



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 47/Pdt.G/2015/PN.Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadiliperkara perdata dalam pemeriksaan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Jenny Un Banunaek, beralamat di RT. 004/RW. 002, Kelurahan LLBK, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Alexander Frans, SH dan Joksan A. D. Abraham Nau, SH keduanya Advokat dan Asisten Advokat berkantor di ALF LAW OFFICE, berkedudukan di Jl. Kecapi No.33 Nunbaun Delha Kota Kupang - NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2015 Nomor :8/AF-PH-HW/III/2015, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

L a w a n

Silvester Shianto, beralamat di Jalan Siliwangi RT.004/RW.002, Kelurahan LLBK, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Philipus Fernandez, SH dkk Advokat berkantor di Kantor Advokat/Konsultan Hukum "Philipus Fernandez, SH DKK" berkedudukan di Jalan Piet Tallo, Liliba Nomor 5 Kota Kupang – NTT dan menyerahkan surat kuasa tertanggal 15 Mei 2015 Nomor 24/SKS.PdtV/2015, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Maret 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada

Halaman 1 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Maret 2015 dalam Register Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Penggugat dan 3 orang anak, memiliki sebuah Rumah Toko warisan (Ruko) yang terletak di Jln Siliwangi RT 004 RW 002 Kelurahan LLBK Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan atas nama Suami Penggugat FRANSIS SHIANTO SIA Almarhum.
2. Bahwa, pada tahun 2012 maka Tergugat melalui SMS meminta rumah tersebut untuk dikontrak selama 2 Tahun terhitung bulan Juni 2012 hingga Juni 2014 dengan Harga Kontrak Rp 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah) setiap Tahun yang dibayar secara cicil.
3. Bahwa, kesepakatan Kontrak ruko tersebut dilakukan hanya secara lisan dan melalui SMS karena Penggugat adalah Ipar dari Tergugat dimana suami Penggugat Fransis Shianto Sia (Almarhumah) adalah saudara Kandung Suami Tergugat, sehingga menurut Penggugat, Tergugat tidak akan menyusahkan Penggugat dan anak anak Penggugat yang nota bene adalah keponakan kandung Tergugat.
4. Bahwa, dengan adanya kesepakatan lisan dan melalui SMS maka pada bulan Juni 2012 Tergugat mulai menempati Ruko milik Penggugat tersebut.
5. Bahwa, setelah masa Kontrak berakhir pada bulan Juni 2014 maka Penggugat mendatangi Tergugat memberitahukan agar dapat mengosongkan ruko tersebut dan menyerahkan kunci ruko kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah, akan tetapi Tergugat tidak berkenan mengosongkannya, bahkan ruko tersebut tetap dikunci oleh Tergugat hingga saat ini.
6. Bahwa Perbuatan Tergugat tersebut adalah sangat merugikan Penggugat, karena sudah 9 bulan lamanya (Terhitung Juli 2014 hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negri Kupang)Penggugat tidak menikmati ruko milik Penggugat karena ulah dan Perbuatan Penggugat.
7. Bahwa, apabila ruko tersebut diserahkan kepada Penggugat, maka Penggugat dapat menyewakan kepada orang dengan Nilai sewa setiap bulan Rp 15.000.000 (Lima belas juta rupiah) sehingga dalam kurun waktu 9 bulan Terhitung Juli 2014 hingga Maret 2015 Penggugat telah dirugikan sebesar Rp 135.000.000 (Seratus Tigapuluh LimaJuta Rupiah) ;
8. Bahwa kerugian Penggugat tersebut adalah sebagai akibat dari Perbuatan Tergugat, sehingga Tergugat wajib bertanggung jawab dan dihukum untuk

Halaman 2 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar kerugian tersebut secara tunai dan juga wajib dikenakan bunga uang setiap bulannya.

9. Bahwa, kerugian Penggugat tersebut timbul sebagai akibat dari etiket buruk Tergugat, sehingga adalah wajar bila Tergugat harus dibebani bunga 25 % dari Rp 135.000.000 setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, hingga Perkara ini berkekuatan hukum tetap.
10. Bahwa, tergugat juga wajib dikenakan biaya paksa, apabila Tergugat lalai melaksanakan Putusan Pengadilan, yaitu Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap hari kelalaian Tergugat.
11. Bahwa, berdasarkan hal hal terurai diatas maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang untuk berkenan memanggil dan menghadirkan para pihak didalam persidangan Pengadilan, selanjutnya memeriksa dan mengadili serta memutuskan bahwa :
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Segenapnya.
 2. Menyatakan sebagai Hukum Penggugat dan 4 orang anaknya adalah ahliwaris yang sah dari almarhum Fransis Shianto Sia.
 3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa perjanjian sewa menyewa ruko antara Penggugat dan Tergugat secara lisan selama 2 Tahun terhitung sejak Juni 2012 sd Juni 2014 adalah sah.
 4. Menyatakan sebagai hukum, perbuatan Tergugat tidak mengoosongkan ruko milik Penggugat dan tidak mengembalikan Kunci Ruko kepada Penggugat setelah bulan Juni 2014 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
 5. Menyatakan sebagai Hukum, Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat selama 9 Bulan sebesar Rp 135.000.000 (Seratus Tigapuluh Lima Juta Rupiah)
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar buanga uang sebesar 25% x Rp 135.000.000 setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang hingga perkara ini memiliki Kekuatan Hukum Tetap.
 7. Menyatakan sebagai hukum, menghukum Tergugat untuk membayar biaya paksa sebesar Rp 1.000.000 (SetuJuta Rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan keputusan ini.

Halaman 3 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk segera mengosongkan ruko milik Penggugat dan menyerahkan kunci ruko kepada penggugat sebagai pemilik yang sah.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
10. Dalam Peradilan Yang baik Mohon Keputusan Yang seadil adilnya (*EX AEQUO ET BONO*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk T BENNY EKO SUPRIYADI, SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 April 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa didalam isi Gugatan baik Uraian Posita maupun Petitum, dimana Kuasa Hukum Penggugat telah mencampur atau menggabungkan Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, bahwa sesuai Ketentuan Pasal 102 Rv Gugatan atas Dasar Ingkar Janji tidak dapat dicampur atau digabungkan tentang Perbuatan Melawan Hukum dan apabila dicampur/digabungkan maka Gugatan tersebut akan menjadi Kabur (*Obscuur Libel*), akan hal itu sesuai dengan Tertib Hukum Acara Perdata dari Mahkamah Agung RI. (Yurisprudensi MA. RI. No : 879 K/Pdt/1999 Tanggal 29 Januari 2001). Bahwa berdasarkan uraian diatas maka gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 4 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mengenai Kabur (Obscur Libel) dan Tidak Sinkron isi Gugatan juga dapat terlihat pada Uraian isi Posita Point 1, dimana Kuasa Hukum Penggugat mendalilkan “Penggugat dan 3 orang anak memiliki sebuah Rumah Toko Warisan yang terletak di jalan Siliwangi dan seterusnya.....” sedangkan pada Uraian Petitum Point 1, Penggugat meminta “Menyatakan sebagai Hukum Penggugat dan 4 orang anaknya adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhumah Fransis Shianto sia “maka yang jadi pertanyaan dalam isi Gugatan Penggugat adalah ada berapakah Ahli Waris dari Fransis Shianto Sia.....??? ;
3. Bahwa pada Point 1 Posita Penggugat mendalilkan sebagai Ahli Waris dari Almarhumah FRANSIS SHIANTO SIA, maka ditegaskan oleh Tergugat bahwa berdasarkan faktanya selama masih Hidup FRANSIS SHIANTO SIA (ALMARHUMA) TIDAK PERNAH MEMILIKI ISTRI YANG BERNAMA JENNY UNBANUNAEK
bahwa berdasarkan Fakta tersebut maka Tidak Dapat Dibenarkan JENNY UNBANUNAEK memiliki kapasitas sebagai Istri/Ahli Waris yang Sah FRANSIS SHIANTO SIA dan akan hal itu harus dibuktikan oleh Penggugat (JENNY UNBANUNAEK) dalam persidangan ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah kami sampaikan dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat karena tidak dilandasi dengan alas hak dan alas hukum yang sebenarnya ;
3. Bahwa didalam isi uraian Posita Point 1 sampai Point 11, Penggugat mendalilkan adanya Perjanjian Kontrak/Sewa Ruko selama 2 Tahun antara Penggugat dengan Tergugat, maka Tergugat menanggapi sebagai berikut :
Bahwa Tidak Benar Tergugat telah menyewa Ruko dari Penggugat seperti apa yang telah didalilkan dalam Posita, karena sesuai Fakta yang sebenarnya adalah Tergugatlah yang menanggung biaya pembangunan atau mendirikan Rumah Toko (Ruko) di atas Tanah Milik dari Suami Penggugat, ini didasarkan adanya kesepakatan antara suami Penggugat dengan Tergugat dan hal itu akan dibuktikan oleh Tergugat pada Tahapan Pembuktian Surat dan Saksi dalam Persidangan ;

Halaman 5 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai Kesepakatan antara Suami Penggugat dengan Tergugat adalah apabila Suami Penggugat mau menempati Rumah Toko (Ruko) yang telah dibangun menggunakan Biaya dari Tergugat, maka Suami Penggugat diwajibkan untuk mengembalikan biaya Pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang telah dikeluarkan oleh Tergugat ;
5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada Posita Point 9 tentang "Tergugat harus dibebani Bunga 25% dari Rp.135.000.000. " maka Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada Posita Point 9 adalah sesuatu dalil yang Tidak Dapat Dibenarkan, dikarenakan dalam sistem Hukum Positif Indonesia masyarakat dilarang membungakan uang dan masyarakat yang melakukan Kegiatan membungakan Uang sangatlah dilarang karena dianggap BANK GELAP sesuai UNDANG – UNDANG PERBANKAN, karena yang bisa membungakan Uang adalah BANK dan bukanlah orang perseorangan, ini sesuai dengan Pasal 46 ayat 1 jo. Pasal 16 ayat 1 UU. No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU. No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Bahwa berdasarkan penjelasan hukum di atas maka sudah jelas apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan ini, Tidak Tepat apabila Penggugat meminta Pengembalian Bunga dari Uang yang telah dipinjamkan kepada Masyarakat dan sudah sepatasnya Gugatan Penggugat Dinyatakan Ditolak oleh Majelis Hakim Yang Menyidangkan Perkara ini;

DALAM REKONVENS

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dikemukakan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh, serta mohon Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Adik Kandung dari FRANSIS SHIANTO SIA (Alm) ;
3. Bahwa selama masih Hidup FRANSIS SHIANTO SIA (Alm) telah membuat perjanjian dengan Penggugat Rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi diminta oleh Fransis Shianto Sia untuk membangun ruko tersebut dan bila setelah selesai dibangun ruko tersebut akan dijual maka akan diperhitungkan dengan semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar

Halaman 6 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 3.000.000.000.- (tiga miliar rupiah) untuk dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi.

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi segera mengembalikan semua kerugian biaya pembangunan atau mendirikan Rumah Toko (Ruko) di atas Tanah dari Suami Tergugat Rekonvensi, hal ini didasarkan adanya kesepakatan antara suami Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi dan akan hal itu akan dibuktikan oleh Tergugat pada Tahapan Pembuktian Surat dan Saksi dalam Persidangan ;
5. Bahwa berdasarkan Fakta-Fakta yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi diatas, maka sudah sepatutnya Tindakan Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi, maka sudah tepat apabila Majelis Hakim mewajibkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan Biaya Pembangunan Ruko yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi ;
6. Bahwa dengan maka penguasaan ruko yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi tersebut selama dan sepanjang biaya pembangunan ruko tersebut belum dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi maka bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum atau melawan hak

Bahwa Berdasarkan seluruh uraian dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Rekonvensi tersebut diatas, maka kami Kuasa Hukum Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

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

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Halaman 7 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah Ingkar Janji/Wanprestasi ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan biaya Pembangunan Ruko senilai Rp.3.000.000.000. (tiga miliar rupiah) ;
4. Menyatakan penguasaan ruko tersebut oleh Penggugat Rekonvensi sepanjang Tergugat Rekonvensi belum mengembalikan biaya Pembangunan Ruko senilai Rp.3.000.000.000. (tiga miliar rupiah) adalah sah secara hukum.

Menimbang, bahwa perdebatan dilanjutkan dengan Replik dari Pihak Penggugat yang ditanggapi dengan Duplik dari Para Tergugat sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang bersangkutan;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) No. 24.13.01.07.3.00041 tanggal 30 Juni 2007 An. Pemegang Hak Fransis Sihanto Sia, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : DTK.511.3/186/IMB.S/KKL/VIII/2007, tanggal 27 Agustus 2007 An. FRansis Shianto Sia, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;
3. fotokopi Gambar Rencana (Bestek) An. Pemohon Fransis Shianto Sia, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;
4. foto copy kwitansi sebesar Rp. 500.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tertanggal 25 Maret 2011 untuk pembayaran pelunasan tanah an. Fransis Shianto Sia dan kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tertanggal 25 Maret 2011 untuk pembayaran pelunasan tanah an. Fransis Shianto Sia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 01/1986 tanggal 19 Februari 1986, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : AM.869.0001164 tanggal 19 Mei 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. fotokopi Keterangan Hak Mewaris Nomor : 78 tanggal 29 Desember 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-7 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P.2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Halaman 8 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. fotokopi ljin Mendirikan Bangunan, Nomor : DTK.511.3/186/IMB.S/KKL/III/2007 tanggal 27 Agustus 2007 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.1;
2. fotokopi nota pengiriman barang, tanggal 20 Januari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.2 ;
3. fotokopi nota pembelian barang tanggal 22 Januari 2011 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.3 ;
4. fotokopi nota pembelian barang tanggal 27 Januari 2010, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.4 ;
5. fotokopi nota pembelian barang tanggal 31 Januari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.5 ;
6. fotokopi nota pembelian barang tanggal 6 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.6 ;
7. fotokopi nota pembelian barang tanggal 7 Agustus 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.7 ;
8. fotokopi nota pembelian barang tanggal 12 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.8 ;
9. fotokopi nota pembelian barang tanggal 12 Februari 2011 selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.9;
10. fotokopi nota pembelian barang tanggal 19 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.10 ;
11. fotokopi nota pembelian barang tanggal 19 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.11 ;
12. fotokopi nota pembelian barang tanggal 23 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.12 ;
13. fotokopi nota pembelian barang tanggal 25 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.13 ;
14. fotokopi nota pembelian barang tanggal 25 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.14 ;
15. fotokopi nota pembelian barang tanggal 1 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.15 ;
16. fotokopi nota pembelian barang tanggal 2 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.16 ;
17. fotokopi nota penjualan barang tanggal 4 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.17 ;

Halaman 9 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. fotokopi nota pembelian barang tanggal 05 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.18 ;
19. fotokopi nota pembelian barang tanggal 05 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.19 ;
20. fotokopi nota kontan tanggal 15 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.20 ;
21. fotokopi nota pembelian barang tanggal 14 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.21 ;
22. fotokopi nota pembelian barang tanggal 17 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.22 ;
23. fotokopi nota pembelian barang tanggal 17 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.23 ;
24. fotokopi nota pembelian barang tanggal 25 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.24 ;
25. fotokopi nota pembelian barang tanggal 25 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.25 ;
26. fotokopi nota pembelian barang tanggal 26 Februari 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.26 ;
27. fotokopi nota pembelian barang tanggal 26 Februari 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.27 ;
28. fotokopi nota pembelian barang tanggal 31 Maret 2011, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.28 ;
29. fotokopi bukti pembayaran kepada Toko Kenari Indah (wood working) sebesar Rp. 19.178.460,- tanggal 31 Maret 2012, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.29 ;
30. fotokopi bukti pembayaran kepada Toko Kenari Indah (wood working) sebesar Rp. 20.331.000,- tanggal 31 Maret 2012, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.30;
31. fotokopi kuitansi sejumlah Rp. 10.000.000,- tertanggal 04 April 2012, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.31;
32. fotokopi kuitansi sejumlah Rp. 8.000.000,- tertanggal 04 April 2012, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.32;
33. fotokopi faktur pembelian barang tanggal 28 Januari 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.33 ;

Halaman 10 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. fotokopi surat jalan exp. Mitra Inter Trans Tj. Tembaga 5 - 7 no. 100 TH tanggal 28 Januari 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.34 ;
35. fotokopi surat jalan no. 100 TH tanggal 28 Januari 2013, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.35 ;
36. fotokopi nota pembelian tanggal 7 Maret 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.36 ;
37. fotokopi surat jalan tanggal 08 Maret 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.37 ;
38. fotokopi surat jalan tanggal 09 Maret 2013, selanjutnya bukti diberi tanda T.38;
39. fotokopi kwitansi tanggal 13 April 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.39 ;
40. fotokopi kwitansi tanggal 01 April 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.40 ;
41. fotokopi kwitansi tanggal 04 April 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.41 ;
42. fotokopi kwitansi tanggal 06 April 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.42 ;
43. fotokopi kwitansi tanggal 06 April 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.43 ;
44. fotokopi kwitansi tanggal 08 April 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.44 ;
45. fotokopi kwitansi tanggal 11 Mei 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.45 ;
46. fotokopi kwitansi tanggal 01 Juni 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.46 ;
47. fotokopi nota pembelian tanggal 28 Agustus 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.47 ;
48. fotokopi nota pembelian tanggal 05 September 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.48 ;
49. fotokopi nota pembelian tanggal 31 Agustus 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.49 ;
50. fotokopi nota pembelian tanggal 31 Maret 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.50 ;
51. fotokopi nota pembelian sebesar Rp. 4.960.900,-, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.51 ;

Halaman 11 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. fotokopi nota pembelian sebesar Rp. 550.000,-, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.52 ;
53. fotokopi buku daftar hadir tukang dan buruh bangunan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.53 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat tersebut telah bermeterai maka dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selain itu pula Tergugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Nur Aini

- Bahwa saksi tahu masalah antara penggugat dan Tergugat adalah mengenai pembangunan ruko di jalan Siliwangi Kota Kupang ;
- Bahwa Ruko tersebut terletak di Jalan Siliwangi akan tetapi saksi tidak tahu nomor berapa serta tidak tahu RT/RW berapa dan saksipun tidak tahu terletak di kelurahan apa;
- Bahwa saksi tidak tahu ruko tersebut milik siapa akan tetapi yang beri tugas ke saksi untuk mengerjakan dan yang membayar saksi adalah Silvester Shianto (Tergugat) ;
- Bahwa saksi sudah lupa tahun berapa saksi mengerjakan pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa pembayarannya lancar dan saksi di bayar perminggu ;
- Bahwa setiap hari Sabtu saya ambil uang pada Tergugat untuk membayar tukang ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada masa kontrak, pokoknya kerja sampai selesai ;
- Bahwa ruko tersebut sudah selesai di bangun dan sudah di serahkan;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan ruko selesai di bangun;
- Bahwa Setelah di serahkan ruko tersebut, saksi tidak pernah jalan-jalan atau melewati ruko itu;
- Bahwa saksi tahu tidak tahu apa yang jadi masalah dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak pernah menanda tangani surat-surat yang berhubungan dengan pembangunan ruko tsb. selain kwitansi ;

Halaman 12 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ketika sedang mengerjakan pembangunan ruko tersebut, Penggugat Jenny Un Banunaek tidak pernah bertemu dengan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik ruko tersebut ;

2.SaksiYongki Tan

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah harta berupa bangunan ruko di jalan Siliwangi Kampung Solor ;
- Bahwa saksi tidak tahu terletak di RT/RW berapa ruko itu ;
- Bahwa ± 3 (tiga) tahun lalu suami dari Penggugat yang biasa di panggil Ching meninggal dunia. Setelah itu kami di undang bersama semua saudara kandung Penggugat untuk membicarakan masalah gono gini dan anak-anak. Intinya masalah ruko ini dimana sebelum meninggal, almarhum meminta adiknya yaitu Tergugat untuk mengerjakan ruko tsb. namun belum selesai pembangunannya almarhum meninggal ;
- Bahwa pembangunan ruko tsb.sekarang sudah selesai;
- Bahwa yang mengerjakan/menyelesaikan pembangunan ruko tsb adalah Tergugat;
- Bahwa ruko tersebut saksi tidak tahu sudah ada sertifikat hak milik atau belum;
- Bahwa yang hadir ketika pertemuan keluarga membahas masalah gono-gini dari pihak kami 3 (tiga) orang, Penggugat dan 2 (dua) orang anaknya, Tergugat dan saudara kandung Penggugat;
- Bahwa yang di bicarakan oleh Penggugat saat itu yang berhubungan dengan pembangunan ruko adalah Penggugat dan kedua anaknya meminta agar Tergugat menyelesaikan pembangunan ruko, setelah itu ruko tsb. di jual untuk mengembalikan uang Penggugat ;
- Bahwa Saya tidak tahu kelanjutannya ;
- Bahwa Bangunan ruko tersebut sekarang kosong tidak ada yang tempati;
- Bahwa saksi tidak tahu ada barang di dalam ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Kunci ruko di pegang oleh siapa;
- Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia, saksi di undang untuk pertemuan keluarga akan tetapi saksi tidak ingat Kapan pertemuan tsb.di adakan;
- Bahwa yang dibicarakan pada pertemuan saat itu intinya bangunan ruko yang waktu itu belum selesai di kerjakan dan Penggugat minta agar Tergugat

Halaman 13 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan pembangunannya nanti dananya berapa baru di ganti dan saat itu Penggugat ada menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk menggantikan biaya pembangunan ruko kepada Tergugat ;

- Bahwa tidak ada kesepakatan tertulis antara almarhum suami Penggugat dengan Tergugat mengenai pembangunan ruko tsb, yang ada hanya kesepakatan lisan ;
- Bahwa yang mengerjakan pembangunan ruko tsb.sejak awal adalah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah keuangan antara almarhum suami Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa menurut saksi biaya pembangunan ruko seluruhnya sekitar 1 – 2 milyar lebih ;
- Bahwa saksi komunikasi terakhir dengan Penggugat sebelum gugatan di daftarkan, setelah itu saya cari tidak pernah bertemu ;

Menimbang,bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat diPersidangan mengajukan kesimpulan masing – masing tertanggal 20 Oktober 2015;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

- Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Mengenai gugatan Penggugat kabur karena Penggugat telah mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Mengenai siapa saja atau berapa jumlah sebenarnya yang menjadi Ahli Waris yang sah dari Almarhumah Fransis Shianto sia;
3. Mengenai status/ kapasitas Penggugat sebagai ahli waris/ istri dari dari Almarhumah FRANSIS SHIANTO SIA;

Halaman 14 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan hal mengenai eksepsi yang pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang bahwa dalam petitum gugatan nomor 3, Penggugat memohon supaya perjanjian sewa menyewa ruko antara Penggugat dan Tergugat secara lisan selama 2 Tahun terhitung sejak Juni 2012 sd Juni 2014 adalah sah.

Menimbang bahwa sebaliknya dalam petitum gugatan nomor 4, Penggugat menyatakan pada pokoknya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P- 7 dan tanpa didukung oleh saksi-saksi ;

Menimbang,bahwa di sisi lain, untuk menguatkan dalil – dalil bantahannya maka Tergugat juga telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.1 sampai dengan T.53 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni Nur Aini dan Nyongki Tan;

Menimbang,bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya,Penggugat mendalilkan bahwa adanya perjanjian kontrak /sewa Ruko selama 2 tahun antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat melalui sms terhitung bulan Juni 2012 hingga Juni 2014 dengan harga kontrak Rp.80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah) setiap tahun yang dibayar secara cicil;

Menimbang, bahwa Penggugat menggugat Tergugat didasarkan kepada perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata, dimana menurut Penggugat bahwa Tergugat dengan tidak mengembalikan Kunci Ruko kepada Penggugat setelah bulan Juni 2014 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang,bahwa oleh karena Posita dan Petitum dari Penggugat menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum,maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum adalah 2 (dua) hal yang diatur secara terpisah dalam hukum perdata dan berdiri sendiri sehingga Penggugat harus memilih apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji dalam pelaksanaan perjanjian atau kah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah mengenai hal pemenuhan prestasi sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdata sedangkan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalampasal 1365 KUHPerdata adalah perbuatan yang

Halaman 15 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian pada orang lain, yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang (*wet*), tetapi juga bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) dan kepatutan dalam pergaulan di dalam masyarakat (*maatschappelijke betamelijkheid*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat mengenai penggabungan wan prestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan sehingga berakibat kabur (*obscuur libel*):

- **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat di atas diterima atau dikabulkan, maka pembahasan pokok perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim sehingga gugatan pokok perkara tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dan gugatan Rekonvensi berbentuk asesoris maka dengan sendirinya Gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Memperhatikan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Mengadili :

DALAM KONVENS:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan **menerima eksepsi Tergugat**;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENS:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONPENS DAN REKONPENS:

Halaman 16 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.701.000,- (satu juta tujuh ratus satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari Kamis, 30 Oktober 2015 oleh kami, **TBENNY EKO SUPRIYADI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANDI EDDY VIYATA, S.H.** dan **THEODORA USFUNAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 47/Pen.Pdt.G.PMH/2015/PN.Kpg tanggal 26 Agustus 2015, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **APNI S.ABOLLA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dan Kuasa Tergugat tanpa di hadir Kuasa Penggugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANDI EDDY VIYATA, SH.

T BENNY EKO SUPRIYADI, S.H.MH

THEODORA USFUNAN, SH

Panitera Pengganti,

APNI S.ABOLLA, S.H

Perincian biaya :

- PNBP : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses/ATK : Rp. 100.000,-
- Panggilan : Rp. 1.060.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-

J U M L A H : Rp. 1.701.000,-

(satu juta tujuh ratus satu ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17
Putusan Perdata Gugatan Nomor 47/Pdt.G./2015/PN.Kpg