



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 149/ Pdt.G/2016/PN.KPG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **MUJI SANTOSO HADIWIJONO;**
Tempat/ Tgl. Lahir : Wlingi, 09 Maret 1962;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Pekerjaan : Wiraswasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jln. Jend. Sudirman No. 9-Kupang, RT.009/
RW. 03, Kelurahan Oetete, Kecamatan \ Oebobo, Kota Kupang –NTT;
No. KTP. : 5371010003620001;
Pendidikan Terakhir : SLA;
Status Perkawinan : Menikah;
Selanjut disebut sebagai : **PENGUGAT;**

Dalam hal ini diwakili Kuasanya : MARTHEN L. BESSIE, SH Advokat/ Penasehat Hukum, beralamat kantor di Jln. Frans Seda No. 14-A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang – NTT, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 12Juli 2016 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dibawah register Nomor : 246/ PDT/LGS/ K/ PN. KPG tanggal 15 Juli 2016;

M E L A W A N

1. Nama : JOHNNY LIMARDI;
Tempat/ Tgl. Lahir : -;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Alamat : Jl. Herewila No.21-Kupang, RT.001/
RT. 003. Kel. Naikoten II, Kecamatan Kota Raja , Kota Kupang-NTT;

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. KTP. : -;
Pendidikan Terakhir : SLTA;
Status perkawinan : Menikah;
Selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT ;

2. Nama : HERMIN MANGIRI
Tempat/ Tgl. Lahir : -;
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Wiraswasta;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Alamat : UD. ARWANA, Jl. Monginsidi-Kupang,
Kelurahan Fatululi, Kecamatan
Oebobo , Kota Kupang-NTT;

No.; KTP. : -;
Pendidikan Terakhir : SLTA;
Status Perkawinan : -;
Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT- I;

3. Nama : SERLIN JAPARI
Tempat/ Tgl. Lahir : -;
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Wiraswasta;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Alamat : RUMAH MAKAN AROMA,
Jl. Shopping Centre -Kupang,
Kelurahan Fatululi, Kecamatan
Oebobo , Kota Kupang-NTT;

No. KTP. : -;
Pendidikan Terakhir : SLTA;
Status Perkawinan : Menikah;
Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT-II;

4. Nama : ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, SH.
M.Kn
Tempat/ Tgl. Lahir : -;
Jabatan : Notaris/PPAT di Kota Kupang;
Jenis Kelamin : Perempuan;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Alamat : Jalan Frans Seda No.1-Kupang,
Kel.Fatululi, kec, Oebobo,

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Kupang – NTT;

No. KTP. : -;
Pendidikan Terakhir : S2;
Status Perkawinan : Menikah;
Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT - III;

5. Nama : EMMANUEL MALI,SH;
Tempat/ Tgl. Lahir : -;
Jabatan : Notaris/PPAT di Kota Kupang;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Alamat : Jalan Jend.A.Yani No. 5-Kupang,
Kel.Merdeka, Kec. Kota Lama,
Kota Kupang-NTT;
No. KTP. : -;
Pendidikan Terakhir : S2;
Status Perkawinan : Menikah;
Selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERGUGAT-IV;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 14 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 14 Juli 2016 dalam Register Perkara Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg mengemukakan sebagai berikut :

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik , masing-masing :
 - 1.1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 709/ Kel. Fatululi, tanggal 26 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor : 40/ Fatululi/ 2011, tanggal 24 Agustus 2011, seluas 132 M2 (seratus tiga puluh dua meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut;

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan SHM.No.710/Kel. Fatululi, atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Monginsidi;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Daniel Louk Fanggie;
- Sebelah Barat berbatasan dengan SHM.No. 721/Kel. Fatululi, atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO;
- Yang di atasnya telah dibangun sebuah Bangunan Rumah/Toko (RUKO) 3(tiga) lantai;

1.2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 719/ Kel. Fatululi, tanggal 26 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor: 50/ Fatululi/ 2011, tanggal 24 Agustus 2011, seluas 129 M2 (seratus dua puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Shopping Centre–Kupang – Menuju ke Perumnas ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan SHM.No. 718/Kel. Fatululi, atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan SHM.No. 721/Kel. Fatululi, atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO;
- Sebelah Barat berbatasan dengan SHM.No. 720/Kel. Fatululi, dahulu atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO yang telah dijual kepada SUGIONO (RUMAH MAKAN AROMA);
- Yang di atasnya telah dibangun sebuah Bangunan Rumah/Toko (RUKO) 3(tiga) lantai;

Keduanya terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan OEbobo, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

2. Bahwa sebelum terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat atas ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, maka Penggugat bersama Tergugat telah bersepakat untuk **mengadakan perjanjian Perdamaian tentang Jual Beli Tanah dan bangunan atas 2 (dua) bidang tanah** sebagaimana tersebut pada point 1 di atas yang di atasnya telah didirikan 2 (dua) Unit Rumah/Toko (RUKO), maka pada tanggal 17 Nopember 2011, Penggugat bersama Tergugat menghadap kepada **ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOAWA, SH. M.Kn, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Turut Tergugat III** , untuk dibuatkan akta perdamaian , **maka Turut Tergugat III menerbitkan Akta PERDAMAIAN Nomor: 203 tertanggal 17 Nopember 2011 tersebut;**
3. **Bahwa didalam Pasal-pasal sebagaimana tertuang dalam AKTA PERDAMAIAN Nomor: 203 tertanggal 17 Nopember 2011 tersebut Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya, sedangkan kewajiban Tergugat sebagaimana tersebut pada Pasal 3 dalam akta**

Halaman 4 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tentang kewajiban Tergugat, yang menyebutkan: **Bahwa kedua belah pihak telah bersepakat pula Sertifikat atas tanah diatasnamakan Pihak pertama, sehingga akan dilakukan peralihan hak milik atas tanah dari Pihak Pertama kepada Pihak kedua yang akan dilakukan dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan semua biaya-biaya proses Balik Nama dan bangunan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak kedua;**

Bahwa yang dimaksud dengan semua semua biaya-biaya proses balik nama atas ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah /toko (RUKO) tersebut termasuk PPH, PPN atas ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah /toko (RUKO) tersebut tetap menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat;

4. Bahwa ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan 1.2. Penggugat telah menjualnya kepada Tergugat, sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli masing-masing :

- Akta Nomor : 464/ 2012 tanggal 22 Juni 2012, untuk SHM. No. 709/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn/Turut Tergugat III dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;
- Dengan PPh sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
- Dan PPN sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
- Akta Nomor : 396/ 2013 tanggal 28 Maret 2013, untuk SHM. No. 719/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn,/ Turut Tergugat III dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah); sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;
- Dengan PPh sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
- Dan PPN sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;

5. Bahwa seluruh harga ke-2 (dua) bidang tanah berikut 2 (dua) unit bangunan rumah/ toko (RUKO) tersebut sebagaimana yang diuraikan pada point. 1.1 dan point 1.2. tersebut diatas atas kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam **tertuang**

Halaman 5 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam AKTA PERDAMAIAN Nomor: 203 tertanggal 17 Nopember 2011, didalamnya termuat semua biaya-biaya proses balik nama dan bangunan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak kedua (Tergugat). Bahwa yang dimaksud dengan semua biaya-biaya termasuk didalamnya pajak-pajak diantaranya Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dibebankan kepada Tergugat, namun sampai dengan saat ini seluruh harga kedua bidang tanah tersebut maupun pajak-pajak yang terutang atau yang belum dilunasi Tergugat, diantaranya :

- Pajak Penghasilan untuk SHM. No. 709 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
 - Pajak PPN sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat tertanggal 01 Desember 2015;
 - Pajak Penghasilan untuk SHM. No. 719 sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
 - Pajak PPN sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat tertanggal 02 Pebruari 2015;
6. Bahwa setelah ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) Unit bangunan rumah/toko (UKO) sebagaimana tersebut pada point 1. 1 di atas setelah Penggugat mengalihkannya kepada Tergugat, kemudian Tergugat menjualnya atau mengalihkannya kepada Turut Tergugat I, dengan harga sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan bidang tanah sebagaimana pada point 1.2. di atas setelah Penggugat mengalihkannya kepada Tergugat Kemudian Tergugat menjualnya/mengalihkannya kepada Turut Tergugat II, dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
7. Bahwa seluruh harga ke-2 (dua) bidang tanah dan ke- 2 (dua) Unit rumah/ toko (RUKO) sebagaimana tersebut pada point 1.1 dan point 1.2 tersebut di atas diantaranya harga ke-2 (dua) bidang tanah yang diatasnya dibangun (2) Unit bangunan rumah/ toko (RUKO) termasuk pajak-pajak diantaranya :Penghasilan (PPh) dan PPN sebagaimana tersebut pada point 5 di atas sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Tergugat belum juga melunasinya kepada Penggugat;
8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana tersebut pada point 1 sampai dengan point 7 tersebut di atas, maka Penggugat sudah berulang kali telah melakukan penagihan kepada Tergugat, namun Tergugat selalu beralasan tidak mau membayarnya baik mengenai harga tanah maupun ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (Ruko) termasuk Pajak Penghasilan (PPh) dan PPN atas peralihan hak atas ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana

Halaman 6 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut pada point 1.1. dan 1.2. tersebut di atas, maka sangatlah **TEPAT** bahwa TERGUGAT telah melakukan **INGKAR JANJI (WANPRESTASI)** sesuai apa yang telah disepakati yaitu Tergugat, berkewajiban untuk membayar harga ke-2 (dua) bidang tanah dan dua (2) unit bangunan rumah/ toko (ruko) tersebut di atas termasuk Pajak Penghasilan (PPH) , PPN atas peralihan hak atas kedua bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas;

9. Bahwa Penggugat sudah berupaya semaksimal mungkin untuk menagih agar supaya Tergugat, dapat melunasi seluruh kewajibannya yaitu harga tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada point 1.1 tersebut seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) atau sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), ditambah PPN sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dengan total kewajina Tergugat pada point 1.1. tersebut sebesar Rp. 645.000.000,- . Kemudian untuk bidang tanah dan bangunan rumah/toko pada point 1.2. tersebut seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah Pajak Penghasilan sebesar 5% (lima persen) atau sebesar Rp. 12. 500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan PPN sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan total kewajiban tergugat pada point 1.2. sebesar Rp. 342.500.000,- sehingga total kewajiban Tergugat, yang harus dibayar kepada Penggugat sebesar Rp. 787.500.000,- (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan PPN atas ke-2 (dua) bidang tanah tersebut yaitu pada point 1.1. sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh jutta rupiah), dan point 1.2. sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) maka Total kewajiban Tergugat untuk membayar kepada Penggugat **sebesar Rp. 987.500.000,- (sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);**

10. Bahwa dengan adanya **WANPRESTASI** yang dilakukan oleh Tergugat, kepada Penggugat, hal ini menyebabkan Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil dengan perhitungan sebagai berikut :
 - a. Kerugian materiil berupa harga ke-2 (dua) bidang tanah yang diatasnya telah dibangun 2 (dua) bangunan rumah/ toko (Ruko) 3 (tiga) lantai sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas, yaitu sebesar **Rp. 987.500.000,- (sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);**
 - b. Kerugian Immateriil berupa tidak dapat digunakannya uang harga kedua bidang tanah tanah yang diatasnya telah dibangun 2 (dua) unit bangunan rumah/ toko (Ruko) 3 (tiga) lantai sebagaimana tersebut pada

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas yang diakibatkan terjadinya **WANPRESTASI** sehingga menghambat pengelolaan usaha-usaha Penggugat yang berdampak pada hilangnya kepercayaan relasi sehingga dapat dinilai sebesar kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

- c. Sehingga dengan demikian maka total kerugian Penggugat baik kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil sebesar Rp. **5.987.500.000,- (lima milyar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah):**

11. Bahwa sudah sekian lama Penggugat telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk dapat melunasi seluruh kewajibannya sebagaimana tersebut pada point 9 dan point 10 di atas kepada Penggugat, namun Tergugat tidak beretiked baik untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada Penggugat, walaupun Penggugat sudah berulang kali melakukan penagihan, namun Tergugat tetap tidak beretiked baik untuk melunasinya, maka sangatalah jelas dan beralasan hukum bahwa Tergugat, telah melakukan **WANPRESTASI**, sehingga dengan demikian wajar Penggugat memohon agar putus hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, dengan segala akibatnya;
12. Bahwa jika uang hasil penjualan ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas, Tergugat dapat melunasi kewajibannya kepada Penggugat, maka Penggugat dapat menggunakan uang hasil penjualan ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas sebagai modal usaha, namun Tergugat dengan tidak melunasi kewajibannya untuk membayar harga ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas, dan oleh karena Tergugat **TELAH TERJADI WANPRESTASI**, maka usaha Penggugat mengalami kerugian, sehingga dengan demikian wajarlah apabila Penggugat menuntut ganti rugi yang jika ditaksir **Rp. 5.987.500.000,- (lima milyar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)** serta membayarnya diperhitungkan sejak perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Klas I A Kupang;
13. Bahwa apabila Tergugat tidak dapat melunasi seluruh kewajibannya kepada Penggugat, maka sebagai konsekwensinya peralihan hak atas ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/ toko (RUKO) sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas harus dibatalkan dan Tergugat diwajibkan menyerahkan kembali ke-2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah/ toko (Ruko) sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. tersebut di atas yang kini dikuasai oleh

Halaman 8 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian ;

14. Bahwa untuk menjamin pembayaran kewajiban Tergugat, berdasarkan Putusan perkara ini dan supaya Gugatan Penggugat yang diajukan tidak sia-sia, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Serta Memutuskan Perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (Coservatoir beslaag) atas tanah dan bangunan rumah /Toko (RUKO) sebagaimana tersebut pada point 1.1. dan point 1.2. serta harta milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak lainnya yang tidak diketahui, sehingga dalam putusan Perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu awalupun Tergugat ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi;
15. Bahwa Gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, dan tidak dpat dibantah dan disangkal kebenarannya , maka cukup beralasan hukum menurut hukum apabila Gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;
16. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini timbul akibat dari **WANPRESTASI** yang dilakukan oleh Tergugat, maka selayaknya jika Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
17. Bahwa dengan terbuktnya WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat, maka semua bentuk peralihan hak dari Tergugat kepada TURUT TERGUGAT I dan kepada TURUT TERGUGAT II, **harus dinyatakan batal demi hukum**;
18. Bahwa agar Tergugat, dapat melaksanakan isi Putusan perkara ini nantinya, maka mohon kiranya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, setiap lalai memenuhi isi Putusan perkiara ini terhitung sejak perkara ini diucapkan sampai dengan dilakasnakannya;
19. Menghukum TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I , TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tanpa alas hak yang sah dapat menyerahkannya secara sukarela kepada Penggugat, tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong bila perlu meminta bantuan dari pihak keamanan (Polisi);
20. Menghukum Turut Tergugat III untuk membatalkan Akta Jual Beli masing-masing: Nomor : 464/ 2012 tanggal 22 Juni 2012, untuk SHM. No. 709/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 9 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn, dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;

Nomor : 396/ 2013 tanggal 28 Maret 2013, untuk SHM. No. 719/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn, dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah); sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;

21. Menghukum pula TURUT TERGUGAT I, TURUT BTERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT BTERGUGAT IV tunduk / patuh pada putusan perkara ini;
22. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan sempurna, maka Penggugat memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verset, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana tersebut di atas , maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memanggil para pihak dihari persidangan serta memeriksa dan mengadili dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sadalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat, telah melakukan perbuatan WANPRESTASI atau ingkar janji terhadap Penggugat dan oleh karena itu patutlah Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian serta putus hubungan hukum antara Penggugat dengan TERGUGAT dengan segala akibatnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat, berupa:
 - a. Kerugian materil berupa harga ke 2 (dua) bidang tanah yang di atasnya telah dibangun 2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) 3 (tiga) lantai sebagaimana tersebut pada point 1.1 dan point 1.2. sebesar Rp. .987.500.000,- (sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 10 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kerugian Immateriil berupa tidak dapat dipergunakannya uang harga jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang di atasnya telah dibangun 2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) 3 (tiga) lantai sebagaimana tersebut pada point 1.1 dan point 1.2. sebagai akibat dari WANPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehingga menghambat pengelolaan usaha-usaha Penggugat yang berdampak pada hilangnya kepercayaan relasi sehingga dapat dinilai sebesar kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- c. Bahwa dengan demikian maka total keseluruhan kerugian materiil maupun kerugian Immateriil berjumlah Rp. 5.987.500.000,- (lima milyar sembilan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Coservatoir beslaag) atas ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit Bangunan rumah/ toko (RUKO) sebagaimana tersebut pada paosita point 1 di atas serta harta milik TERGUGAT baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak lainnya yang tidak diketahui, sehingga dalam putusan Perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu awalupun TERGUGAT ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi;
6. Menyatakan batal demi hukum semua bentuk peralihan hak atas ke- 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1.1 dan point 1.2. yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II sebagai akibat dari WANPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding, kasasi;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, setiap lalai memenuhi isi Putusan perkiara ini terhitung sejak perkara ini diucapkan sampai dengan dilaksanakannya;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tanpa alas hak yang sah dapat menyerahkannya secara sukarela kedua bidang tanah sebagaimana tersebut pada posita point 1.1. dan ponit 1.2. tersebut kepada Penggugat, tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong bila perlu meminta bantuan dari pihak keamanan (Polisi);
10. Menghukum pula TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT IV patuh/tunduk pada putusan perkara ini;
11. Menghukum Turut Tergugat III untuk mencabut Akta Jual beli masing-masing :

Halaman 11 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/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

- Akta Nomor : 464/ 2012 tanggal 22 Juni 2012, untuk SHM. No. 709/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn, dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;
- Akta Nomor : 396/ 2013 tanggal 28 Maret 2013, untuk SHM. No. 719/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn, dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah); sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;

12. Menghukum Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat dan para Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Juli 2006 dan tanggal 02 Agustus 2016 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

1. Foto copy Akta Jual Beli No.464/2012, tanggal 22 Juni 2012 yang dibuat dihadapan ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH. M.Kn. selaku Notaris/PPAT di Kupang, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli No.396/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat dihadapan ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH. M.Kn. selaku Notaris/PPAT di Kupang, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) tertanggal 19 Juni 2012 atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Bukti Penerimaan Negara No. 965306788 tanggal 19 Pebruari 2014, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-4;

Halaman 12 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Sertifikat Hak No. 709/Kel.Fatululi, Surat Ukur tanggal 24 Agustus 2011 No. 40/Fatululi, Surat Ukur tanggal 24 Agustus 2011 No. 40 Fatululi/2011, seluas 132 M2 atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.719/Kel.Fatululi, Surat Ukur tanggal 24 Agustus 2011 No.50/Fatululi/2011, seluas 129 M2 atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy Akta Pernyataan Perdamaian Nomor 203 tanggal 17 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, SH. M.Kn. Notaris/PPAT di Kupang, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Nomor 607346252 tanggal 19 Pebruari 2014, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-14;
14. Foto copy Surat Teguran Pembayaran Kekurangan Pajak (PPN) dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Nusa Tenggara Kantor Pelayanan Pajak Pertama Kupang Nomor: S.577/VV/PJ.31/KP.04/2015 tanggal 21 Januari 2015 Perihal Teguran, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Foto copy Berita Acara Pelaksanaan Konseling BA.16/WPJ.31/KP.0408/2014, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-15;

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dipersidangan tanpa hadirnya Tergugat dan para Turut Tergugat sesuai dengan hukum acara yang berlaku (Vide Pasal 125 HIR/149 Rbg, putusan Verstek);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat ternyata yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan adalah :

1. Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik , masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor : 709/ Kel. Fatululi, tanggal 26 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor: 40/ Fatululi/ 2011, tanggal 24 Agustus 2011, seluas 132 M2 (seratus tiga puluh dua meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 719/ Kel. Fatululi, tanggal 26 Agustus 2011, Surat Ukur Nomor: 50/ Fatululi/ 2011, tanggal 24 Agustus 2011, seluas 129 M2 (seratus dua puluh sembilan meter persegi);
2. Bahwa ke -2 (dua) bidang tanah dan ke 2(dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut sebagaimana tersebut pada point 1 Penggugat telah menjualnya kepada Tergugat, sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli masing-masing :
 - Akta Nomor: 464/ 2012 tanggal 22 Juni 2012, untuk SHM. No. 709/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn/ Turut Tergugat III dengan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;
 - Dengan PPh sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
 - Dan PPN sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Nomor: 396/ 2013 tanggal 28 Maret 2013, untuk SHM. No. 719/ Kel. Fatululi, yang dibuat dihadapan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH, M.Kn./ Turut Tergugat III dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Akta Jual Beli tersebut;
 - Dengan PPh sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
 - Dan PPN sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Penggugat;
3. Bahwa sebelum terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat atas ke-2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, maka Penggugat bersama Tergugat telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian Perdamaian tentang Jual Beli Tanah dan bangunan atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1 di atas yang di atasnya telah didirikan 2 (dua) Unit Rumah/Toko (RUKO), maka pada tanggal 17 Nopember 2011, Penggugat bersama Tergugat menghadap kepada ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, SH. M.Kn, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Turut Tergugat III , untuk dibuatkan akta perdamaian , maka Turut Tergugat III menerbitkan Akta PERDAMAIAN Nomor : 203 tertanggal 17 Nopember 2011 tersebut;
4. Bahwa didalam Pasal-pasal sebagaimana tertuang dalam AKTA PERDAMAIAN Nomor : 203 tertanggal 17 Nopember 2011 tersebut Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya, sedangkan kewajiban Tergugat sebagaimana tersebut pada Pasal 3 dalam akta tersebut tentang kewajiban Tergugat, yang menyebutkan: Bahwa kedua belah pihak telah bersepakat pula Sertifikat atas tanah diatasnamakan Pihak pertama, sehingga akan dilakukan peralihan hak milik atas tanah dari Pihak Pertama kepada Pihak kedua yang akan dilakukan dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan semua biaya-biaya proses Balik Nama dan bangunan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak kedua;
5. Bahwa seluruh harga ke-2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) Unit rumah/ toko (RUKO) sebagaimana tersebut di atas diantaranya harga ke-2 (dua) bidang tanah yang diatasnya dibangun (2) Unit bangunan rumah/ toko (RUKO) termasuk pajak-pajak diantaranya :Penghasilan (PPh) dan PPN sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Tergugat belum juga melunasinya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan " Barang siapa mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu ”;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yakni dari bukti P.1 berupa Akta Nomor: 464/ 2012 tanggal 22 Juni 2012 dihubungkan dengan bukti P.2 berupa Akta Nomor: 396/ 2013 tanggal 28 Maret 2013 bahwa Penggugat telah menjual 2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut kepada Tergugat dan Penggugat telah menerima pembayaran atas penjualan 2 (dua) bidang tanah dan ke 2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P. 3 berupa Surat Setoran Pajak (SSP) tertanggal 19 Juni 2012 dihubungkan dengan bukti P.13 berupa Bukti Penerimaan Negara Nomor 607346252 tanggal 19 Pebruari 2014 dihubungkan dengan bukti P.5 berupa Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2014 serta dihubungkan dengan bukti P.4 berupa Bukti Penerimaan Negara No. 965306788 tanggal 19 Pebruari 2014, Atas penjualan 2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut, Penggugat telah membayar PPh kepada Negara sebesar Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) dan sebesar Rp.12.500.000.- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti P.14 berupa Surat Teguran Pembayaran Kekurangan Pajak (PPN) dari Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Nusa Tenggara Kantor Pelayanan Pajak Pertama Kupang Nomor: S.577/VV/PJ.31/KP.04/2015 tanggal 21 Januari 2015 dihubungkan dengan bukti P.15 berupa Berita Acara Pelaksanaan Konseling BA.16/WPJ.31/KP.0408/2014, atas penjualan 2 (dua) bidang tanah dan ke 2(dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut, Penggugat masih mempunyai kekurangan pembayaran PPN dan PPh final;

Menimbang, bahwa dari bukti P.9 berupa Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO Tahun Pajak 2014 dihubungkan dengan bukti P.10 berupa Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, dihubungkan dengan bukti P. 11 berupa Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO Tahun Pajak 2012 serta dihubungkan dengan bukti P.12 berupa Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama MUJI SANTOSO HADIWIJONO, Penggugat telah melunasi kekurangan PPN dan PPh final atas penjualan 2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut masing-masing sebesar Rp.120.000.000.- (seratus dua puluh juta rupiah) dan sebesar Rp.80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa pembayaran PPH dan PPh merupakan kewajiban dari Penggugat karena Penggugat yang mendapat mamfaat berupa pembayaran atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan 2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P.8 berupa Akta Pernyataan Perdamaian Nomor 203 tanggal 17 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, SH. M.Kn. Notaris/PPAT di Kupang dalam Pasal 3 menyatakan “: Bahwa kedua belah pihak telah bersepakat pula Sertifikat atas tanah diatasnamakan Pihak pertama, sehingga akan dilakukan peralihan hak milik atas tanah dari Pihak Pertama kepada Pihak kedua yang akan dilakukan dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan semua biaya-biaya proses Balik Nama dan bangunan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak kedua;

Menimbang, bahwa dari ketentuan bunyi Pasal 3 diatas, maka yang berhak dituntut oleh Penggugat adalah biaya proses Balik Nama atas jual beli 2 (dua) bidang tanah dan ke-2 (dua) unit bangunan rumah/toko (RUKO) yang ada diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mampu membuktikan telah mengeluarkan biaya Proses Balik Nama yang tidak dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat, dengan demikian Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini khususnya Pasal-pasal dari RBg ;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat. I sampai dengan Turut Tergugat IV yang telah dipanggil dengan sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp. 1.341.000.- (satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari : SELASA tanggal : 04 OKTOBER 2016 oleh kami : RAKHMANTO RAJAGUKGUK S,H.,M.Hum selaku hakim ketua Majelis, DAVID P. SITORUS, S,H.,M.H. dan ANDY EDDY VIYATA, SH masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : SELASA tanggal : 11

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor :149/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OKTOBER 2016 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada persidangan yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh: HELENA E.DIAZ, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat. I sampai dengan Turut Tergugat IV;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

t.t.d.

DAVID P. SITORUS, S,H.,M.H.

t.t.d.

ANDY EDDY VIYATA, S,H.

HAKIM KETUA

t.t.d.

RAKHMAN RAJAGUKGUK,S,H., M.Hum

PANITERA PENGANTI

t.t.d.

HELENA E. DIAZ, SH

Perincian Biaya :

- PNB	:	Rp.	30.000.-
- Biaya Proses / ATK	:	Rp.	70.000.-
- Panggilan	:	Rp.	1.230.000.-
- Materai	:	Rp.	6.000.-
- Redaksi	:	Rp.	5.000.- +
Jumlah	:	Rp.	1.341.000.-

(satu juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Untuk turunan resmi:

WAKIL PANITERA PENGADILAN NEGERI KELAS 1A KUPANG,

YUNUS MISSA, SH.

NIP. 19660720 198903 1 002