



**PUTUSAN**

**Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YUHANDIK SUSILO**, tempat/tanggal lahir Kediri, 17-03-1984, jenis kelamin laki-laki, agama Kristen Protestan, Pekerjaan Wiraswasta, alamat RT/RW. 018/006, kel. Fatukoa, kecamatan Maulafa, kota Kupang, provinsi NTT, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada YUSAK LANGGA,S.H., YAVET A. MAU,S.H., dan ABRAHAM K. LANGGA.S.H., Ketiganya adalah Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor Advokat / Penasehat Hukum YUSAK LANGGA, S.H., dkk, yang beralamat Kantor di Jln. Johanis Fanggi, RT.030 / RW.008, Kel. Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, email : advokatyusaklangga@gmail.com, Hp.08123627011, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 40/YL.Pdt.KK/V/2024 tanggal 6 Mei 2024, yang telah di daftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang kelas 1A, dibawah register Nomor : 274/LGS/SK/Pdt/2024/PN.Kpg, tanggal 13 Mei 2024, selanjutnya disebut **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

**LAWAN :**

1. **Drs. YOHANES FERNANDEZ**, Jenis Kelamin : Laki – laki, Dewasa, Alamat : Jln. H. R. Koroh, RT/RW. 029/012, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**
2. **MARIA FLORESA FERNANDEZ**, Jenis Kelamin : Perempuan, Dewasa, Alamat : Jln. H. R. Koroh, RT/RW. 030/012, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;**

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa khusus kepada **Yoseph Pati Bean,SH** dan **Selestinus Laga Doni,SH** yang tergabung dalam Kantor Advokad **Yoseph Pati Bean,SH & Partners** beralamat di

*Halaman 1 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg*



advokat tinggal jl. Prof. Dr. Herman Yohanes RT. 33 RW. 09 Kel. Lasiana  
Kec. Kelapa Lima Kota Kupang;

- VIDELIS AMSIKAN**, Jenis Kelamin : Laki – Laki, Dewasa, Alamat : Jln. Air Lobang II, RT/RW. 037/005, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Marthen Dillak,SH.,MH., advokat berdomisili pada kantor ADVOKAD & KONSULTAN HUKUM MARTHEN DILLAK,SH.,MH., & Rekan, yang beralamat di Jl. P.A. Manafe No.7, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-Prov. NTT., tanggal 29 Mei 2024, disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang kelas IA pada tanggal 27 Mei 2024 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

##### I. KRONOLOGIS PERKARA.

- Bermula hari jumat tanggal 26 januari 2024, sekitar jam 11 siang wita, **Tergugat III**, datang di bengkel tempat usaha penggugat yang beralamat di Jln. H. R. Koroh, RT/RW. 033/014, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dan memberitahukan kepada penggugat, bahwa tanah di sebelah bengkel milik **MAS ANDIK** (penggugat) ini, adalah milik **Pak Yohanes** (tergugat I) sudah mau disita bank jadi sekarang **Pak Yohanes** (tergugat I) sedang pusing dan bingung jadi mau jual cepat saja tanah rumah tersebut, daripada bank ambil, oleh karena itu **Pak Yohanes** (tergugat I) meminta **Tergugat III** datang hubungi **MAS ANDIK** (penggugat), agar beli saja tanah tersebut, dan yang penting tebus dulu, asal jangan disita bank.
- Bahwa kemudian penggugat bertanya kepada **Tergugat III**, tanah itu pak **YOHANES** mau jual berapa, kemudian **Tergugat III**, menyatakan bahwa tergugat I memberitahukan yang penting tebus dulu sertifikat dari

Halaman 2 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



bank, dan **nanti tambah sedikit** untuk pak **YOHANES**, daripada tanah tersebut disita bank BPR NAM di Kuanino;

3. Penggugat bertanya lagi kepada **Tergugat III**, tebus di bank mana, kemudian **Tergugat III** menjawab, menurut Pak Yohanes (tergugat I), tebus di bank BPR NAM di Kuanino.
4. Penggugat bertanya lagi kepada **Tergugat III**, apakah tanah ini bermasalah atau tidak, jawab **Tergugat III**, tergugat I memberitahukan, tanah ini tidak bermasalah dengan orang maupun dengan bank, hanya perlu bawa uang dan serahkan ke bank dan bawa Kembali sertifikat, langsung ke Notairs dan balik nama ke **MAS ANDIK** (penggugat),
5. Penggugat bertanya kepada Tergugat III, uang yang dibutuhkan untuk tebus sertifikat di bank berapa, Tergugat III, menjawab bahwa sekitar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dan menurut Tergugat III, tergugat I menyampaikan, siapapun yang ambil tanah ini yang penting tebus dan keluarkan sertifikat dari bank dan nanti tambah sedikit, daripada bank sita dan Pak Yohanis (tergugat I) tidak dapat apa – apa.
6. Setelah mendengar penjelasan Tergugat III, penggugat berkata lagi, saya tidak mau beli tanah itu karena khawatir bermasalah di kemudian hari, lalu Tergugat III menjawab bahwa tergugat I bahwa tanah ini tidak bermasalah, urusannya juga tidak repot, **karena tergugat I bilang, dia sudah cerai dengan istrinya (tergugat II), jadi tidak ada masalah karena Tergugat II (mantan istrinya) juga sudah setuju jual dan bangunan tersebut, jadi kalau sudah di Notaris tergugat II sudah bersedia datang dan tandatangan Akta Jual Beli**, sehingga kedepannya tidak ada masalah lagi. Masih menurut Tergugat III, tergugat I dan tergugat II buru – buru mau jual tanah ini karena bank sudah mau sita, **bank sudah tempel papan** sehingga mereka berusaha dapat pembeli secepat mungkin.
7. Bahwa setelah mendengar pemberitahuan tersebut, penggugat menyampaikan kepada Tergugat III, saya pikir – pikir dulu ya, karena saya juga uang tidak ada, dan saya juga perlu minta persetujuan istri, dan kalau memang istri dan saya tertarik beli, baru kami kabari.
8. Pada hari minggu tanggal 28 Januari 2024, sekitar jam 3 lewat di sore hari, Tergugat III, datang lagi dibengkel tempat kerja penggugat, mengaku disuruh tergugat I menemui penggugat, dan menyampaikan bahwa apakah penggugat jadi ambil tanah tersebut atau tidak, karena

Halaman 3 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



tergugat I sudah usaha cari pembeli ke mana – mana tetapi tidak ada orang yang mau beli, kemudian penggugat menjawab bahwa, saya hanya ada uang Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kalau tergugat I setuju harga Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), saya ambil.

9. Setelah mendengar kesanggupan penggugat tersebut, kemudian Tergugat III menyatakan bahwa kalau demikian, tunggu saya Kembali dan sampaikan ke tergugat I, dan jawabnya apa, barulah saya Kembali beritahu penggugat/mas Andik.
10. Sekitar jam 6 lewat ditanggal 28 Januari 2024 tersebut, Tergugat III, Kembali dan menyampaikan kepada penggugat bahwa tergugat I setuju harga Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), jadi kalau penggugat siap maka besok (tanggal 29 Januari 2024), bawa uang Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dulu, dan ketemu di Bank BPR NAM Kuanino dan langsung serahkan ke bank dan setelah ambil sertifikat, kita ke langsung ke Notaris, dan nanti sisahnya penggugat serahkan ke tergugat I di Notaris.
11. Bahwa setelah mengetahui harga dan bangunan dan cara pembayaran tersebut, penggugat menyampaikan kepada Tergugat III, **lebih baik saya bertemu dulu dengan tergugat I dan tergugat II supaya kami sama – sama sepakat terlebih dahulu sebelum ke bank**, tetapi Tergugat III menjawab bahwa ini sudah malam dan tergugat I juga sudah pergi sosialisasi dan tidak ada di rumah karena Ia sedang ikut calon anggota DPRD, sehingga Ia janji, nanti besok bertemu di bank baru sekalian buat kesepakatan, sebelum ambil sertifikat dan menuju ke Notaris.
12. **Penggugat bertanya lagi, bagaimana dengan tergugat II dan anak – anaknya, apakah setuju atau tidak, terkait jual dan bangunan tersebut, lalu Tergugat III menjawab bahwa tergugat I mengatakan, istri dan anak – anaknya setuju. Masih menurut Tergugat III, Tergugat II juga sudah menyampaikan kepada saya (Tergugat III) bahwa kalau sudah bawa sertifikat ke Notaris dan akta Jual Beli sudah siap, maka tergugat II siap datang tanda tangan di Notaris.**
13. Setelah mendengar penjelasan Tergugat III tersebut, penggugat setuju dan menyampaikan kepada Tergugat III, tolong sampaikan ke tergugat I dan tergugat II, besok hari senin tanggal 29 Januari 2024 sekitar jam



10 lewat saya (penggugat) dan istri saya sudah tunggu di bank BPR NAM Kuanino dan kita bertemu di bank.

14. Bahwa hari senin tanggal 29 Januari 2024 sekitar jam 10.00 Pagi, penggugat dan istri menuju ke Bank BPR NAM di Kuanino dengan membawa uang Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) di tangan, setelah tiba, penggugat dan istri masih berdiri diseborang jalan dan belum masuk ke bank, penggugat dan istri masih berdiri sekitar 10 (sepuluh) menit, melihat tergugat I sedang berdiri dan kadang berjalan bolak balik sepertinya sementara stress, dan sedang memikirkan sesuatu hal.
15. Setelah selesai melihat tergugat I mondar mandir, penggugat dan istri langsung melangkah maju menuju bank, dan setelah sampai dipintu masuk bank, tergugat I terlihat senang dan menghampiri penggugat dan berkata :”ayo” mas mari kita masuk, dan disitu tidak ada tergugat II, hanya ada tergugat I dan Tergugat III, tetapi karena percaya, dan berpikir positif saja maka penggugat dan istri tetap mengikuti proses bank.
16. Sesudah masuk di bank, penggugat dan tergugat I disambut pegawai bank yang ada didalam dan pegawai bank langsung menghadap tergugat I dan berkata “pak Dimana selama ini, kami cari tetapi susah bertemu” kami sudah mau sita tanah, pak baru datang mau bayar. Pada saat pegawai bank bertanya demikian kepada tergugat I, terlihat tergugat I gugup dan tidak berkata apa – apa, sepertinya linglung, Kemudian pegawai bank menghadap penggugat, lalu bertanya “Mas yang mau bayar ka..?” penggugat menjawab Ya”,
17. Bahwa sesudah pegawai bank meninggalkan penggugat dan tergugat I. Penggugat bertanya kepada tergugat I disaksikan tergugat III dan Istri Penggugat, Tergugat III bilang harga jual tanah yang saya harus bayar kepada pak/Tergugat I Rp.350.000.000.- (tiga ratus limah puluh juta rupiah), apa betul demikian, lalu tergugat I menjawab dengan cara menganggu kepala tanda setuju **tanpa berkata apa – apa**.
18. Setelah yakin dengan jawaban tergugat I tersebut, penggugat serahkan uang Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) kepada tergugat I, sambil berkata kepada tergugat I, pak saya bawa uang hanya Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) ini, pak terima dulu, nanti sebentar kita sampai di Notaris baru saya serahkan sisahnya.

Halaman 5 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



19. Setelah tergugat I menerima uang tersebut, langsung menghadap teller bank dan menyerahkan uang tersebut, dan sekitar 1 jam lebih kemudian petugas bank keluar dari dalam ruangan dan membawa sertifikat tanah sengketa dan berita acara serah terima sertifikat sebanyak 2 (dua) lembar dan menyerahkan kepada istri penggugat.
20. Setelah penggugat dan istri menerima sertifikat, tergugat I, Penggugat, istri penggugat dan Tergugat III menuju ke **Notaris Petson Franseles Manafe,SH.,M.Kn** di kelurahan oebufu.
21. Setelah sampai di Notaris, penggugat serahkan uang sisah pembelian tanah sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada tergugat I, selanjutnya penggugat serahkan sertifikat kepada **Notaris Petson Franseles Manafe,SH.,M.Kn** untuk dibuatkan akta jual beli.
22. Bahwa sebelum tergugat I tandatangan Kwitans penerimaan uang Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), tergugat I membaca 2 (dua) kali berturut – turut terhadap kwitansi tersebut, sesudah itu tergugat I langsung tandatangan kwitansi tersebut dan setelah tergugat I tandatangan kwitansi, tergugat III juga ikut tandatangan diatas kwitansi Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut sebagai saksi.
23. Selang beberapa hari kemudian, Notaris memberitahu bahwa akta jual beli sudah jadi, selanjutnya Notaris menghubungi tergugat I untuk membawa mantan istrinya/Tergugat II untuk datang tandatangan Akta Jua Beli, tetapi tergugat I tidak respon dan tidak datang. Penggugat juga pergi memberitahukan tergugat I bahwa akta sudah jadi sehingga bapak bawa mantan Istri/tergugat II ke Notaris dan tandatangan Akta Jual Beli.
24. Bahwa setelah di tunggu – tunggu selama kurang lebih 3 (tiga) minggu tetapi tergugat I tidak memberikan alasan mengapa tidak mau tandatangan Akta Jual beli.
25. Bahwa selama kurang lebih hampir 1 (satu) bulan, penggugat pergi bolak balik ke rumah tergugat I menanyakan mengapa tidak datang tandatangan Akta Jual Beli, tetapi tergugat I selalu menghindar dan tidak mau bertemu penggugat.
26. Bahwa karena penggugat sudah bingung karena tergugat I tidak mau tandatangan Akta Jual Beli, maka penggugat Kembali dan berkonsultasi ke bank BPR NAM di Kuanino, bahwa penggugat sudah tebus sertifikat dan sudah bayar lunas tanah tersebut ke tergugat I, tetapi tergugat I dan

Halaman 6 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



- tergugat II tidak mau tandatangan Akta Jual beli, bahkan penggugat juga tidak tahu Alamat mantan Istrinya/tergugat II tinggal Dimana.
27. Bahwa kemudian saran dari pihak bank, ambil Kembali berkas bawa ke Notaris yang Kerjasama dengan Bank supaya tergugat I dan tergugat II percaya dan tandatangan Akta Jual Beli dan bisa proses.
  28. Setelah mendengar saran itu, penggugat mengambil sertifikat dan berkas lainnya yang ada di Notaris **PETSON FRANSELES MANAFE,SH.,M.Kn**, dan membawanya ke **Notaris JEFRY JONATHAN NDUN, SH.,M.Kn**.
  29. **Setelah berkas sduah serahkan ke Notaris JEFRY JONATHAN NDUN, SH.,M.Kn. dan Akta Jual Beli sudah jadi, barulah tergugat I mau datang dan tandatangan Akta Jual beli tersebut.**
  30. **Bahwa setelah tergugat I sudah tandatangan Akta Jual Beli, tergugat I memberitahukan kepada penggugat bahwa ia akan ambil Akta Cerai di rumah dan serahkan ke Notaris dan sekaligus berjanji kepada penggugat dan Notaris bahwa mantan Istrinya/Tergugat II datang untuk tandatangan Akta Jual Beli.**
  31. Bahwa pada waktu di Notaris dan penggugat menyerahkan Kwitansi jual tanah sengketa Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Notaris untuk dimasukan harga nominal tiga ratus lima puluh juta rupiah tersebut ke dalam akta jual beli, kemudian Notaris memberikan saran bahwa jangan pakai harga Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), pakai saja angka **Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) supaya kurangi pajak. Mendengar saran tersebut penggugat dan tergugat I sepakat dan tandatangan lagi kwitansiu dengan Nilai Rp.250.0000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebanyak 2 (dua) lembar dan satu di pegang oleh Notaris untuk akta jual beli dan 1 (satu) lembar di pegang penggugat.**
  32. Bahwa setelah penggugat dan tergugat I Pisah dari Notaris, setelah tergugat I selesai tandatangan Akta Jual Beli, tergugat I hilang dan tidak ada kabar. penggugat dan tergugat III berusaha cari tetapi tidak menemukan bahkan tidak ada kabar sama sekali.
  33. **Selang kurang lebih 3 (tiga) minggu, Tergugat III meberitahukan kepada Penggugat bahwa mantan istri/Tergugat II dan anak – anaknya mengirim pesan melalui Chat WhatsApp kepada Tergugat**



**III, katanya tergugat II tidak mau tandatangan Akta Jual Beli, dan biar tergugat I urus karena sudah diserahkan ke tergugat I.**

34. Bahwa setelah penggugat sudah kewalahan karena mencari tetapi tidak bertemu dengan tergugat I dan juga berusaha mengetahui rumah tergugat II tetapi tidak tahu alamatnya maka, penggugat menyerahkan persoalan ini kepada kuasa Hukum **YUSAK LANGGA,SH** dan kawan – kawan.
35. Bahwa setelah mendengar seluruh rangkaian cerita penggugat, Kuasa Hukum Penggugat **YUSAK LANGGA,SH** dan **YAVET A. MAU,SH** berusaha menemui tergugat I tetapi sulit ditemui karena tergugat I selalu tidak berada di rumahnya.
36. Bahwa Kuasa hukum mendatangi kelurahan Sikumana, dan menanyakan Dimana tergugat II tinggal, dan dari kelurahan, kuasa hukum Penggugat baru mengetahui bahwa sesungguhnya tergugat I dan tergugat II belum cerai, dan mengenai kartu keluarga yang diberikan tergugat I kepada Notaris yang didalamnya di tulis cerai hidup dengan istrinya adalah bohong/palsu, karena setelah kuasa hukum memberikan foto copy kartu keluarga milik tergugat II, dan dilakukan pengecekan **terhadap bacode** yang tertera di kartu keluarga tersebut, ternyata **bacode** tersebut palsu.
37. Bahwa kemudian Kuasa Hukum mengirim surat kepada tergugat I dengan Surat Nomor : 41/YL.Pdt.KK/V/2024, Tanggal, 7 Mei 2024 Prihal : **Somasi/ Teguran**. Dengan harapan setelah menerima surat tersebut, tergugat I dapat berkomunikasi dengan penggugat melalui Kuasa Hukum, akan tetapi ternyata keadaannya tetap sama, setelah tergugat I terima surat somasi tersebut tetapi tidak ada berita juga.
38. Bahwa kemudian Kuasa Hukum menemukan Alamat tergugat II di perumahan **Vila Gloria** di Bello, di kelurahan Bello di Kecamatan Maulafa Kota Kupang.
39. Bahwa pada tanggal 11 mei 2024, sekitar jam 18.15 menit, Hukum Penggugat **YUSAK LANGGA,SH** dan **YAVET A. MAU,SH** mendatangi kediaman tergugat II di perumahan **Vila Gloria** di Bello dan menanyakan, bahwa tergugat I dan tergugat II sudah sepakat jual rumah dan bangunan di Jln. H.R. Koroh RT.030/RW.012, Kel. Sikuman dan klien kami (penggugat) sudah beli dan selesai bayar dan tergugat I sudah tandatangan akta jual beli dan menunggu tetapi tergugat II tidak

Halaman 8 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



datang tandatangan. Kami datang ini memberitahukan bahwa ibu (tergugat II) tolong datang ke notaris dan tandatangan Akta Jual belinya.

40. Kemudian tergugat II menjawab bahwa, saya tidak mau tandatangan biar pak yang urus saja, itu urusan pak. Kemudian Yusak langga menjawab, bahwa sesungguhnya tidak seperti itu, terkait tanah itu penggugat sudah bayar, kalau ibu/Tergugat II semula tidak setuju, harus ajukan keberatan supaya penggugat jangan rugi seperti itu. Sekarang kami juga susah mencari keberadaan tergugat I, kemudian sekarang kami datang lalu ibu/tergugat II menyampaikan bahwa ibu sudah tidak mau tandatangan "jadi solusinya bagaimana, lalu tergugat II bilang saya sudah serahkan sepenuhnya kepada pak Fernandez/tergugat I, **apa yang dia sudah urus dan lakukan ya, saya dan anak – anak tidak keberatan, tetapi saya tidak mau pergi tandatangan.**

41. Masih Menurut tergugat II, bahwa tergugat I tulis di kartu keluarganya bahwa dia cerai hidup dengan saya, lalu Kuasa hukum Yusak Langga menyampaikan bahwa, kalau ibu tahu demikian mengapa tidak keberatan, Ini yang masalahnya. Karena ibu biarkan maka akhirnya penggugat yang di rugikan.

42. ***Pada waktu Kuasa Hukum YUSAK LANGGA,SH dan YAVET A. MAU,SH, dan sedang berbicara dengan tergugat II, ada diditu seorang anak Perempuan dewasa, umur sekitar 18 sampai 20 tahun, tinggi sekitar 150 sampai 155 sampai 160 cm, kulit putih, rambut lurus, memakai kacamata, datang dan duduk disamping tergugat II dan tergugat II memperkenalkan bahwa ini anak Perempuan saya. Bahwa seluruh keterangan tergugat II juga turut diaminan anak Perempuan tersebut, bahkan anak Perempuan tersebut sempat telepon seseorang yang katanya kakak laki – lakinya di Jakarta, dan tergugat II mengatakan bahwa itu anak laki – laki saya yang paling tua. Dalam seluruh pembicaraan tersebut tergugat II dan anak – anaknya menyampaikan bahwa mengenai rumah dan tanah itu kami sudah tau proses jual antara bapak/tergugat I dan Penggugat tetapi kami tidak mau campur karena kami sudah serahkan semua urusan kepada bapak, bahkan anak Perempuan itu menyampaikan bahwa kami tidak mau mama tandatangan, dan biar bapak yang sudah putus dan bapak yang***



*urus dan tandatangan dan kami semua tidak mau campu dan apa yang bapak sudah putuskan dan lakukan kami ikut saja.*

43. Kemudian Kuasa Hukum **YUSAK LANGGA,SH** menyampaikan bahwa, kalau ibu tidak mau tandatangan tetapi tidak memberikan Solusi maka klien kami yang akan rugi, lalu tergugat II dan anak Perempuan itu menyampaikan bahwa **kami sudah serahkan urusan ini di bapak jadi biar bapak yang selesaikan dan silahkan berurusan dengan bapak karena apa yang bapak putuskan kami setuju dan tidak keberatan**, dan setelah mendengar penjelasan dari tergugat II dan anak – anaknya, Kuasa Hukum **YUSAK LANGGA,SH** dan **YAVET A. MAU,SH** langsung pamit dan Pulang.
44. Bahwa setelah meninggikan kediaman tergugat II, maka penggugat dan kuasa hukum bertemu dibengkel kerja penggugat dan berembuk dan solusinya sebaiknya kirim lagi surat kepada tergugat II dengan tujuan bahwa mungkin yang disampaikan tergugat II itu adalah karena emosi atau keliru, dan supaya melalui surat ini bisa ada penegasan tergugat II, kemudian kuasa hukum penggugat mengirim surat kepada tergugat II yaitu surat Nomor : 42/YL.Pdt.KK/V /2024, Tanggal, 13 Mei 2024 Prihal : **Somasi/Teguran**, dengan waktu 3 x 24 jam.
45. Bahwa maksud daripada surat tersebut adalah diharapkan kiranya setelah tergugat II menerima surat somasi tersebut, setidaknya – tidaknya tergugat II mengirim surat balasan atau menelepon kuasa hukum penggugat untuk menyampaikan sesuatu.
46. Bahwa setelah 3 x 24 jam sesuai batas waktu surat tersebut selesai tetapi tidak ada kabar dari tergugat II
47. pada tanggal 16 mei 2024 sekitar jam 13. Lewat, ketua RT.030 Kelurahan Sikumana (bapak Taneo) menelepon Kuasa Hukum penggugat dan meminta bertemu sekaligus Kuasa Hukum membantu menunjuk rumah tergugat II sehingga ketua RT dan istrinya datang dan bertemu dengan tergugat II di rumahnya untuk berbicara langsung dengannya, memberikan pandangan agar ia bisa tandatangan Akta Jual beli tersebut.
48. Bahwa pada tanggal 16 mei 2024, sekitar jam 17 lewat, witta, kuasa hukum **YUSAK LANGGA,SH** dan **YAVET A. MAU,SH** tiba di rumah ketua RT.030. dalam pembeicaraan di rumah ketua RT.30 tersebut, kuasa hukum penggugat menitip pesan kepada tergugat II melalui ketua

Halaman 10 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



RT.030 dan istri, bahwa jika tergugat II tidak mau tandatangan Akta jual beli karena merasa harga kurang cocok, maka penggugat bersedia menyerahkan tambah Rp.450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah) lagi kepada tergugat II asal tergugat II mau tandatangan Akta Jual Beli di Notaris dengan ketentuan sekarang uang kes ditangan penggugat tidak ada, sehingga penggugat panjar sebagian, dan dibuatkan perjanjian di Notaris dan penggugat ajukan pinjaman dibank untuk lunasi yang sisahnya, sebab penggugat tidak bisa bayar lebih dari itu, karena tergugat I sudah terima Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah, biaya notaris, jasa pengacara dan lain – lain.

49. Bahwa kemudia hari Jumat tanggal 17 mei 2024, sekitar jam 20. Wita, ketua RT.030 menelepon kuasa hukum dan menyampaikan bahwa tergugat II meminta dilakukan pertemuan di rumah ketua RT.030, pada hari sabtu tanggal 18 mei 2024, dan pertemuan terebut harus dihadiri Lurah sikumana, Babinsa, babinkamtibmas, tergugat I, Penggugat dan para pihak yang terlibat dalam proses ini, sebab kalau pertemuan di tempat lain tergugat II tidak mau hadir dan hanya mau pertemuan di rumah Ketua RT.030.
50. Setelah menerima informasi tersebut, penggugat menyampaikan kepada ketua Rt.030 melalui kuasa hukum, bahwa untuk saat ini penggugat tidak bersedia menghadiri pertemuan tersebut, karena tidak ada alasan penggugat menghadiri pertemuan tersebut, sekarang tergugat II tidak ada pilihan tawar menawar kalau tidak mau terima tawaran penggugat maka nanti silahkan memintayan seperti itu di hadapan Majelis Hakim di Pengadilan.
51. Bahwa sejak penggugat meberikan kuasa kepada tim Kuasa hukum, untuk mengurus masalah ini, penggugat berpesan kepada kuasa hukum bahwa, saya ini tidak mau terjebak dan berurusan dengan masalah lain yang timbul akibat masalah ini.
52. Bahwa bebekal aspirasi tersebut, maka saat ditawarkan pertemuan di rumah ketua RT.030, Kuasa Hukum penggugat langsung menolak karena pertimbangannya kenapa pertemuan itu bukannya dilakukan di Kantor Lurah, tetapi di rumah ketua RT, dan sebagai orang hukum, harus memiliki unsur praduga, bahwa pertemuan ini tentu selain urusan jual beli tanah sengketa, tetapi diduga memiliki maksud lain, dan oleh

*Halaman 11 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg*



karena itu Kuasa Hukum memberikan nasehat hukum kepada penggugat untuk menolak.

53. Bahwa alasan penggugat menempatkan tergugat III dalam perkara a quo, karena pada waktu tergugat III menerima pesan dari tergugat II bahwa tergugat II tidak datang tandatangan Akta Jual beli, bukannya tergugat III memberitahukan kepada penggugat untuk mencari Solusi tetapi malah tergugat III menghilang, dan pada saat tergugat III mendengar urusan ini penggugat sudah serahkan kepada Kuasa Hukum barulah tergugat III muncul Kembali. Hal ini adalah suatu kesengajaan dilakukan tergugat III selaku orang suruhan tergugat I dan tergugat II untuk merugikan penggugat dalam urusan jual beli terhadap tanah sengketa.

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PARA TERGUGAT.

1. Dari seluruh rangkaian kronologis angka 1 sampai angka 53, tergambar semula tergugat I dan II terjepit karena masa jatuh tempo kredit telah berakhir dan bank BPR NAM telah memasang papan untuk sita terhadap objek sengketa, sehingga para tergugat ini bersepakat sebaiknya di jual saja dan laku terjual berapapun tidak jadi persoalan yang penting bukan bank yang ambil karena jika bank yang ambil maka, pastilah para tergugat ini tidak peroleh apa – apa.
2. Penggugat ikut menggugat tergugat III dalam perkara a quo karena, dari seluruh uraian gugatan, setelah tergugat III mengetahui tergugat II tidak mau tandatangan Akta Jual Beli, tergugat III tidak memberitahukan secara langsung kepada penggugat pada saat itu, akan tetapi mulai menghilang dan susah dihubungi selam kurang lebih dari 4 (empat) bulan, dan setelah tergugat III mendengar penggugat memberikan kuasa kepada kuasa hukum untuk mengurus perkara a quo, barulah tergugat III datang dan memberitahukan bahwa waktu sertifikat sudah dibawa ke Notaris, tergugat II mengirim pesan melalui Whatsapp ke tergugat III bahwa tergugat II tidak datang tandatangan akta jual beli tanpa memberikan alasan.
3. Bahwa setelah penggugat diperdaya oleh para tergugat, dan sertifikat tanah sengketa sudah di tebus oleh penggugat dibank, maka mulailah timbul Niat jahat tipu dari para tergugat ini, mempermainkan penggugat untuk membuat penggugat rugi lebih banyak lagi.

Halaman 12 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



4. Siasat tergugat I dan tergugat II ini sangat rapih dengan cara tipu muslihat menggunakan tergugat III sebagai alat penghubung yang mana dapat dilihat pada seluruh rangkaian kronologis perkara adalah :
  - a. Pertama : Niat tergugat I dan II, yang penting penggugat tebus dahulu sertifikat dari bank.
  - b. Kedua : Bahwa berbekal **kartu keluarga** suami istri yang **tertulis cerai hidup** yang diduga adalah kartu keluarga palsu yang diciptakan tergugat I dan II agar penggugat percaya bahwa suami istri ini sudah cerai, dan setelah sertifikat sudah di tebus penggugat barulah tergugat II mulai onar dan tidak mau tandatangan Akta Jual Beli.
  - c. Ketiga : bahwa seluruh rangkaian kronologis dalam perkara a quo, diciptakan oleh Para tergugat untuk memperlambat dan menjebak penggugat yang penting tebus sertifikat dari bank.
5. jika memang dari semula tergugat II tidak setuju menjual tanah objek sengketa, maka seharusnya tergugat II membuat keberatan, karena proses jual beli dari awal, tergugat II mengetahui persis bahkan ikut memberikan persetujuan sebagaimana informasi yang disampaikan melalui tergugat III bahwa kalau sertifikat sudah di Notaris dan Akta Jual Beli sudah jadi maka beritahu dan tergugat II datang tandatangan dan dikuatkan dengan kronologis pada angka 42 (empat puluh dua) pada saat tim kuasa hukum penggugat bertemu tergugat II kediamannya.
6. Tergugat II juga membenarkan kronologis Jual tanah sengketa sejak semula, pada saat KUASA HUKUM Penggugat bertemu tergugat II di kediamannya pada tanggal 11 mei 2024, sekitar jam 18.15 menit witta tersebut, tergugat II mengakui, semula Ia setuju tetapi setelah sertifikat sudah di Notaris justru tergugat II tidak mau tandatangan Akta Jual Beli dengan tidak memberikan alasan secara tegas mengapa tergugat II tidak mau tandatangan Akta Jual beli tersebut, dan bahkan surat somasi dari kuasa hukum juga tergugat II tidak balas. Hal ini menandakan ada persengkongkolan tergugat I dan Tergugat II dan tergugat III untuk merugikan penggugat dalam jual beli atas objek sengketa tersebut.
7. Bahwa dari 2 (dua) somasi tersebut ternyata tidak mendapat tanggapan sama sekali dari tergugat I dan II, hal Ini menandakan ada unsur sengaja yang dibuat para tergugat untuk bersekongkol merugikan penggugat dalam jual beli terhadap objek sengketa dengan cara tipu muslihat.



### III. KERUGIAN PENGGUGAT.

Bahwa akibat perbuatan para tergugat, penggugat mengalami kerugian sebagai berikut :

1. Bayar Notaris **Notaris Petson Franseles Manafe,SH.,M.Kn** pertama Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah)
2. Bayar Harga tanah dan bangunan Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
3. Bayar biaya urus surat – surat kepada Tergugat III Rp.7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
4. Penggugat mengajukan kredit sejak tanggal 10 Februari 2024 dan telah menerima pencairan uang Kredit selama 48 bulan di bank BRI Kupang dengan keperluan untuk bangun bengkel di dan bangunan objek sengketa sebesar Rp.650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) karena semula penggugat berpikir bahwa proses jual beli berjalan aman dan tidak ada masalah, tetapi karena jual belinya bermasalah maka pengembalian uang tersebut juga sekarang bermasalah karena pembangunan bengkel batal, sedangkan dan bangunan tempat penggugat sewa buka bengkel ini juga bermasalah karena tuan dan bangunan sudah mendengar penggugat sudah beli dan bangunan ui untuk bangun bengkel baru sehingga tempat penggugat sewa tersebut sudah di kontrakan kepada orang lain, akibatnya kredit dibank saat ini bermasalah karena penggugat tidak mampu kembalikan cicilan kredit setiap bulan Rp 19.391.667,00.- (Sembilan belas jua tiga ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dan tunggakan ini berjalan setiap bulan.

### Petitum.

Bahwa dari seluruh uraian dalam gugatan, penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan :

1. Menerima gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan hukum perbuatan para tergugat menjual tanah sengketa kepada penggugat dengan cara tipu muslihat adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Hukum perbuatan tergugat I dan tergugat II menjual tanah segketa kepada penggugat dengan mempersuli tandatangan Akta Jual Beli di Notaris adalah perbuatan melawan hukum.

Halaman 14 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum tergugat II tidak mau tandatangan Akta Jual Beli di Notaris tanpa alasan adalah perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan hukum harga jual beli tanah sengketa Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) adalah sah.
6. Menyatakan hukum, Kwitansi jual beli tanah sengketa Rp.350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Januari 2024, antara penggugat dan tergugat I adalah sah.
7. Menyatakan hukum, putusan ini berfungsi sebagai kuasa jual untuk penggugat berhak balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 3009, Surat Ukur Nomor : 59/Sikumana/2009, tanggal 01 Juli 2009, Luas 209 m<sup>2</sup>, atas nama : **Drs. YOHANES FERNANDEZ** kepada diri penggugat ataupun orang lain adalah sah.
8. Menyatakan hukum, seluruh biaya timbul dalam perkara a quo di bebankan kepada para tergugat

Jika yang mulia MAjleis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya. (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat serta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Cakra Nugraha, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Juli 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman 15 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



1. Bahwa untuk memudahkan Jawaban Tergugat I dan II maka setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat I dan Tergugat II memilah duduknya perkara yang disusun Penggugat dalam bentuk kronologis perkara, dipilah sebagai berikut :
  - A. Kronologis perkara, diuraikan Penggugat :
    - ✓ Pada point 1 s/d 13 adalah pertemuan antara Penggugat dan Tergugat III, tanpa melibatkan Tergugat I;
    - ✓ Pada point 14 s/d 19 adalah pertemuan di bank NAM antara Penggugat, isteri Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III;
    - ✓ Pada point 20 s/d 28 masih pada hari yang sama adalah lanjutan pertemuan di bank NAM yaitu bertempat di kantor notaris Petson Franseles Manafe, SH, M.Kn;
    - ✓ Pada point 29 s/d 33 adalah pertemuan Penggugat, isteri Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III di kantor notaris Jefry Yonathan Ndun, SH, M.Kn;
    - ✓ Pada point 34 s/d 53 adalah konsultasi Penggugat ke kantor Advokat Yusak Langga, SH, Dkk dan tindakan hukum yang dilakukan kuasa hukum;
  - B. Perbuatan melawan hukum oleh para tergugat;
  - C. Kerugian Penggugat. Pada bagian ini termasuk didalam adalah petitum gugatan.
2. Bahwa atas konstruksi gugatan sebagaimana dipilah pada point 1 diatas maka dengan tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak, menyangkal dan membantah seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban/tangkisan;
3. Bahwa bantahan, sangkalan dan penolakan terhadap seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada alasan atau dalil-dalil berikut :

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

#### 1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

1. Bahwa dalam perkara ini Tergugat II MARIA FLORESA FERNANDEZ adalah anak kandung dari Tergugat I Drs. YOHANES FERNANDEZ;
2. Bahwa Tergugat II adalah bukan isteri atau mantan isteri dari Tergugat I sebagaimana didalilkan Penggugat dalam perkara ini;

Halaman 16 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



3. Bahwa Tergugat II Maria Flores Fernandez tinggal di Surabaya sejak tahun 2018 dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat YUHANDIK SUSILO ataupun kuasa hukumnya dalam perkara ini untuk urusan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
4. Bahwa dengan demikian Penggugat menarik masuk Tergugat II kedalam perkara ini, pada hal Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah ataupun tidak pernah bertemu ataupun berkomunikasi baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan *Error In Persona* atau terdapat kesalahan mengenai subyek yang digugat (Tergugat II);
5. Bahwa oleh karena terjadi *Error In Persona* karena salah sasaran dan juga tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## 2. Gugatan Penggugat kabur (*obscure libel*)

1. Bahwa jika dibaca dengan teliti dan cermat maka gugatan Penggugat kabur karena apakah dalam perkara ini benar telah terjadi perbuatan melawan hukum ataukah terjadi wanprestasi dalam hubungan dengan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I ?;
2. Bahwa mencermati dalil gugatan khususnya kronologis point 48 yang pada intinya menyatakan bahwa apabila Tergugat II bersedia datang di kantor notaris untuk tanda tangan akta jual beli tanah maka Penggugat bersedia menambah pembayaran harga tanah sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) lagi. Ini menandakan bahwa harga tanah yang didalilkan penggugat sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). adalah tidak benar atau kabur dalilnya karena tidak ada atau belum ada kepastian tentang harga jual beli tanah;
3. Bahwa lebih kabur lagi dalam gugatan perkara ini, jika dihubungkan dengan surat somasi yang dikirim kuasa hukum Penggugat kepada Tergugat I, yang pada somasi itu Penggugat melalui kuasa hukumnya menyatakan bahwa Penggugat telah dirugikan sebesar Rp. 1.280.800.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh juta delapan ratus

Halaman 17 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



ribu rupiah); maka tambah kabur dalil gugatan penggugat tentang harga jual beli tanah milik Tergugat I.

4. Bahwa Menurut Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. Dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata Indonesia*" Edisi kelima, penerbit Liberty Yogyakarta, tahun 1998, halaman 42 menyatakan: Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas "*een duidelijke en bepaalde conclusie*, pasal 8 Rv" tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain yang disebut "*Obscure libel*" yakni (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

5. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan kabur atau *Obscure libel*;

### 3. Posita Gugatan Penggugat Tidak Sesuai Petitum

1. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur sebagaimana diuraikan pada eksepsi point 2 diatas, maka bila diteliti dengan cermat terdapat posita gugatan tidak sesuai dengan petitum gugatan;

2. Bahwa sebagai contoh pada petitum point 2 dinyatakan sebagai penjual tanah adalah para tergugat dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Sedangkan pada petitum point 3 dinyatakan sebagai penjual tanah adalah Tergugat I dan Tergugat II;

3. Bahwa dalam posita tidak diuraikan tentang kuasa jual tanah, sedangkan pada petitum point 7 Penggugat meminta putusan perkara ini berfungsi sebagai kuasa jual untuk Penggugat berhak balik nama atas sertifikat tanah milik Tergugat I;

4. Bahwa berdasarkan uraian point 1 s/d 3 diatas maka didapat uraian posita gugatan tidak sesuai dengan petitum, sehingga mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi 1, 2 dan 3 di atas, maka mohon majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah didalilkan pada bagian eksepsi secara mutatis mutandis dimuat juga dalam pokok perkara;

Halaman 18 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas dalam pokok perkara;
3. **Bahwa dalil Penggugat yang diuraikan pada kronologis perkara point 1 s/d 13 adalah pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat III yang pada akhirnya Penggugat dan Tergugat III sepakat tentang harga jual beli tanah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).** Terhadap kronologis point 1 s/d 13 ditanggapi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :
  - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil sebagaimana diuraikan pada kronologis point 1 s/d 13;
  - Bahwa Tergugat II adalah anak kandung dari Tergugat I dan lagi pula Tergugat II tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun Tergugat III, sehingga uraian kronologis point 1 s/d 13 ataupun uraian kronologis point lainnya sepanjang menyebut adanya keterlibatan Tergugat II adalah tidak benar;
  - Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II adalah isteri dari Tergugat I adalah tidak benar, karena itu Tergugat II merasa dihina, dicemarkan nama baik harkat dan martabatnya direndahkan oleh karena itu menurut hukum nama baik, harkat dan martabat Tergugat II harus dipulihkan oleh Penggugat;
  - Bahwa terkait harga tanah, pada saat Tergugat I bertemu Tergugat III membicarakan rencana jual tanah, Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat III yaitu tanah dan rumah milik Tergugat I akan dijual dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang pembayarannya bisa dicicil 3 kali dan jika dibayar tunai maka harganya Rp.1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah). Harga ini merupakan penawaran yang akan dibuka Tergugat III dan bisa terjadi negosiasi dengan ketentuan turun harga sampai diharga Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Dari penjelasan Tergugat I ini, maka pertemuan antara Tergugat III dengan Penggugat sebagaimana kronologis point 1 s/d 13 yang melahirkan harga tanah sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) adalah tidak benar atau omong kosong. Hal mana terlihat jelas pada point-point yang Tergugat I sebutkan di bawah ini:



- ✓ Kronologis point 1 mengenai lokasi tanah yang dijual dinyatakan atau disampaikan Tergugat III kepada Penggugat bahwa letaknya di sebelah bengkel MAS ANDIK (Penggugat). Ini adalah tidak benar, karena yang benar adalah letak bengkel Penggugat jauh dari lokasi tanah dan rumah Tergugat I yang jaraknya kurang lebih 150 meter;
  - ✓ Kronologis point 6, Tergugat III berkata bohong kepada Penggugat bahwa Tergugat I sudah cerai dengan isterinya Tergugat II jadi tidak ada masalah karena Tergugat II mantan isterinya juga sudah setuju jual tanah dan bangunan tersebut. Penyampaian Tergugat I kepada Penggugat mengenai Tergugat II adalah mantan isteri dari Tergugat I adalah tidak benar atau bohong, karena yang benar adalah Tergugat II anak kandung dari Tergugat I yang sekarang bekerja di Surabaya Propinsi Jawa Timur;
  - ✓ Cerita bohong Tergugat III dan itikad buruk dari Penggugat muncul dan terbaca jelas pada kronologis point 11 dan 12, dimana pada point 11 Penggugat menyampaikan keinginan untuk bertemu Tergugat I untuk sepakat harga jual beli namun dihalangi oleh Tergugat III dengan mengatakan : *Tergugat I bilang dia sudah cerai dengan isterinya (Tergugat II), jadi tidak ada masalah karena Tergugat II (mantan isterinya) juga sudah setuju jual tanah dan bangunan tersebut, jadi kalau sudah di Notaris Tergugat II sudah bersedia datang dan tanda tangan Akta Jual Beli sehingga kedepannya tidak ada masalah lagi:*
  - ✓ Cerita bohong Tergugat III muncul lagi di kronologis point 12 yang mengatakan kepada Penggugat bahwa Tergugat III sudah bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat II menyampaikan kepada Tergugat III bahwa kalau sudah bawa sertifikat ke Notaris dan Akta Jual Beli sudah siap maka Tergugat II siap datang tanda tangan di Notaris.
4. **Bahwa dalil Penggugat yang diuraikan pada kronologis perkara point 14 s/d 19 yaitu pertemuan di kantor Bank NAM, ditanggapi sebagai berikut:**
- Bahwa pada saat bertemu di Bank NAM barulah Tergugat I mengetahui dari Penggugat tentang harga jual beli tanah dan rumah yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
  - Bahwa Tergugat I sampaikan kepada Penggugat setuju dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan selanjutnya Tergugat I

Halaman 20 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



sampaikan tentang cara pembayaran yaitu dilakukan secara cicil. Sehingga di Bank NAM dibayar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Penggugat mengatakan akan dibayar sore harinya sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga dibuatkan kwitansi sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa ternyata sore harinya uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tidak dibayar Penggugat, namun selang beberapa hari kemudian Tergugat III membawa uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) datang kasih Tergugat I;
- Bahwa setelah sertifikat milik Tergugat I diambil dari Bank NAM dibawa oleh Penggugat dengan tujuan setelah proses balik nama sertifikat dijadikan agunan kredit di bank oleh Penggugat untuk melakukan pinjaman guna melunasi sisa harga tanah yang belum dibayar;

**5. Bahwa dalil Penggugat yang diuraikan pada kronologis point 20 s/d 28 yakni pertemuan di kantor Notaris Petson Franseles Manafe, SH, M.Kn, ditanggapi Tergugat I sebagai berikut :**

- Bahwa setelah urusan selesai di Bank NAM, Penggugat, isteri Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III pergi ke kantor notaris Petson Franseles Manafe, SH, M.Kn;
- Bahwa proses administrasi pembuatan akta dilakukan pihak notaris, namun kemudian Penggugat sampaikan kepada Tergugat I bahwa urusan Akta Jual Beli dipindahkan ke notaris lain yang sudah bekerja sama dengan bank pemerintah karena notaris Petson Franseles Manafe, SH, M.Kn belum ada kerja sama dengan bank pemerintah. Tergugat I setuju pemberitahuan Penggugat dan akhirnya Penggugat dan Tergugat I berpindah urusan di kantor notaris Jefry Jonathan Ndun, SH, M.Kn;

**6. Bahwa dalil Penggugat yang diuraikan pada kronologis perkara point 29 s/d 34 yakni pertemuan di kantor Notaris Jefry Jonathan Ndun, SH, M.Kn, ditanggapi Tergugat I sebagai berikut :**

- Bahwa di kantor notaris Jefry Jonathan Ndun, SH, M.Kn, seorang pegawai notaris yang tidak diketahui namanya mengatakan untuk menghindari pungutan biaya administrasi yang besar disarankan agar kwitansi harga tanah dibuat sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Tergugat I dengan Tergugat III dan Penggugat mengikuti arahan dari pegawai notaris tersebut;



- Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah berjalan, dan ketika Tergugat I bersama Penggugat dan isterinya datang di kantor notaris selanjutnya dipanggil pegawai notaris untuk tanda tangan akta, Tergugat I masuk tanda tangan sebagai pihak penjual dan sebagai pihak pembeli BUKANNYA Penggugat melainkan istri Penggugat;
- Bahwa dari peristiwa tanda tangan akta jual beli tanah inilah merupakan awal dari Tergugat I mengetahui adanya ketidakberesan atau ketidakjelasan harga jual beli tanah ataupun siapa yang bertindak sebagai pembeli tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I pergi ke Kantor Notaris bertemu dengan pegawai notaris menjelaskan bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat I sudah diambil oleh Penggugat dan sampai sekarang masih dipegang oleh Penggugat;

7. **Bahwa dalil Penggugat yang diuraikan pada kronologis perkara point 35 s/d 53 yakni konsultasi dan pemberian kuasa dari Penggugat kepada Pengacara pada Kantor Advokat Yusak Langga, SH, Dkk, ditanggapi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :**

- Bahwa pada bagian ini merupakan uraian upaya Penggugat melalui kuasa hukumnya untuk bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II guna tanda tangan Akta Jual Beli tanah;
- Bahwa sebagai mana disebutkan di atas yaitu Tergugat II BUKAN ISTERI ATAU MANTAN ISTERI DARI TERGUGAT I. Namun Tergugat II adalah anak kandung dari Tergugat I yang bekerja di Surabaya dan Tergugat II tidak pernah bertemu dengan Penggugat maupun kuasa hukumnya sehingga Tergugat II menolak dalil uraian kronologis perkara point 35 s/d 53 sepanjang menyebut keterlibatan Tergugat II dalam perkara ini atau proses jual beli tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I sudah resmi bercerai dengan istrinya sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang yang akan dibuktikan pada tahap pembuktian. Dengan demikian Tergugat I dan II menolak point 36 karena tidak benar/cerita bohong belaka;
- Bahwa benar Tergugat I mendapat somasi dari Penggugat melalui kuasa hukumnya yaitu surat tertanggal 7 Mei 2024. Isi surat ini malah membuat Tergugat I menjadi bingung dan bertanya SKENARIO APA YANG SEDANG TERJADI dalam jual beli tanah karena dalam surat somasi tersebut Penggugat meminta agar Tergugat I segera menyerahkan

Halaman 22 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



kembali jumlah uang yang sudah dikeluarkan dan sudah diterima Tergugat I dan kerugian lain-lain yang diderita Penggugat dengan total seluruhnya sebesar **Rp. 1.280.800.000,- (satu miliar dua ratus delapan puluh juta delapan ratus ribu rupiah)**;

- Bahwa dengan adanya angka kerugian Penggugat sebagaimana pada somasi tersebut, Tergugat I menjadi tidak percaya lagi dengan dalil Penggugat mengatakan harga jual beli tanah milik Tergugat I sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) saja, ataupun seharga Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sebagaimana disampaikan Penggugat kepada Tergugat I pada pertemuan di Bank NAM;
- Bahwa Tergugat II melalui Tergugat I mendapat kiriman surat somasi dari kuasa hukum Penggugat, surat somasi tertanggal 13 Mei 2024. Namun Tergugat II merasa tidak penting untuk menanggapi somasi tersebut. Dengan surat somasi ini Tergugat II tersinggung, terhina harkat dan martabat karena Penggugat mengatakan Tergugat II sebagai isteri atau mantan isteri dari Tergugat I. Pada hal hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah bapak dengan anak;

8. Bahwa melalui jawaban ini Tergugat I menyatakan membatalkan proses jual beli tanah milik Tergugat I dengan Penggugat ataupun isterinya, dan Tergugat I mengembalikan uang yang sudah diterima dari Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), serta meminta agar sertifikat tanah milik Tergugat I yang sekarang dipegang atau dibawah penguasaan Penggugat dan isterinya dikembalikan kepada Tergugat I;

## DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Penggugat Rekonvensi I / Tergugat I konvensi dan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat II konvensi dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mendalilkan dalam gugatan konvensi bahwa Tergugat II konvensi / Penggugat II Rekonvensi adalah isteri atau mantan isteri dari Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah bentuk penghinaan, pencemaran nama baik dan merendahkan harkat dan martabat Penggugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi;

Halaman 23 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



3. Bahwa bentuk penghinaan dan pencemaran nama baik tidak saja dirasakan kepada Penggugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi melainkan juga dilekatkan atau dirasakan pula oleh Penggugat I Rekonvensi / Tergugat II Konvensi, sehingga patut menurut hukum kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dibebani tanggung jawab hukum untuk memulihkan harkat dan martabat Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi dengan cara membayar sejumlah uang dan memuat permohonan maaf melalui media *on line* untuk tiga (3) kali terbit;
4. Bahwa Penggugat I Rekonvensi bersedia mengembalikan uang yang sudah diterima dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi juga diperintahkan untuk mengembalikan sertifikat tanah milik Penggugat I Rekonvensi;
5. Bahwa untuk menghindari kemungkinan buruk misalkan hilangnya sertifikat atau sertifikat dijadikan jaminan kredit maka mohon Pengadilan Negeri Kupang melakukan penyitaan terhadap sertifikat tanah milik Penggugat Rekonvensi yang sekarang ada dibawah penguasaan Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa setelah pertemuan di Bank NAM maka sertifikat hak milik nomor: 3009, surat ukur nomor:59/Sikumana/2009, atas nama Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dibawah dan disimpan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sampai dengan gugatan perkara konvensi ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat I, II Konvensi / Penggugat I, II Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*); )

### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan jawaban Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan batal jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;



3. Menyatakan Tergugat I mengembalikan uang sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Memerintahkan Penggugat mengembalikan sertifikat hak milik nomor: 3009, surat ukur nomor: 59/Sikumana/2009, kepada Tergugat I;

#### DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menghina, mencemarkan nama baik Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat II Konvensi dengan mengatakan Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi adalah isteri atau mantan isteri dari Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateril akibat menghina dan mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I dan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) secara tunai seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan sita "revindicatoir" yang dilakukan Pengadilan Negeri Kupang atas sertifikat hak milik nomor: 3009, surat ukur nomor: 5/Sikumana/2009 atas nama Drs. Yohanes Fernandez adalah sah;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan jawaban melalui e-court demikian pula tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi telah mengajukan replik, demikian juga Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi secara elektronik mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara sedangkan Tergugat III tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 Kelurahan Sikumana dengan Surat Ukur Nomor : 59/Sikumana/2009, tanggal 1 Juli 2009, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Untuk Pembayaran Sebidang tanah ukuran 209 m<sup>2</sup> dari Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 29 Januari 2024, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Serah Terima Agunan, tanggal 29 Januari 2024, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Nomor : 003/LA-BPR-NAM/I/2024, tanggal 29 Januari 2024, perihal : Penyelesaian Kewajiban Fasilitas Pinjaman, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5371022212071701, atas nama Kepala Keluarga Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 10 Maret 2020, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : Kel.SKM.474.2/59/II/2024, tanggal 6 Februari 2024, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 41/YL.Pdt.KK/V/2024, tanggal 7 Mei 2024, Perihal : Somasi / Teguran yang ditujukan kepada Saudara Drs. Yohanes Fernandez, yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Jual Beli, tanggal 8 Mei 2024, yang diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Nomor : 42/YL.Pdt.KK/V/2024, tanggal 13 Mei 2024, Perihal : Somasi / Teguran yang ditujukan kepada Ibu Maria Flores Fernandez, yang diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Drs. Yohanes Fernandez, yang diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Foto, yang diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Foto saudara Eli Bessie dan Tergugat I, yang diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-13 tersebut telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, kecuali bukti bertanda P-6, P-7, P-9, P-11, berupa fotokopi dari fotokopi dan sedangkan P-12 dan P-13 merupakan fotokopi dari printout;

Halaman 26 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg

#### Disclaimer

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



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi: **ANER YAYIRON FRENGKY LIMAU;**

- Bahwa, Penggugat pernah meminta saksi mencari Tergugat I dari bulan maret tapi tidak bertemu;
- Bahwa, saksi tidak tahu apa ada masalah apa sampai diminta Penggugat untuk mencari Tergugat I;
- Bahwa, saksi mencari Tergugat I kerumahnya namun saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I, saksi hanya disuruh mencari Tergugat I tapi tidak tahu untuk urusan apa;
- Bahwa, Saksi tidak dikasi tunjuk foto Tergugat I, hanya dikasi tunjuk alamat dan rumahnya Tergugat I, dan saksi juga tidak tahu wajahnya Tergugat I;
- Bahwa, Sampai di rumah Tergugat I, saksi tidak bertemu dengan Tergugat I karena tidak ada orang;
- Bahwa, saksi tidak ada tujuan untuk bertemu Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi: **ELIA BESSIE;**

- Bahwa, Penggugat pernah meminta saksi untuk datang ke Tergugat II untuk selesaikan proses Jual Beli;
- Bahwa, Saksi kebetulan saat itu sedang men-service motor di bengkel Penggugat pada tanggal 13 Juli 2024, lalu Penggugat cerita tentang kasus perkara Nomor : 109/Pdt.G/2024/PN Kpg, Penggugat cerita bahwa Tergugat II tidak hadir di pengadilan karena ada di Surabaya, lalu Penggugat minta saksi pergi ke rumah Tergugat II di perumahan Vila Gloria Bello, dan saksi ke sana pada tanggal 15 Juli 2024, sekitar pukul 16.50 Wita. Saksi sampai dirumah Tergugat II, ketemu dengan anak laki-laknya, lalu ketemu dengan Tergugat II dan saksi sempat minta ijin foto Tergugat II, karena Penggugat jelaskan ke saksi bahwa pada persidangan di pengadilan disampaikan bahwa Tergugat II ada di Surabaya, lalu saksi tanya ke Tergugat II kenapa tidak pergi ke pengadilan untuk ikut mediasi kasus ini, dan Tergugat II bilang bahwa dia tidak ada hak lagi, lalu anaknya marah dan bilang sudah tidak ada urusan lagi dan anaknya telepon ayahnya (Tergugat I) suruh datang. Kemudian saat saksi mau keluar dan

Halaman 27 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



pulang dari rumah Tergugat II, Tergugat I datang dan marah-marah ke saksi, dan saksi bilang "nama saya Elia Bessie, bapak harus datang ke pengadilan supaya di mediasi dan dapat kepastian hukum", tapi Tergugat I masih marah-marah, lalu saksi kembali pulang;

- Bahwa, Saksi ke perumahan Tergugat II tanggal 15 Juli 2024, karena diminta diminta Penggugat untuk cari Tergugat II supaya datang ke ruang mediasi pengadilan supaya kasus jual beli tanah selesai dan dapat kepastian hukum;
- Bahwa, Tergugat II bilang tidak datang karena sudah serahkan ke Tergugat I, jadi tidak datang mediasi di pengadilan;
- Bahwa, ketika saksi disuruh Penggugat, ada ditunjukkan kwitansi pembelian dan sertifikat;
- Bahwa, Sebelumnya saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa, saat itu saksi tanya apa ini rumah Ibu Maria Flores Fernandez (Tergugat II), ada tukang bilang ada didalam dan anaknya yang buka pintu;
- Bahwa, Tergugat II bilang dia benar adalah Maria Flores, dia tidak tunjukan identitas berupa KTP ataupun Kartu Keluarga;
- Bahwa, didalam rumah saksi hanya ketemu anak anak laki-laki, tapi saksi tidak tahu namanya dan Ibu yang bilang bernama Maria Flores Fernandez;
- Bahwa, benar Tergugat II bilang tidak ada urusan lagi dan Tergugat II sempat bilang sudah cerai dengan Tergugat I dan tidak ada urusan lagi dengan Jual beli tanah itu;
- Bahwa, tidak ada bukti tertulis bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah bercerai, hanya anaknya marah dan bilang suah tidak ada urusan lagi dan dia telpon ayahnya (Tergugat I);
- Bahwa, setelah temui Tergugat II, Tergugat II bilang segala urusan sudah serahkan ke Tergugat I, urusan yang dimaksud adalah jual beli tanah;
- Bahwa, saksi menyampaikan pertama tanya apa ini Ibu Maria Flores Fernandez (Tergugat II), dan saksi minta Ibu Maria Flores Fernandez (Tergugat II) ke pengadilan untuk mediasi, yang kedua saksi tanya apa Ibu Maria Flores Fernandez (Tergugat II) pernah ke Surabaya, dan Ibu Maria Flores Fernandez (Tergugat II) bilang tidak, yang ketiga saksi tanya apa ada yang Ibu Maria Flores Fernandez (Tergugat II) tidak setuju supaya tanda tangan surat;

Halaman 28 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, surat yang dimaksud menurut Penggugat pernah cerita “mereka pernah ke notaris untuk balik nama tapi hanya Tergugat I yang datang tanda tangan, Tergugat II tidak datang tanda tangan”;
- Bahwa, terhadap bukti P-13 saksi menyatakan yang dimotor adalah Tergugat I, dia datang marah-marah ke saksi, dan ini didepan rumah Ibu Maria Flores (Tergugat II);
- Bahwa, Menurut pengamatan saksi, Tergugat I dan Tergugat II tinggal terpisah, karena ditelepon baru Tergugat I datang namun ada komunikasi;
- Bahwa, perkara di Pengadilan yang saksi bilang Mediasi itu tentang sengketa jual beli tanah, dan menurut Penggugat tanah yang dijual beli itu di Sikumana dan Penggugat pernah cerita batas-batasnya namun saksi lupa batas-batasnya karena Penggugat Penggugat hanya minta saksi untuk bertemu Tergugat II;
- Bahwa, Saksi tertarik untuk ke rumah Tergugat II karena Penggugat ini dari Jawa sehingga saksi ingin membantu Penggugat;
- Bahwa, Tidak ada hubungan kerja antara saksi dengan Penggugat, hanya saksi disuruh pergi dan saksi pergi;
- Bahwa, saksi membenarkan pernah melihat bukti surat P-1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 Kelurahan Sikumana dengan Surat Ukur Nomor : 59/Sikumana/2009, tanggal 1 Juli 2009;
- Bahwa, saksi pernah melihat bukti surat P-2 berupa fotokopi kwitansi Untuk Pembayaran Sebidang tanah ukuran 209 m<sup>2</sup> dari Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 29 Januari 2024, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, terkait jual beli Saksi hanya dapat penjelasan dari Penggugat di tanggal 13 Juli 2024, lalu Penggugat cerita bahkan tunjukan kwitansi pembelian dan sertifikat tanah;
- Bahwa, Penggugat cerita dia beli sebidang tanah dengan bukti kwitansi dan sertifikat tanah, katanya Tergugat I ada hutang di bank, katanya seratus juta lebih atau dua ratus juta, lalu mereka pergi ke bank untuk tebus sertifikat ini, lalu mereka bersepakat untuk ke notaris untuk balik nama supaya Penggugat bisa gunakan sertifikat, tapi berjalan waktu Penggugat tidak ketemu dengan Tergugat I, sampai sudah pindah notaris, sampai akhirnya Penggugat ajukan perkara ini ke pengadilan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 29 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



Menimbang bahwa Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi dalam satu kesatuan untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 102/Pdt.G/2019/PN Kpg, tanggal 21 November 2019, yang diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : W26.U1/8357/AT.01.02/X/2019, tanggal 18 Desember 2019, yang diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Kutipan Akta Perceraian Nomor : 5371-CR-10032020-0003, tanggal 10 Maret 2020, yang diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 Kelurahan Sikumana dengan Surat Ukur Nomor : 59/Sikumana/2009, tanggal 1 Juli 2009, yang diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5371022212071701, atas nama Kepala Keluarga Drs. Yohanes Fernandez, yang diberi tanda T.I,II-5;
6. Fotokopi Surat Nomor : 41/YL.Pdt.KK/V/2024, tanggal 7 Mei 2024, Perihal : Somasi / Teguran yang ditujukan kepada Saudara Drs. Yohanes Fernandez, yang diberi tanda T.I,II-6;
7. Fotokopi Surat Nomor : 42/YL.Pdt.KK/V/2024, tanggal 13 Mei 2024, Perihal : Somasi / Teguran yang ditujukan kepada Ibu Maria Flores Fernandez, yang diberi tanda T.I,II-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup kecuali T1-4 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi /Penggugat rekonvensi bersama-sama telah pula mengajukan saksi dibawah sumpah/janji yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut

1. Saksi: **VICKY ABDUL RAHMAN**;
  - Bahwa, saksi pernah diminta oleh Tergugat I untuk menjual tanah sengketa, Tergugat I meminta saksi menjual tanah sengketa di Sikumana pinggir jalan sekitar dua tahun lalu, pada tahun 2022;
  - Bahwa, Saksi diminta jual tanah dengan buka harga sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kalau ada yang menawar turun batasnya Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);

Halaman 30 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi ada mendapat calon pembeli, dan saksi buka harga dengan Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan mereka menawar minta turun menjadi Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah), setelah itu saksi menyampaikan kepada Tergugat I namun Tergugat I mengatakan harga itu terlalu murah, jadi saksi buka penawaran lagi;
- Bahwa, Saat itu saksi ada mendapat 2 (dua) orang calon pembeli;
- Bahwa, tanahnya Tidak ada yang beli karena mahal, ditawarkan dengan harga Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah), saksi tidak tahu persis harga pasaran tanahnya, waktu itu tanah sudah dengan bangunan rumah;
- Bahwa, alasan Tergugat I tidak mau jual dengan harga Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) karena menurut Tergugat I masih murah, sehingga belum cocok harga;
- Bahwa, setelah beberapa penawaran tidak menemukan hasil, akhirnya saksi tidak lagi menawarkan tanah tersebut;
- Bahwa, permintaan menjual tanah itu sebelum Bank NAM ingin menyita tanah;
- Bahwa, Tergugat I tidak pernah menyampaikan ke saksi bahwa tanah yang disengketakan ini, Tergugat I jaminkan di Bank NAM, sehingga Tergugat I jual ke Penggugat dan pakai uang Penggugat untuk tebus ke Bank NAM;
- Bahwa, Tergugat I sampaikan bahwa mau menjual karena kebutuhan dana untuk anaknya kuliah dan saksi tidak tahu kalau tanah itu pernah dijaminkan;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui jika Tergugat I meminta orang lain juga untuk menjual tanah;
- Bahwa, Ketika terjadi gugat menggugat di Pengadilan, saksi diminta oleh Tergugat I untuk bersama-sama bertemu dengan Penggugat tahun ini namun bulannya saksi lupa, tapi ada ketemu sampai lima kali di rumah Penggugat;
- Bahwa, Pertama saksi ketemu Penggugat, disampaikan oleh Penggugat bahwa tidak ada waktu karena sibuk, kedua juga sama, ketiga juga sama, keempat pun sama, kelima Penggugat sampaikan sudah menyerahkan ke pengacaranya;
- Bahwa, Tergugat I yang minta saksi menemaninya untuk bertemu dan mengajak berdamai dengan Penggugat;

Halaman 31 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak tahu Kenapa sampai Tergugat I minta untuk berdamai dengan Penggugat, bukan Penggugat yang mengajak berdamai;
- Bahwa, Tergugat I minta saksi menemani untuk sama-sama kesana bertemu Penggugat supaya bisa diselesaikan secara kekeluargaan;
- Bahwa, Penggugat cerita kesana karena ada saran dari Hakim Mediator di Pengadilan yang memediasi;
- Bahwa, Saksi pergi menemani Tergugat I untuk menemui Penggugat untuk mediasi karena ada masalah jual beli rumah dan tanah Tergugat I dengan Penggugat, Tergugat I bilang ada masalah tapi tidak cerita detail masalahnya;
- Bahwa, lokasi Tanahnya di Sikumana, di Jalan H. R. Koroh, di rumah yang Tergugat I tinggal sekarang dan Tergugat I pernah tunjukan fotokopi sertifikat tanahnya;
- Bahwa, Saksi tidak tanya asli sertifikatnya dimana, Tergugat I juga tidak ada sampaikan asli sertifikatnya dimana;
- Bahwa, nama istri Tergugat I saksi tidak tahu persis dan Saksi tidak pernah ketemu istri Tergugat I;
- Bahwa, istri Tergugat I tidak ada dirumah;
- Bahwa, perasaan saksi akan marah jika ada yang bilang atau menuduh kalau saksi ada menikah dengan anak saksi;
- Bahwa, setahu saksi Tergugat I dan istrinya sudah bercerai;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat bukti P-2 berupa kuitansi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat (bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi Kwitnsi Untuk Pembayaran Sebidang tanah ukuran 209 m<sup>2</sup> dari Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 29 Januari 2024, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diperlihatkan kepada saksi);
- Bahwa, Saksi tidak tahu dan tidak kenal orang yang ada pada foto pada bukti surat bertanda P-12;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi: **VITALIS WOLO**;

- Bahwa, Saksi kenal Tergugat I dari tahun 2008, Walau saksi kenal Tergugat I tahun 2008, tetapi saksi baru injak kaki di rumah Tergugat I pada tahun 2021 atau 2022, sehingga saksi tidak tahu nama dan tidak

Halaman 32 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



kenal istri Tergugat I, namun saksi kenal dengan anak-anak Tergugat I dan tahu nama-nama mereka;

- Bahwa, Saksi tidak ingat berapa kali saksi ke rumah Tergugat I, tapi sudah lebih dari tiga kali dan setiap kali datang ke rumah Tergugat I hanya bertemu dengan Tergugat I, tidak ada bertemu dengan orang lain;
- Bahwa, Tergugat I memiliki anak 4 (empat) orang, anak yang pertama nama lengkapnya Maria Floresa Fernandez biasa dipanggil Cece, anak yang kedua namanya Helena Fernandez, anak yang ketiga bernama Agus Fernandez, anak keempat Nando Fernandez;
- Bahwa, benar anak Tergugat ada 4 (empat), dan anak pertama Tergugat I bernama Maria Floresa Fernandez;
- Bahwa, Keempat anak tidak ada dirumah Tergugat I, saksi tanya katanya ada yang sekolah dan ada juga yang kerja diluar;
- Bahwa, Setahu saksi, waktu itu anak pertama yang bernama Maria Floresa Fernandez, sedang bekerja dan tinggal di Surabaya;
- Bahwa, Kalau sampai sekarang saksi tidak tahu apa masih kerja dan tinggal di Surabaya, namun saksi ada bertemu muka dengan anak pertama Tergugat I yang bernama Maria Floresa Fernandez, tahun lalu saat melayat kedukaan, dan Tergugat I datang bersama anaknya yang bernama Maria Floresa Fernandez;
- Bahwa, bukti surat bertanda P-7 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor : Kel.SKM.474.2/59/II/2024, tanggal 6 Februari 2024 yang ditunjukkan kepada saksi, berdasarkan surat keterangan tersebut diterangkan bahwa Penggugat telah bercerai secara sah dengan Maria Floresa Fernandez, dan menurut saksi ketahui tahu Maria Floresa Fernandez itu bukan istrinya tetapi anaknya Tergugat I, dan saksi tidak tahu menyangkut bukti surat bertanda P-7 tersebut;
- Bahwa, Saksi tahu kalau Maria Floresa Fernandez itu bukan istrinya tetapi anaknya Tergugat I dari Kartu Keluarga Tergugat I yang saksi lihat dua minggu lalu dimana saksi diminta lihat Kartu Keluarga karena mau menjadi saksi dipersidangan;
- Bahwa, nama Maria Floresa Fernandez ada di Kartu Keluarga dan merupakan anak pertama dari Tergugat I;
- Bahwa, Tergugat I tidak pernah sampaikan ke saksi bahwa tanah yang disengketakan ini, Tergugat I jaminkan di Bank NAM, sehingga Tergugat I jual ke Penggugat dan pakai uang Penggugat untuk tebus ke Bank NAM;

Halaman 33 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



- Bahwa, Saksi tidak tahu persis pasaran harga untuk tanah dan rumah milik Tergugat I dan Saksi tidak tahu kalau tanah milik Tergugat I pernah dijaminkan;
- Bahwa, saksi belum pernah melihat tanda tangan Tergugat I dan Saksi tidak pernah melihat kuitansi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat (bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi Kwitansi Untuk Pembayaran Sebidang tanah ukuran 209 m<sup>2</sup> dari Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 29 Januari 2024, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diperlihatkan kepada saksi);
- Bahwa, Saksi tidak tahu dan tidak kenal orang yang ada pada foto pada bukti surat bertanda P-12;
- Bahwa, Saksi tidak pernah bertemu istri Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi: **FALERIANUS FINA;**

- Bahwa, Saksi kenal Tergugat I pada akhir tahun 2022 pada pertemuan di rumah kenalan saksi yang bernama Pak Aryanto dan disana saksi sering bertemu dengan Tergugat I sehingga kami berkenalan dan menjadi akrab;
- Bahwa, Pada pertemuan saksi dengan Tergugat I di tahun 2023, bulannya saksi sudah lupa, tapi pada tahun kemarin Tergugat I meminta saksi menjual rumah dan tanah milik Tergugat I karena Tergugat I sedang membutuhkan uang;
- Bahwa, Tergugat I meminta saksi menjual rumah dan tanah tersebut dengan buka harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), saksi tanya apa masih bisa turun, kata Tergugat I harga itu masih bisa turun, dan saat ada yang menanyakan dan menawar Rp.1.400.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), saksi kembali menanyakan ke Tergugat I, dan Tergugat I menyampaikan kalau ada yang mau membeli dengan serius silahkan, namun saat saksi menghubungi calon pembeli, dia menyampaikan kalau segitu dia tidak bisa, karena dia juga untuk menjual, sehingga dia menawar apa bisa Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), kemudian saksi menanyakan kembali ke Tergugat I, bagaimana kalau ada yang mau membeli dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau dibawah itu, namun Tergugat I bilang tidak bisa, terlalu murah;
- Bahwa, Tidak deal penjualan karena soal harga yang belum sesuai;

Halaman 34 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tidak ada yang beli karena mahal, ditawarkan dengan harga Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah), saksi tidak tahu pasaran harga tanahnya dan pada saat itu tanah sudah dengan bangunan rumah;
- Bahwa, Kepada saksi, Tergugat I sampaikan bahwa mau menjual karena kebutuhan dana untuk anaknya kuliah;
- Bahwa, Saksi tidak tahu kalau tanah itu pernah dijaminkan dan Tergugat I tidak pernah menyebutkan kalau tanah tersebut ada dijaminkan;
- Bahwa, Setelah beberapa penawaran tidak menemukan hasil, akhirnya saksi tidak lagi menawarkan tanah tersebut;
- Bahwa, Alasan tidak mau jual dengan harga Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) karena menurut Tergugat I masih murah, sehingga belum cocok harga;
- Bahwa, pada saat menjual tanah tersebut Tergugat I tidak ada sampaikan sertifikatnya dimana, namun saat saksi minta foto sertifikatnya, dikirimkan Tergugat I melalui WA (WhatsApp);
- Bahwa, Iya kalau dari denah di sertifikatnya, ini benar sertifikat yang dikirim ke WA (WhatsApp) saksi, setelah ditunjukkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 Kelurahan Sikumana dengan Surat Ukur Nomor : 59/Sikumana/2009, tanggal 1 Juli 2009;
- Bahwa, Saksi bersama Tergugat I pernah tawarkan tanah itu ke showroom mobil di kelapa lima tetapi harga Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) terlalu mahal sehingga showroom mobil tidak jadi beli karena dana mereka telah habis untuk beli unit mobil. Selain itu saksi juga bersama Tergugat I pernah tawarkan tanah itu ke Koperasi di Jalan Nangka, mereka bilang belum bisa, kalau untuk mobil dan BPKB mereka bisa. Setelah itu terlepas kurang lebih satu minggu Tergugat I mengeluh kebutuhan dana, dan saksi kebetulan kenal dengan petugas-petugas AlfaMart di Kelapa Lima, sehingga saksi tawarkan kesana, namun mereka sampaikan kalau untuk beli tidak bisa, namun kalau kontrak bisa, dan petugas AlfaMart meminta untuk memfoto kondisi lapangan dengan jalan untuk kirim, lalu saksi kirim, dan mereka kirim penawaran kontrak minimal sepuluh tahun, dan angka total kontraknya Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), setelah Tergugat I memikirkan, Tergugat I menyampaikan tidak ingin mengontrakannya sehingga tidak deal;
- Bahwa, Tanah itu letaknya di pinggir jalan umum dengan Luas tanah itu sekitar 209 meter persegi, itu saksi baca di sertifikatnya;

Halaman 35 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/Pdt.G/2024/PN Kpg



- Bahwa, Saksi tidak tahu apakah saat saksi diminta menjual tanah itu, tanah itu sudah disita atau belum oleh Bank NAM;
- Bahwa, Tergugat I tidak pernah sampaikan ke saksi bahwa tanah yang disengketakan ini, Tergugat I jaminkan di Bank NAM, sehingga Tergugat I jual ke Penggugat dan pakai uang Penggugat untuk tebus ke Bank NAM;
- Bahwa, Saksi sering ke rumah Tergugat I, Waktu saksi di rumah Tergugat I, tidak ada istri maupun anak dari Tergugat I;
- Bahwa, Untuk hubungan rumah tangga Tergugat I, saksi tanya bukan dirumahnya, tapi di rumah Pak Aryanto, Tergugat I sampaikan sudah cerai lama dengan istrinya, dari situ saksi tidak tanya-tanya lagi;
- Bahwa, perasaan saksi kalau misalnya ada yang bilang atau menuduh kalau saksi ada menikah dengan anak saksi, saksi merasa marah;
- Bahwa, saksi tidak tahu kalau Tergugat I juga minta orang lain untuk menjualnya;
- Bahwa, Saksi belum pernah lihat tanda tangan Tergugat I;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat kuitansi jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat (bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi Kwitansi Untuk Pembayaran Sebidang tanah ukuran 209 m<sup>2</sup> dari Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 29 Januari 2024, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diperlihatkan kepada saksi);
- Bahwa, Saksi tidak tahu dan tidak kenal orang yang ada pada foto pada bukti surat bertanda P-12;
- Bahwa, Saksi dengar tanah Tergugat I sudah terjual, tetapi siapa yang menjual saksi tidak tahu;
- Bahwa, Saksi mendengar kalau yang menjual tanah Tergugat I adalah Tergugat III atas permintaan Tergugat I dan itu saksi dengar setelah perkara ini berjalan;
- Bahwa, saksi tidak mendengar berapa harga jual tanahnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 5371022212071701, atas nama Kepala Keluarga Drs. Yohanes Fernandez, tanggal 9 Agustus 2024, yang diberi tanda T.III-1;



- Fotokopi Kwitansi pembayaran dan penyerahan uang sebanyak Rp.350.000.000,- tanggal 29 Januari 2024 dari Yohandik Susilo kepada yang menerima Drs. Yohanes Fernandez untuk pembayaran sebidang tanah ukuran 209 m<sup>2</sup>, yang diberi tanda T.III-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.III-1 sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup sedangkan bukti bertanda T.III-1 berupa fotokopi dari fotokopi bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti selain dan selebihnya dari bukti surat tersebut;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik dalam sistem informasi pengadilan ecourt kecuali Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi yang pada pokoknya adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya mengenai “Gugatan Penggugat *error in Persona*”, “Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*)”, “Posita Gugatan tidak sesuai Petitum”;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi telah mengajukan bantahannya pada pokoknya menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi “**Gugatan Penggugat *error in Persona***” dipertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi telah mendalilkan pada pokoknya



“Tergugat II MARIA FLORESA FERNANDEZ adalah anak kandung dari Tergugat I Drs. YOHANES FERNANDEZ dan bukan isteri atau mantan isteri dari Tergugat I” sehingga Penggugat yang menarik masuk Tergugat II kedalam perkara ini yang tidak mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah ataupun tidak pernah bertemu ataupun berkomunikasi baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan *Error In Persona* atau terdapat kesalahan mengenai subyek yang digugat (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi dalam repliknya telah membantah pada pokoknya Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi adalah istri dari Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi yang telah dilakukan verifikasi faktual untuk memastikan hal tersebut sebelum mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa mencermati jawabjinawab kedua belah pihak tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam suatu gugatan perdata harus dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara pihak yang diajukan sebagai pihak dalam suatu gugatan baik sebagai Penggugat harus memiliki kedudukan dan kapasitas hukum untuk menggugat Tergugat ( *legitima persona standi in judicio*) dimana antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hukum yang melandasi adanya gugatan perdata;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Pihak sangat penting karena asas dalam gugatan adalah hak dari seseorang untuk menuntut dan mempertahankan yang telah diganggu atau dicerderai haknya oleh pihak lain demikian pula pihak yang ditarik sebagai Tergugat dapat mempertahankan haknya yang digugat, oleh karena itu sudah merupakan suatu kepastian bahwa untuk mempertahankan masing-masing hak dari para pihak harus ada hubungan hukum didalamnya dan hubungan hukum mana yang dilanggar oleh pihak-pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa dengan mengetahui adanya hubungan hukum maka jelas siapa-siapa saja yang dapat ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara gugatan perdata yang menurut Penggugat telah diganggu hak keperdataannya dari orang lain agar tidak terjadi kesalahan menarik menarik sebagai Tergugat dalam suatu perkara yang dapat menimbulkan cacat formil dalam gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I konvensi/Penggugat rekonvensi dan Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi “**Gugatan Penggugat error in Persona**” dengan dalil pada pokoknya Tergugat II konvensi/Penggugat rekonvensi bukanlah istri atau mantan istri dari Tergugat I



konvensi/Penggugat reconvensi melainkan adalah anak dari Tergugat I dan Tergugat II konvensi/Penggugat reconvensi maka Majelis Hakim akan memperhatikan bukti yang diajukan oleh para pihak hanya terbatas untuk membuktikan terkait formalitas gugatan sebagaimana dimaksud dalam eksepsi ini dan tidak memasuki hal-hal yang terkait dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TI-1 berupa Putusan perceraian Nomor 102/Pdt.G/2019/PNKpg dan bukti TI-3 berupa kutipan akta perceraian Nomor 5371-CR-10032020-0003 telah nampak bahwa antara Yohanes Fernandes dan Maria Rosalia Yetni dahulu adalah sepasang suami istri dan saat ini telah bercerai, dan mencermati bukti TI.II-5 yang bersesuaian dengan bukti P-6 berupa Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga DRS. Yohanes Fernandes dapat diketahui bahwa Tergugat I konvensi/Penggugat I reconvensi yaitu DRS. Yohanes Fernandes saat ini statusnya adalah cerai hidup dengan Maria Rosalia Yetni, sedangkan "Maria Floresa Fernandez" dalam perkara ini disebut sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Reconvensi adalah anak perempuan dari Tergugat I konvensi/Penggugat I reconvensi dan bukanlah istri atau mantan istri dari Tergugat I konvensi/Penggugat I reconvensi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat Konvensi/Tergugat reconvensi telah salah menarik pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat II Reconvensi sebagai pihak dalam perkara ini, karena antara Penggugat konvensi/Tergugat reconvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Reconvensi tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara ini sehingga tidak dapat didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, karena dalam putusan perdata para pihak dalam suatu perkara gugatan terikat akan putusan yang dijatuhkan nantinya yang telah berkekuatan hukum tetap dan sangat tidak tepat menghukum seseorang atau subjek hukum yang tidak memiliki kaitan hukum dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata, Majelis Hakim bersifat pasif dalam konteks dan pengertian bahwa yang menentukan pihak-pihak dalam suatu perkara yang memiliki hubungan hukum dan luasnya gugatan serta tuntutan hak adalah Pengggugat, sehingga Majelis Hakim tidak dapat secara serta merta membuat keputusan yang mengeluarkan pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dari perkara ini, hal ini telah jelas pula sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung No. 482K/Sip/1973 tanggal 8 Januari 1976 dengan kaidah hukum "tindakan hakim mengeluarkan Tergugat I dari gugatan Penggguat telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyalahi hukum acara perdata, sehingga putusan Pengadilan Negeri dibatalkan Pengadilan Tinggi dan ditingkat Kasasi putusan Pengadilan Tinggi dibenarkan oleh Mahkamah Agung”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi, yang menarik pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonsensi sebagai pihak dalam perkara ini dengan dalil bahwa ia adalah istri atau mantan istri dari pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonsensi sebagai pihak dalam perkara ini sedangkan ternyata ia adalah anak dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonsensi, telah membuat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kabur dan tidak jelas maka gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi mengandung cacat formil sehingga eksepsi beralasan hukum dan dikabulkan dan oleh karenanya gugatan Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana termuat lengkap dalam pertimbangan eksepsi dimana oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka secara yuridis formil gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi dalam pokok perkara juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvanelijke verklaard*);

## DALAM REKONSENSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I Konvensi/ Penggugat I rekonsensi dan Tergugat II Konvensi/ Penggugat II rekonsensi telah mengajukan gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam gugatan Rekonsensi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonsensi;

Halaman 40 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Rekonvensi Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi memiliki kaitan erat (*innerlijke samen hangen*) dengan gugatan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa putusan MA No.1572K/Sip/1976 yang menyatakan bahwa "ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus"

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pertimbangkan dalam eksepsi gugatan konvensi ternyata mengandung cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) serta gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*), maka gugatan rekonvensi yang merupakan asesor dari gugatan konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, demikian pula gugatan rekonvensi tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, sehingga Pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 157 RBg.,(*Rechtsreglement Buitengewesten*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI :**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II rekonvensi;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak

Halaman 41 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM KOVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp1.072.000,00 (satu juta tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2024, oleh Dr. I Nyoman Agus Hermawan, ST., SH., MMT., MH., selaku Hakim Ketua, Sarlota Marselina Suek, SH., dan Seppin Leiddy Tanuab., SH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 9 Desember 2024 oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Meis Marhareth Loupatty, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sarlota Marselina Suek, SH.

Dr. I Nyoman Agus H., ST, SH, MMT, MH.

Seppin Leiddy Tanuab, SH.

Panitera Pengganti,

Meis Marhareth Loupatty, S.H.

Rincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.100.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp. 40.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp. 72.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.800.000,00
6. PNBP PS	Rp. 10.000,00
7. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
8. <u>Biaya Materai</u>	<u>Rp. 10.000,00 +</u>

Jumlah Rp.1.072.000,00(satu juta tujuh puluh dua ribu rupiah)

Halaman 42 dari 42 halaman Putusan Nomor 109/ Pdt.G/2024/PN Kpg

### Disclaimer

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

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