran dari kepala tukang;
  - Bahwa saksi tidak tahu alasan Penggugat I mau memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai Aslinya Buku Tanah No. 143, selanjutnya diberi tanda TT.1;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 f H



**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. Fotocopi sesuai Aslinya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 703/HM/BPN 53.71/2015, Tanggal 19 November 2015, selanjutnya diberi tanda TT.2;
3. Fotocopi sesuai Aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor 832/300.5/RPT/2015, Tanggal 14 November 2015, selanjutnya diberi tanda TT.3;
4. Fotocopi sesuai Aslinya Risalah Pengolahan Data, Tanggal 18 November 2015, selanjutnya diberi tanda TT.4;
5. Fotocopi sesuai Aslinya Permohonan Hak Milik an. Yerri Maxi Hermanoes, selanjutnya diberi tanda TT.5;
6. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, selanjutnya diberi tanda TT.6;
7. Fotocopi sesuai Aslinya Kwitansi sejumlah Rp130.000.00,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 4 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda TT.7;
8. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan Penyerahan Hak, Tanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda TT.8;
9. Fotocopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan, Tanggal 14 April 2015, selanjutnya diberi tanda TT.9;

Menimbang, bahwa alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini.

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

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



#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

*Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg*

*Y 9*

#### **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 setelah membaca dan mencermati surat jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat, pada pokoknya Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang terangkum sebagai berikut :

**1. Eksepsi diskualifikasi in person (*error in persona*)**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat menyatakan bahwa

Penggugat I tidak memiliki hak dan kualitas untuk mengajukan gugatan karena tidak jelas legal standingnya sebagai warganegara asing yang keberadaannya di Indonesia, surat keterangan domisili dalam gugatan dicantumkan bahwa Penggugat I bertempat tinggal di jl. Giri puspa ic no. 4 jimbaran kecamatan kuta selatan, kabupaten badung, bali, tetapi faktanya sejak 2019 sampai saat ini Penggugat I bertempat tinggal di Kupang di rumah yang berada jalan Asoka, RT.003/RW.001, kelurahan Bakunase Dua, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi NTT. Dan dalam perkara ini Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat II sehingga Penggugat II tidak mempunyai legal standing untuk menggugat Tergugat.

Menimbang, bahwa *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan.

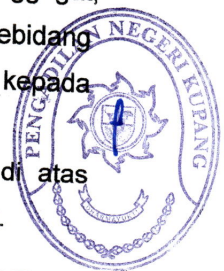
Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi Tergugat adalah tentang *diskualifikasi in person* yaitu penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat. Bahwa eksepsi *Diskualifikasi in person* disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan dan tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang dipermasalahkan oleh Kuasa Tergugat adalah mengenai domisili dari Penggugat, yang menurut Majelis Hakim bukan merupakan bagian dari *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in person*.

Menimbang, bahwa tentang kedudukan Penggugat II didalam perkara ini telah diuraikan dengan jelas di dalam gugatan Para Penggugat, yaitu Penggugat I meminta bantuan Tergugat untuk membeli sebidang tanah dan tanah tersebut oleh Penggugat I hendak diberikan kepada Penggugat II.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas eksepsi *error in persona* tersebut tidak beralasan dan harus ditolak.

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg



9 f H



## 2. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa dalam gugatan dikatakan Penggugat I meminta Tergugat membeli tanah untuk diberikan kepada Penggugat II sebagai dasar hukum tidak sesuai dengan faktanya walaupun Penggugat I dari awal menjanjikan tanah tersebut diperuntukkan Penggugat II, mengapa Penggugat I tidak pernah memberitahukan dari awal kepada Tergugat dalam kesepakatannya dengan Penggugat II, yang ada Penggugat I meminta Tergugat mencari tanah dan menyuruh Tergugat memproses sertifikasi tanah tersebut keatas nama Tergugat dan nanti setelah anak DAGLEZ A HERMANOES cukup umur baru dibalik nama atas nama DAGLEZ A HERMANOES, bukan atas nama Penggugat II. Dengan demikian Gugatan Penggugat I dan Penggugat II kabur dan tidak jelas (*obscuur Libel*) ;

Menimbang, bahwa jawabannya Kuasa Turut Tergugat menyatakan bahwa Bahwa penggugat dalam gugatannya juga menyebutkan obyek gugatan antara Pengugat dan Tergugat terletak di RT 003/RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Berdasarkan tersebut dapat dilihat, bahwa Penggugat tidak konsisten dalam menyebutkan obyek gugatan. Oleh karena itu, maka patut dipertanyakan dimanakan letak obyek gugatan yang dimaksud? Kejelasan surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel*. Oleh karena ketidakjelasan mengenai obyek gugatan yang didalilkan penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat ini tidak jelas dan kabur (*Obscur libel*) dalam dalil dan tuntutan.

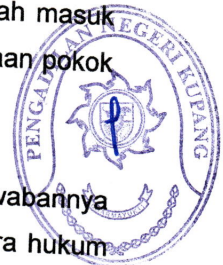
Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim materi kebaratan dari Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah masuk ke materi pokok perkara dan harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga haruslah ditolak.

## 3. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa Penggugat harus dapat membuktikan secara hukum sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa sebagaimana berdasarkan perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Jika hanya berdasarkan pernyataan saja

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 1 11







maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan telah diuraikan bahwa Penggugat I meminta bantuan Tergugat untuk membelikan sebidang tanah, tanah tersebut hendak diberikan oleh Penggugat I kepada Penggugat II, akan tetapi oleh Tergugat tanah tersebut telah disertifikatkan atas nama Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat I. bahwa oleh karena Turut Tergugat adalah pihak yang mengeluarkan sertifikat tanah tersebut maka adalah beralasan hukum untuk menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian maka eksepsi Turut Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum haruslah ditolak.

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi. ;

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

- Bahwa Penggugat I telah memberikan (mentransfer) uang kepada Tergugat untuk membeli sebidang tanah seluas  $\pm 1571$  M2 yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kuta Kota Raja, Kota Kupang. ;
- Bahwa di atas tanah tersebut telah dibangun 2 (dua) unit rumah dengan pembiayaan yang dikeluarkan oleh Penggugat I. ;
- Bahwa tanah tersebut telah disertifikatkan oleh Tergugat atas nama Tergugat. ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai wanprestasi di mana Para Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dimana Penggugat I telah mentransfer uang untuk membeli sebidang tanah seluas  $\pm 1571$  M2 yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kuta Raja, Kota Kupang, yang akan diperuntukan dari Penggugat I kepada

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

98 M





Penggugat II tetapi oleh Tergugat tanah tersebut telah disertifikatkan atas nama Tergugat dan Tergugat tidak mau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat II. ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Dalam pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan "Suatu perjanjian adalah "suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Menimbang, bahwa supaya suatu perjanjian dinyatakan sah, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Yaitu :

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang.*

Menimbang, bahwa Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian. Bahwa dalam hukum, wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

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

1. Apakah telah ada perjanjian antara Penggugat I dengan Tergugat ?
2. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan tanah yang dibeli dengan uang Penggugat I kepada Penggugat II ?

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan P-7

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

98 H







sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu 1. DANIAL DIAKOLE, 2. ROYANUS NAPOLEON SONBAIT dan 3. PETRUS PELLO;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-14 dan Saksi yaitu OKTOVIANUS HEND SEM TABELAK. ;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-9.

Menimbang, bahwa adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah memberikan sejumlah uang kepada Tergugat untuk membeli sebidang tanah pekarangan seluas  $\pm 1571$  M2 yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah mentransfer uang sejumlah €11.000 (sebelas ribu euro) yang kalau dirupiahkan saat itu sekitar kurang lebih Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta) untuk membeli tanah yang oleh Penggugat I akan diberikan sebagai hadiah kepada Penggugat II.

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat menyatakan bahwa Penggugat I berjanji akan memberikan tanah tersebut kepada anak Tergugat yang bernama DAGLEZ ALVARO HERMANOES yang adalah anak serani dari Penggugat I.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Kuasa Penggugat yaitu saksi ROYANUS NAPOLEON SONBAIT yang menerangkan bahwa Tergugat datang pada saksi dan menyampaikan bahwa oma/nenek (Penggugat I) yang berada di Belanda ingin membeli tanah tersebut dan disepakati dengan harga Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah). Selanjutnya pada tahap pertama Tergugat membayar uang panjar sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan saksi memberikan uang tip kepada Tergugat sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), demikian pula pembayaran selanjutnya sampai dengan pelunasan saksi selalu memberikan uang tip kepada Tergugat. Bahwa saksi pernah berkomunikasi dengan Penggugat I melalui handphone Tergugat saat pelunasan pembayaran tanah tersebut. Selanjutnya saksi mengenal Penggugat I secara langsung ketika Penggugat I datang ke Indonesia pada tahun 2019 dan bertemu dengan saksi serta menyampaikan bahwa ia ingin memberikan tanah tersebut kepada Penggugat II. Bahwa saksi PETRUS PELLO pada pokoknya menerangkan Bahwa pada tahun 2013,

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

91 A





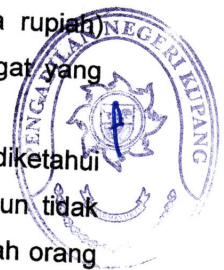
Tergugat datang kepada saksi dan menyampaikan bahwa oma/neneknya yaitu Penggugat I yang tinggal di Belanda ingin membeli tanah sehingga saksi mempertemukan Tergugat dengan sepupu saksi bernama Royanus Sonbait yang merupakan pemilik tanah. Saat itu disepakati harga tanah per meter Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) dan setelah dilakukan pembayaran seluruhnya maka penjual menerima uang pembayaran tanah tersebut dari Tergugat sejumlah Rp119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah). Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan secara bertahap/mencicil beberapa kali karena menunggu kiriman uang dari Penggugat I, hal ini saksi ketahui karena setiap kali kami meminta pembayaran maka Tergugat selalu menyampaikan bahwa oma/neneknya yaitu Penggugat I belum mengirim uang, apabila sudah dikirim baru Tergugat membayarnya. Bahwa cicilan selanjutnya Tergugat langsung melakukan transaksi dengan penjual tanah. Yang saksi tahu pada pembayaran awal sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) karena saksi membuat kwitansinya dan ada satu pembayaran lagi yang saksi buat kwitansinya namun saksi lupa jumlahnya. Dan setiap pembayaran, penjual selalu memberikan uang tip secara sukarela kepada Tergugat yang jumlah seluruhnya sekitar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi-saksi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa ada persangkaan bahwa antara Penggugat I dan Tergugat telah ada kesepakatan secara lisan, dimana Penggugat I memakai jasa dari Tergugat untuk membeli sebidang tanah. Bahwa ada persangkaan bahwa sebagai imbalan atas jasa Tergugat tersebut Tergugat memperoleh sejumlah uang, dimana berdasarkan dalil Penggugat telah mentransfer uang sejumlah kurang lebih Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) (vide bukti P-9 dan P-10) untuk pembelian tanah tersebut, bahwa harga tanah tersebut adalah Rp119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah), sehingga terdapat sisa sejumlah Rp61.000.000,- (enam puluh satu juta rupiah) yang menurut Majelis Hakim adalah biaya jasa kepada Tergugat yang membantu Penggugat I untuk membeli tanah.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas diketahui adanya kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat meskipun tidak dilakukan secara tertulis. Bahwa Penggugat I dan Tergugat adalah orang dewasa yang secara hukum cakap dalam melakukan perikatan/perjanjian dan tidak terhalang oleh Pasal 1330 KUHPerduta. Bahwa ada suatu hal

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 x 11







tertentu yang menjadi obyek kesepakatan mereka yaitu bahwa Penggugat akan mentransfer sejumlah uang untuk membeli sebidang tanah, dan Tergugat adalah perantara untuk pembelian tanah tersebut.

Menimbang, bahwa tentang syarat suatu sebab yang halal menurut Majelis Hakim akan dipertimbangkan mengenai tujuan dari pembelian tanah tersebut. Bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan diketahui bahwa Penggugat adalah warga negara asing yang secara hukum tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah di wilayah Republik Indonesia. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli untuk diberikan sebagai hadiah kepada Penggugat II yang pernah tinggal bersama-sama Penggugat I dan keluarganya di Belanda. Sedangkan dalam dalil jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut dijanjikan oleh Penggugat I akan diberikan kepada anak Tergugat yang bernama DAGLEZ ALVARO HERMANOES. Bahwa di dalam persidangan, berdasarkan keterangan saksi ROYANUS NAPOLEON SONBAIT yang adalah pemilik tanah yang kemudian dibeli oleh Tergugat berdasarkan permintaan dari Penggugat menerangkan bahwa pada tahun 2019 saksi pernah bertemu dengan Penggugat I dan Penggugat I menyatakan bahwa tanah tersebut akan diberikan kepada Penggugat II. Bahwa Tergugat pernah mendatangi saksi sebagai pemilik tanah dan meminta saksi untuk meminta saksi untuk memberikan keterangan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat I untuk anak Tergugat namun saksi tidak mau karena hal tersebut tidak benar. Bahwa dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat I berjanji memberikan tanah tersebut kepada anak Tergugat tidak didukung oleh bukti surat maupun saksi. Bahwa oleh karena tujuan pembelian tanah tersebut adalah untuk diberikan oleh Penggugat I kepada Penggugat II sebagai hadiah dan Penggugat II adalah warga negara Indonesia maka hal tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum.

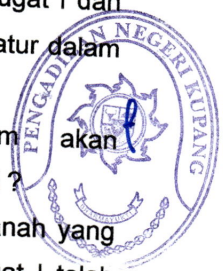
Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi?

Menimbang, bahwa di persidangan diketahui bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat dengan uang yang berasal dari Penggugat I telah disertifikatkan oleh Tergugat atas nama Tergugat tanpa sepengetahuan

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 f H





dan seizin Penggugat I, padahal tujuan dari pembelian tanah tersebut adalah untuk diberikan sebagai hadiah dari Penggugat I kepada Penggugat II. Bahwa di dalam surat somasinya kepada Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat meminta Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan di atasnya dengan proses balik nama pada sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat II.

Menimbang, bahwa pihak dalam perjanjian dikategorikan melakukan wanprestasi apabila :

1. Tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat atau telah lewat jangka waktu; atau.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian lisannya dengan Penggugat I dengan tidak menyerahkan tanah yang dibeli kepada Penggugat I dan tidak mau melakukan balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat II, dengan demikian maka Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Kuasa Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugataannya sebaliknya Kuasa Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitem angka 2 dan angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada diktum putusan ini. ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitem angka 4 dan angka 5 Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut : bahwa meskipun penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat telah dilakukan melalui prosedur yang sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana berdasarkan data permohonan yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat



Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 1 11

**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)





dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas tanah pada tahun 2015 (vide bukti surat TT-1 samapi dengan TT-9), akan tetapi oleh karena permohonan Tergugat didasarkan pada wanprestasi terhadap Penggugat I maka Sertifikat hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan adalah beralasa hukum untuk menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut dengan membalik nama pada Sertifikat hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 dari Tergugat kepada Penggugat II. Dengan demikian terhadap petitum angka 4 dan angka 5 adalah beralasah hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional pada diktum putusan ini. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya.

#### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat I telah berjanji untuk memberikan tanah tersebut kepada anak Tergugat yang bernama DAGLEZ ALVARO HERMANOES. Bahwa tindakan Penggugat I berusaha untuk mengikari kesepakatan yang telah diiberikan kepada Tergugat dan bermaksud mengalihkan kepada Penggugat II atas kepemilikan Sertifikat Tanah Hak Milik No. 143 adalah perbuatan wanprestasi.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan perkara ini Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa ada perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat untuk memberikan tanah tersebut kepada anak Tergugat yang bernama DAGLEZ ALVARO HERMANOES, dan pada gugatan Konvensi Tergugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi amak adalah beralasa hukum untuk menolak gugatan rekonvensi dan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi.

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi Para Penggugat konvensi dikabulkan seluruhnya dan Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1330 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg



9111



## MENGADILI:

### Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. ;
2. Menyatakan hukum perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat yaitu Tergugat akan membantu Penggugat I untuk membelikan sebidang tanah yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang yang akan diberikan Penggugat I kepada Penggugat II untuk menjadi hak milik Penggugat II adalah perjanjian yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak (Penggugat I dan Tergugat).
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat yang mensertifikatkan tanah yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang atas namanya sendiri dan tidak mau merubah namanya menjadi nama Penggugat II pada sertifikat Nomor 143/Bakunase II/2015 adalah merupakan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak sesuai dengan Perjanjian.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 yang dilakukan Turut Tergugat, oleh karena didasari tindakan wanprestasi dari Tergugat, maka sertifikat Hak Milik No.143 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di RT 003/RW001, Kelurahan Bakunase Kec. Kota Raja, Kota Kupang, dengan mengurus perubahan nama pada sertifikat Hak Milik Nomor 143/Bakunase II/2015 dari Tergugat kepada Penggugat II.

### Dalam Rekonvensi :

Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi ;

### Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.345.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh lima ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat tanggal 23 Juni 2023, oleh kami, Consilia Ina L. Palang Ama, S.H., sebagai Hakim Ketua, Florence Katerina, S.H., M.H. dan Rahmat Aries. Sb, S.H., M.H. masing-

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 f M





masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 21 November 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Juli 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Florence Katerina, S.H., M.H. dan Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., Para Hakim Anggota, dibantu oleh Emellya Rohi Kana, S.H, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik melalui Aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,

ttd.

Florence Katerina, S.H., M.H.

ttd.

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Hakim Ketua,

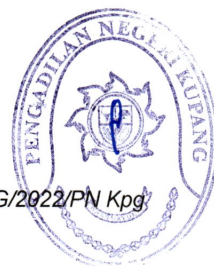
ttd.

Consilia Ina L. Palang Ama, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Emellya Rohi Kana, S.H



Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

**Disclaimer**

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



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBPN .....	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp455.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp700.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.345.000,00;</u>

(satu juta tiga ratus empat puluh lima ribu)

Foto copy sesuai aslinya

**PANITERA**  
**PENGADILAN NEGERI KUPANG KELAS IA**

**I DEWA MADE AGUNG HARTAWAN**

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 296/Pdt.G/2022/PN Kpg

9 f m