



PUTUSAN

Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sunami, berkedudukan di Jln Kenari, RT 017/RW 007, Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALI ANTONIUS, SH. MH, MERIYETA SORUH,SH., Keduanya Advokat, berkantor di Jln. Rantai Damai II No. 2, Tuak Daun Merah-Kupang NTT, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dibawah Registester Nomor 183/LGS.SK/PDT/2020/PN.Kpg, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Melitus Ataupah, S.H.,M.Si**, berkedudukan di Jalan Dalek Esa No. 3 RT 17/RW 06 Kelurahan Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang-NTT dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. RUDYANTO TONUBESSIE, S.H., M.Si., M.Hum, Advokat (PERADI), berkantor pada Rudy Tonubessi & Associates, di Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69 Kel. Kolhua, Kec. Maulafa, Kota Kupang-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2020 sebagai **Tergugat I**;
2. **Jemmi Stevianus Talan**, berkedudukan di RT 046/RW 001, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Advokat (PERADI), berkantor pada Rudy Tonubessi & Associates, beralamat di Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69 Kel. Kolhua, Kec. Maulafa, Kota Kupang-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2020 sebagai **Tergugat II**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 18 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 18 Maret 2020 dalam Register Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

1. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat membeli sebidang tanah milik Tergugat 2 sebagaimana tertuang dalam SHM. Nomor : 185 Tahun 1986 yang terletak di kelurahan Naikoten I, dengan harga Rp. 2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), namun ketika Penggugat telah membayar lunas ternyata sertifikat tanah tersebut masih menjadi jaminan hutang Tergugat 2 pada Bank NTT Kupang ;
2. Bahwa agar bisa mendapatkan SHM. Nomor : 185 Tahun 1986 tersebut dari Bank NTT, terpaksa Penggugat meminjam uang pada Bank NTT sejumlah Rp. 3. 000. 000. 000,- (tiga miliar rupiah) dengan penggunaan sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) untuk menebus sertifikat tersebut sedangkan sisanya sejumlah Rp. 1. 000.000. 000,- (satu miliar rupiah) digunakan untuk melunasi hutang Penggugat pada Bank lain;
3. Bahwa untuk menjamin Tergugat 2 tidak ingkar janji untuk membayar hutang sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) untuk menebus sertifikat tersebut, maka Penggugat dan Tergugat 2 menghadap Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn., untuk dibuatkan AKTA PENGAKUAN HUTANG sebagaimana Akta Pengakuan Hutang dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn Nomor 66 tertanggal 14 Pebruari 2018 ;
4. Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut, Tergugat 2 berjanji untuk melunasi hutang sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) paling lambat pada tanggal 21 September 2018 ;
5. Bahwa setelah jatuh tempo, Tergugat 2 belum juga melunasi hutang tersebut dengan berbagai alasan, sehingga oleh karena merasa dirugikan Penggugat mengancam akan melapor-pidana Tergugat 2 ;
6. Bahwa karena desakan dan ancaman Penggugat tersebut maka pada bulan Februari 2019, Tergugat 2 mendatangi dan menyatakan kepada Penggugat akan membayar hutang tersebut berupa tanah milik dari

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

- Tergugat 1 yang nilainya kurang lebih Rp. 3. 500. 000. 000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), yang setelah ditawar disepakati senilai Rp. 2. 800. 000. 000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) .
7. Bahwa karena desakan dan ancaman Penggugat tersebut maka pada bulan Februari 2019, Tergugat 2 menyatakan kepada Penggugat mempunyai jaminan baru untuk pembayaran hutang tersebut berupa tanah-tanah milik dari Tergugat 1 yang nilainya kurang lebih Rp. 3. 500. 000. 000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), yang setelah ditawar disepakati senilai Rp. 2. 800. 000. 000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) .
 8. Bahwa seturut pengakuan dari Tergugat 2, bahwa Tergugat 1 berhutang kepada Tergugat 2 senilai kurang lebih Rp. 2. 000. 000. 000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan menawarkan kepada Penggugat untuk menerima tanah-tanah tersebut dengan hanya membayar uang tambahan sejumlah Rp. 850. 000. 000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat-sertifikat dari Tergugat 1 yang masih menjadi jaminan hutang di Bank BPR TLM dan Bank Mandiri dan jika sudah ditebus maka akan dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli ;
 9. Bahwa untuk meyakinkan kebenaran atas tawaran dari Tergugat 2 tersebut, maka Penggugat meminta untuk bertemu dengan Tergugat 1 untuk mengecek kebenaran hal itu bersama-sama dengan Tergugat 2, dan memang Penggugat dan Tergugat 2 bertemu dengan Tergugat 1 membicarakan tawaran dari Tergugat 2 tersebut dan dicapai kesepakatan bahwa Tergugat 1 menjual 3 bidang tanah miliknya dengan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada Penggugat seharga Rp. 2. 800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) namun Penggugat hanya membayar Rp. 850. 000. 000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus hutang dari Tergugat 1 pada Bank BPR TLM dan Bank Mandiri, sedangkan yang Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) sebagai pelunasan hutang Tergugat 2 kepada Penggugat senilai Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) ;
 10. Bahwa untuk meyakinkan kebenaran atas tawaran dari Tergugat 2 tersebut, maka Penggugat meminta untuk bertemu dengan Tergugat 1 untuk mengecek kebenaran hal itu bersama-sama dengan Tergugat 2, dan memang Penggugat dan Tergugat 2 bertemu dengan Tergugat 1 membicarakan tawaran dari Tergugat 2 tersebut dan dicapai kesepakatan bahwa Tergugat 1 menjual 3 bidang tanah miliknya dengan segala sesuatu yang ada di atasnya kepada Penggugat seharga Rp. 2.

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) namun Penggugat hanya membayar Rp. 850. 000. 000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus hutang dari Tergugat 1 pada Bank BPR TLM dan Bank Mandiri, sedangkan sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) dianggap sebagai pelunasan hutang Tergugat 2 kepada Penggugat senilai Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) ;

11. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat tentang kesungguhan dan keseriusan Tergugat 1 untuk menjalankan kesepakatan tersebut, maka dibuatlah AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor : 190 tanggal 30 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. yang dalam Pasal 1 disepakati : Pihak Pertama (Tergugat 1) wajib mengosongkan tiga bidang tanah dan bangunan dan menyerahkannya kepada Pihak Kedua (Penggugat) dalam keadaan bebas dari segala kewajiban kepada Pihak ketiga paling lambat tanggal 15 Desember 2019 ;
12. Bahwa setelah jatuh tempo ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 ingkar janji tidak mau kosongkan dan serahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat , sehingga untuk menjamin kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat dan Tergugat 1 bersama-sama dengan Tergugat2 membuat Akta Jual Beli atas tanah-tanah tersebut dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; yakni :
 - a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 atas tanah bidang yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH**; terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
 - Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
 - Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
 - Barat : dengan JLN DALEK ESA;
 - b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 , atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur,Kota

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana mana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor : 8/Oesapa/2005 seluas 1,116m² (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
- Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH

c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019, atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m² (seribu ena, ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan JALAN ;
- Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Timur : dengan JALAN ;
- Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

Bahwa ketiga bidang tanah inilah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yang selanjutnya disebut : Tanah – Tanah Obyek Sengketa ;

13. Bahwa sesuai perjanjian yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor : 190 tanggal 30 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn., Tergugat 1 sudah harus kosongkan dan keluar dari atas tanah sengketa paling lambat tanggal 15 Desember 2019; namun hingga kini belum juga terlaksana meskipun telah diminta berkali-kali secara baik-baik;

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah menikmati uang Penggugat sejumlah Rp. 2. 850. 000. 000,- (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan kewajiban Tergugat 2 dan Tergugat 1 untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat , hingga kini belum juga terlaksana;
16. Bahwa tindakan Tergugat 1 yang tidak mau keluar dan kosongkan serta serahkan tanah sengketa kepada Penggugat, sudah tentu sangat merugikan dan melanggar hak-hak serta kepentingan hukum Penggugat atas tanah sengketa sehingga untuk memulihkan hak-hak dan kepentingan Penggugat atas tanah sengketa maka sudah seharusnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihukum untuk segera kosongkan dan keluar dari atas dan menyerahkan tanah sengketa baik dengan sukarela maupun melalui eksekusi;
17. Bahwa berdasarkan alasan terurai diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berkenan mengadili perkara ini dengan amar putusan berbunyi:
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan hukum sah dan mengikat AKTA PENGAKUAN HUTANG Nomor 66 tertanggal 14 Pebruari 2018 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ;
 3. Menyatakan sah dan mengikat AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor : 190 tanggal 30 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn.;
 4. Menyatakan hukum sah dan mengikat :
 - a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga pulu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH, SH** terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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)



termasuk semua fasilitas yang terpasang di atasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
- Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan JLN DALEK ESA;

- b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana mana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor :8/Oesapa/2005 seluas 1,116m² (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang di atasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
- Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH ;

- c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m² (seribu enam ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan JALAN ;
- Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;



- Timur : dengan JALAN ;
- Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

5. Menyatakan hukum Penggugat berhak atas tanah-tanah obyek sengketa dalam :

a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH, SH** terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
- Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan JLN DALEK ESA;

b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana mana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor :8/Oesapa/2005 seluas 1,116m2 (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH ;

c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m2 (seribu ena, ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan JALAN ;
- Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Timur : dengan JALAN ;
- Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengosongkan dan menyerahkan baik secara sukarela maupun melalui eksekusi paksa tanah-tanah obyek sengketa dalam :

a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH, SH** terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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)

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan JLN DALEK ESA;

b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana mana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor :8/Oesapa/2005 seluas 1,116m² (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
- Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH ;

c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m² (seribu ena, ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan JALAN ;
- Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Timur : dengan JALAN ;
- Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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)



7. Menyatakan hukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 melakukan perbuatan wanprestasi dan atau melanggar hukum tidak mengosongkan dan tidak menyerahkan, menguasai, menggunakan dan menikmati hasil atas tanah-tanah dan bangunan obyek sengketa yang merugikan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 15 Desember 2019 hingga eksekusi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- 10.. Mohon keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing hadir kuasa Hukumnya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Reza Tyrama, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

1. Bahwa Para Tergugat membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, serta dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
2. Bahwa merespon fundamentum petendi yang didalil Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 1 hingga angka 16, Para Tergugat menanggapi sebagai berikut:
 1. Bahwa benar di antara Tergugat II dan Penggugat memiliki "hubungan hukum" terkait "jual-beli" sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 185 Tahun 1986 yang terletak di Kelurahan Naikoten I, hingga kemudian Tergugat II memiliki "hutang" kepada Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa harga “jual-beli” sebidang tanah dimaksud disepakati senilai Rp. 2.750.000.000,- (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah, di mana Penggugat telah membayar uang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat II;
3. Bahwa benar Tergugat II telah menandatangani “Akta Pengakuan Hutang” Nomor 66 tanggal 14 Pebruari 2018;
4. Bahwa tidak benar Tergugat I berhutang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat II, namun keterlibatan Tergugat I dalam permasalahan antara Tergugat II dan Penggugat, dilakukan atas pertimbangan:
 - Bahwa atas permintaan Tergugat II, Tergugat I hanya membantu Tergugat II dengan cara memberikan ketiga asetnya sebagai “jaminan sementara” atau sebagai “pegangan” untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat II kepada Penggugat;
 - Bahwa oleh karena ketiga aset tersebut sedang berada dalam agunan Bank, yakni pada Bank Mandiri Kupang, dan Bank TLM Kupang, dengan total sisa pinjaman senilai Rp. 819.000.000,- (delapan ratus sembilan belas juta rupiah), maka atas permintaan Tergugat II kepada Penggugat untuk “menebus” ketiga aset tersebut agar dapat dijadikan “pegangan sementara” bagi Penggugat sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat II kepada Penggugat, dan untuk maksud tersebut, Penggugat telah memenuhi permintaan Tergugat II tersebut;
5. Bahwa dalam perjalanannya, Tergugat I dihubungi oleh Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn., untuk datang ke kantornya dalam rangka menandatangani Perjanjian, dan dengan itikad baik Tergugat I datang ke Kantor Notaris, dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat II maupun Penggugat, Tergugat I diminta menandatangani Perjanjian dimaksud sebagai syarat agar Penggugat bersedia menandatangani pelunasan hutang Tergugat II, untuk kemudian atas tawaran Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn., ketiga aset tersebut dijual seharga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) agar sebagiannya dapat dipergunakan untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Penggugat, dan sisanya dikembalikan kepada Tergugat I;
6. Bahwa tidak benar terdapat kesepakatan di antara Tergugat II dan penggugat terkait nilai jual ketiga aset milik Tergugat I senilai

Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah), sementara nilai jual ketiga aset tersebut pada saat itu pada kisaran minimal Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus ribu rupiah), bahkan pihak Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn., dan salah satu orang kepercayaan Penggugat (Regina Kobi) pernah menawarkan dengan nilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

7. Bahwa Penggugat senyatanya telah menyimpang dari “kesepakatan” antara Tergugat II dan Penggugat, bahkan telah “mamanfaatkan” ketiga aset milik Tergugat I, tidak saja untuk melunasi hutang Tergugat I senilai Rp. 819.000.000,- (delapan ratus sembilan belas juta rupiah) kepada Penggugat, tetapi juga dimanfaatkan untuk melunasi Hutang Tergugat II senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
8. Bahwa sepatutnya Penggugat harus memisahkan tanggung-jawab Para Tergugat atas hutangnya masing-masing, walaupun harus dibebani dengan bunga yang sepatutnya, dan bukan “memanfaatkan peluang” untuk mendapatkan keuntungan dengan membebani tanggung-jawab secara sepihak sebagaimana yang dialami oleh Para Tergugat dalam perkara a quo;
9. Bahwa oleh karena tindakan Penggugat melalui perkara a quo telah bertindak sebagaimana diuraikan dalam posita pada angka 4 di atas, maka patut gugatannya dinyatakan ditolak;

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, perkenankan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima jawaban Para Tergugat, seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Ketua, dan para Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan/ Replik tertanggal 24 Juni 2020 yang selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara aquo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Tanggapan/ Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan tanggapan/ Duplik tertanggal 08 Juli 2020 yang selengkapnyanya terlampir dalam berkas perkara aquo ;

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

1. Bukti P-1 : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3370 tertanggal 15 September 1997, dahulunya pemegang Hak atas nama MELITUS ATAUPAH sekarang atas nama Pemegang Hak SUNAMI ;
2. Bukti P-2 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4662 tertanggal 11 Februari 2005, dahulunya Pemegang Hak atas nama MELITUS ATAUPAH, SH. sekarang atas nama Pemegang Hak SUNAMI ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 4941 tertanggal 18 Februari 2008, dahulunya Pemegang Hak ats nama MELITUS ATAUPAH, SH. sekarang atas nama Pemegang Hak SUNAMI;
4. Bukti P-4 : Foto copy Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari ibu SUNAMI kepada JEMMI STEVIANUS TALAN, untuk pembayaran Pelunasan Pembelian Tanah dan Bangunan yagn terletak di Jalan El-Tari No.22, RT.020/RW.008, Kelurahan Naikoten I, atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dengan No. Sertifikat SHM No. 185 dengan ukuran 645 m2, tertanggal 10 November 2017 ;
5. Bukti P-5 : Foto copy Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dari ibu SUNAMI kepada JEMMI STEVIANUS TALAN, untuk Panjar Pembelian Tanah dan Bangunan milik JEMMI STEVIANUS TALAN dalam SHM No. 187 dengan ukuran 647m2, yang terletak di Jalan el-Tari No. 22, RT.020/RW.008, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang, di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOOS-TOMASOWA, SH. M. Kn. Tertanggal 10 november 2017;
6. Bukti P-6 : Foto copy Kwitansi Pembayaran atas nama ibu SUNAMI sejumlah Rp200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) kepada JEMMI STEVIANUS TALAN, untuk Panjar Tambahan Pembelian Rumah dan Tanah yang terletak di Jalan El-Tari No. 22, RT.020/RW.008, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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)



Kota Raja Kota Kupang, atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dengan ukuran 750m2, (dalam proses), tertanggal 23 April 2018;

7. Bukti P-7 : Foto copy Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli pada Kantor Alberth Wilson Riwu Kore, SH. Notaris & Pejabat Pembuatan Akta Tanah Nomor 43 Tanggal 30 Juli 2018, antara Pihak Pertama atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dan Pihak Kedua atas nama Nyonya SUNAMI;
8. Bukti P-8 : Foto copy Kwitansi Pembayaran Notaris/PPAT ZANTJE MATHILDA VOOS-TOMASOWA, SH. M. Kn. Ibu SUNAMI sejumlah Rp7.092.500,- untuk pembayaran Akta Pengakuan Utang Tertanggal 14 Agustus 2018;
9. Bukti P-9 : Foto copy Akta Pengakuan Utang Nomor 66, di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zantje Mathilda Voos Tomasowa, SH. M. Kn. Antara Pihak Pertama atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dan Pihak Kedua atas nama SUNAMI, tanggal 14 Agustus 2018;
10. Bukti P-10 : Foto copy slip Penyetoran uang sejumlah Rp2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) pada Kantor Bank NTT atas nama Ny. SUNAMI, tertanggal 31 Agustus 2018;
11. Bukti P-11: Foto copy slip Penarikan uang sejumlah Rp2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dari Bank NTT, tertanggal 31 Agustus 2018, atas nama Ny. SUNAMI;
12. Bukti P-12: Foto copy Akta Jual Beli Nomor 29/2019, antara JEMMI STEVIANUS TALAN selaku Penjual kepada ibu SUNAMI selaku Pembeli atas tanah HM. 185/Kelurahan Naikoten I, tanggal 21 Januari 2019;
13. Bukti P-13: Foto copy Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp250.000.000,- dari Ny. SUNAMI untuk Pembayaran Sebidang Tanah milik dari MELITUS ATAUPAH, SH. yang terletak di Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa Kota Kupang, sesuai SHM No.4662/Kelurahan Oesapa, SU tanggal 11 Februari 2005, No. 8/Oesapa/2005, Luas 1.116 m2, Tertanggal 21 Maret 2019;
14. Bukti P-14: Foto copy Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp350.000.000,- dari Ny. SUNAMI untuk Pembayaran Sebidang Tanah milik dari MELITUS ATAUPAH, SH. yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Tertanggal 21 Maret 2019;

15. Bukti P-15: Foto copy Kwitansi Pembayaran uang sejumlah Rp200.000.000,- pada tanggal 21 Maret 2019, dari Ny. SUNAMI kepada MELITUS ATAUPAH, SH. M.Si. ;
16. Bukti P-16: Foto copy Kwitansi Akta Perjanjian Pengosongan pada Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah Zantje Mathilda Voos-Tomasowa SH. M. Kn. Nomor 190 – Tanggal 30 Maret 2019 antara Pihak Pertama atas nama MELITUS ATAUPAH SH. M. Si. Dan Pihak Kedua atas nama Ny. SUNAMI;
17. Bukti P-17: Foto copy Pernyataan Nomor 189 di hadapan Notaris Zantje Mathilda Voos-Tomasowa, SH. M. Kn. Antara Pihak Pertama atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dan Pihak Kedua atas nama Ny. SUNAMI, tertanggal 30 Maret 2019;
18. Bukti P-18: Foto copy Akta Jual Beli Nomor 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019, antara MELITUS ATAUPAH selaku Penjual kepada Ny. SUNAMI selaku Pembeli;
19. Bukti P-19: Foto copy Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Zantje Mathilda Voos-Tomasowa SH. M. Kn. Nomor 432/2019 Tanggal 2 Oktober 2019 ats nama Pihak Pertama MELITUS ATAUPAH, SH. M. Si. Selaku Penjual dengan Pihak Kedua atas nama SUNAMI selaku Pembeli atas sebidang tanah dalam SHM 4662/Kelurahan Oesapa;
20. Bukti P-20: Foto copy Akta Jual Beli Nomor 29/2019, antara JEMMI STEVIANUS TALAN selaku Penjual kepada ibu SUNAMI selaku Pembeli atas tanah HM. 185/Kelurahan Naikoten I, tanggal 21 Januari 2019; pada Kantor Zantje Mathilda Voos-Tomasowa SH. M. Kn. Nomor 433/2019, Tanggal 2 Oktober 2019, antara Pihak Pertama ats nama MELITUS ATAUPAH, SH. M.Si. dengan Pihak Kedua atas nama SUNAMI, HM. 4941/Kelurahan Oesapa;
21. Bukti P-21: Foto copy Kwitansi Pembayaran Notaris/PPAT Zantje Mathilda Voos-Tomasowa SH. M. Kn. Atas nama Tuan SUPARDI sejumlah Rp12.500.000,- untuk pembayaran PPH tertanggal 22 Oktober 2019;
22. Bukti P-22: Foto copy Nota Damai Pihak Para Tergugat dalam perkara Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg., tertanggal 10 Mei 2020.

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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 Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya .

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara aquo adalah 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa , maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan objek sengketa yang dihadiri oleh para pihak Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada hari Jumat, tanggal **7 Agustus 2020 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara sidang perkara a quo ;**

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat membeli sebidang tanah milik Tergugat 2 sebagaimana tertuang dalam SHM. Nomor : 185 Tahun 1986 yang terletak di kelurahan Naikoten I, dengan harga Rp. 2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah), namun ketika Penggugat telah membayar lunas ternyata sertifikat tanah tersebut masih menjadi jaminan hutang Tergugat 2 pada Bank NTT Kupang ;
2. Bahwa agar bisa mendapatkan SHM. Nomor : 185 Tahun 1986 tersebut dari Bank NTT, terpaksa Penggugat meminjam uang pada Bank NTT sejumlah Rp. 3. 000. 000. 000,- (tiga miliar rupiah) dengan penggunaan sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) untuk menebus sertifikat tersebut sedangkan sisanya sejumlah Rp. 1. 000.000. 000,- (satu miliar rupiah) digunakan untuk melunasi hutang Penggugat pada Bank lain;
3. Bahwa untuk menjamin Tergugat 2 tidak ingkar janji untuk membayar hutang sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) untuk menebus sertifikat tersebut, maka Penggugat dan Tergugat 2 menghadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn., untuk dibuatkan AKTA PENGAKUAN HUTANG sebagaimana Akta Pengakuan Hutang dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn Nomor 66 tertanggal 14 Pebruari 2018 ;

4. Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut, Tergugat 2 berjanji untuk melunasi hutang sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) paling lambat pada tanggal 21 September 2018 ;
5. Bahwa setelah jatuh tempo, Tergugat 2 belum juga melunasi hutang tersebut dengan berbagai alasan, sehingga oleh karena merasa dirugikan Penggugat mengancam akan melapor-pidana Tergugat 2 ;
6. Bahwa karena desakan dan ancaman Penggugat tersebut maka pada bulan Februari 2019, Tergugat 2 mendatangi dan menyatakan kepada Penggugat akan membayar hutang tersebut berupa tanah milik dari Tergugat 1 yang nilainya kurang lebih Rp. 3. 500. 000. 000;- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), yang setelah ditawar disepakati senilai Rp. 2. 800. 000. 000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) .
7. Bahwa karena desakan dan ancaman Penggugat tersebut maka pada bulan Februari 2019, Tergugat 2 menyatakan kepada Penggugat mempunyai jaminan baru untuk pembayaran hutang tersebut berupa tanah-tanah milik dari Tergugat 1 yang nilainya kurang lebih Rp. 3. 500. 000. 000;- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), yang setelah ditawar disepakati senilai Rp. 2. 800. 000. 000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) .
8. Bahwa seturut pengakuan dari Tergugat 2, bahwa Tergugat 1 berhutang kepada Tergugat 2 senilai kurang lebih Rp. 2. 000. 000. 000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) dan menawarkan kepada Penggugat untuk menerima tanah-tanah tersebut dengan hanya membayar uang tambahan sejumlah Rp. 850. 000. 000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus sertifikat-sertifikat dari Tergugat 1 yang masih menjadi jaminan hutang di Bank BPR TLM dan Bank Mandiri dan jika sudah ditebus maka akan dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli ;
9. Bahwa untuk meyakinkan kebenaran atas tawaran dari Tergugat 2 tersebut, maka Penggugat meminta untuk bertemu dengan Tergugat 1 untuk mengecek kebenaran hal itu bersama-sama dengan Tergugat 2, dan memang Penggugat dan Tergugat 2 bertemu dengan Tergugat 1 membicarakan tawaran dari Tergugat 2 tersebut dan dicapai kesepakatan bahwa Tergugat 1 menjual 3 bidang tanah miliknya dengan segala sesuatu yang ada diatasnya kepada Penggugat seharga Rp. 2.

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg



800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) namun Penggugat hanya membayar Rp. 850. 000. 000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus hutang dari Tergugat 1 pada Bank BPR TLM dan Bank Mandiri, sedangkan yang Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) sebagai pelunasan hutang Tergugat 2 kepada Penggugat senilai Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) ;

10. Bahwa untuk meyakinkan kebenaran atas tawaran dari Tergugat 2 tersebut, maka Penggugat meminta untuk bertemu dengan Tergugat 1 untuk mengecek kebenaran hal itu bersama-sama dengan Tergugat 2, dan memang Penggugat dan Tergugat 2 bertemu dengan Tergugat 1 membicarakan tawaran dari Tergugat 2 tersebut dan dicapai kesepakatan bahwa Tergugat 1 menjual 3 bidang tanah miliknya dengan segala sesuatu yang ada diatasnya kepada Penggugat seharga Rp. 2. 800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) namun Penggugat hanya membayar Rp. 850. 000. 000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk menebus hutang dari Tergugat 1 pada Bank BPR TLM dan Bank Mandiri, sedangkan sejumlah Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) dianggap sebagai pelunasan hutang Tergugat 2 kepada Penggugat senilai Rp. 2. 000. 000. 000,- (dua miliar rupiah) ;

11. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat tentang kesungguhan dan keseriusan Tergugat 1 untuk menjalankan kesepakatan tersebut, maka dibuatlah AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor : 190 tanggal 30 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. yang dalam Pasal 1 disepakati : Pihak Pertama (Tergugat 1) wajib mengosongkan tiga bidang tanah dan bangunan dan menyerahkannya kepada Pihak Kedua (Penggugat) dalam keadaan bebas dari segala kewajiban kepada Pihak ketiga paling lambat tanggal 15 Desember 2019 ;

12. Bahwa setelah jatuh tempo ternyata Tergugat 1 dan Tergugat 2 ingkar janji tidak mau kosongkan dan serahkan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat , sehingga untuk menjamin kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat dan Tergugat 1 bersama-sama dengan Tergugat2 membuat Akta Jual Beli atas tanah-tanah tersebut dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; yakni :

a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 atas tanah bidang yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH**; terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
- Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan JLN DALEK ESA;

- b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 , atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur,Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana mana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor : 8/Oesapa/2005 seluas 1,116m2 (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
- Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN
- Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS

ATAUPAH

- c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019, atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur,Kota Kupang,Kecamatan Kelapa Lima,Kelurahan Oesapa sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m2 (seribu ena, ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa,tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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)



- Utara : dengan JALAN ;
- Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Timur : dengan JALAN ;
- Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

Bahwa ketiga bidang tanah inilah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, yang selanjutnya disebut : Tanah – Tanah Obyek Sengketa ;

13. Bahwa sesuai perjanjian yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor : 190 tanggal 30 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn., Tergugat 1 sudah harus kosongkan dan keluar dari atas tanah sengketa paling lambat tanggal 15 Desember 2019; namun hingga kini belum juga terlaksana meskipun telah diminta berkali-kali secara baik-baik;
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat 2 telah menikmati uang Penggugat sejumlah Rp. 2. 850. 000. 000,- (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan kewajiban Tergugat 2 dan Tergugat 1 untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat , hingga kini belum juga terlaksana;
15. Bahwa tindakan Tergugat 1 yang tidak mau keluar dan kosongkan serta serahkan tanah sengketa kepada Penggugat, sudah tentu sangat merugikan dan melanggar hak-hak serta kepentingan hukum Penggugat atas tanah sengketa sehingga untuk memulihkan hak-hak dan kepentingan Penggugat atas tanah sengketa maka sudah seharusnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihukum untuk segera kosongkan dan keluar dari atas dan menyerahkan tanah sengketa baik dengan sukarela maupun melalui eksekusi;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban / bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar di antara Tergugat II dan Penggugat memiliki “hubungan hukum” terkait “jual-beli” sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 185 Tahun 1986 yang terletak di Kelurahan Naikoten I, hingga kemudian Tergugat II memiliki “hutang” kepada Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
2. Bahwa harga “jual-beli” sebidang tanah dimaksud disepakati senilai Rp. 2.750.000.000,- (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah, di mana Penggugat telah membayar uang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar Tergugat II telah menandatangani “Akta Pengakuan Hutang” Nomor 66 tanggal 14 Pebruari 2018;
4. Bahwa tidak benar Tergugat I berhutang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat II, namun keterlibatan Tergugat I dalam permasalahan antara Tergugat II dan Penggugat, dilakukan atas pertimbangan:
 - Bahwa atas permintaan Tergugat II, Tergugat I hanya membantu Tergugat II dengan cara memberikan ketiga asetnya sebagai “jaminan sementara” atau sebagai “pegangan” untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat II kepada Penggugat;
 - Bahwa oleh karena ketiga aset tersebut sedang berada dalam agunan Bank, yakni pada Bank Mandiri Kupang, dan Bank TLM Kupang, dengan total sisa pinjaman senilai Rp. 819.000.000,- (delapan ratus sembilan belas juta rupiah), maka atas permintaan Tergugat II kepada Penggugat untuk “menebus” ketiga aset tersebut agar dapat dijadikan “pegangan sementara” bagi Penggugat sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat II kepada Penggugat, dan untuk maksud tersebut, Penggugat telah memenuhi permintaan Tergugat II tersebut;
5. Bahwa dalam perjalanannya, Tergugat I dihubungi oleh Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn., untuk datang ke kantornya dalam rangka menandatangani Perjanjian, dan dengan itikad baik Tergugat I datang ke Kantor Notaris, dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat II maupun Penggugat, Tergugat I diminta menandatangani Perjanjian dimaksud sebagai syarat agar Penggugat bersedia menandatangani pelunasan hutang Tergugat II, untuk kemudian atas tawaran Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn., ketiga aset tersebut dijual seharga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) agar sebagiannya dapat dipergunakan untuk melunasi hutang Tergugat II kepada Penggugat, dan sisanya dikembalikan kepada Tergugat I;
6. Bahwa tidak benar terdapat kesepakatan di antara Tergugat II dan penggugat terkait nilai jual ketiga aset milik Tergugat I senilai Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah), sementara nilai jual ketiga aset tersebut pada saat itu pada kisaran minimal Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus ribu rupiah), bahkan pihak Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn., dan salah satu

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

orang kepercayaan Penggugat (Regina Kobi) pernah menawarkan dengan nilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

7. Bahwa Penggugat senyatanya telah menyimpang dari “kesepakatan” antara Tergugat II dan Penggugat, bahkan telah “mamanfaatkan” ketiga aset milik Tergugat I, tidak saja untuk melunasi hutang Tergugat I senilai Rp. 819.000.000,- (delapan ratus sembilan belas juta rupiah) kepada Penggugat, tetapi juga dimanfaatkan untuk melunasi Hutang Tergugat II senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
8. Bahwa sepatutnya Penggugat harus memisahkan tanggung-jawab Para Tergugat atas hutangnya masing-masing, walaupun harus dibebani dengan bunga yang sepatutnya, dan bukan “memanfaatkan peluang” untuk mendapatkan keuntungan dengan membebaskan tanggung-jawab secara sepihak sebagaimana yang dialami oleh Para Tergugat dalam perkara a quo;
9. Bahwa oleh karena tindakan Penggugat melalui perkara a quo telah bertindak sebagaimana diuraikan dalam posita pada angka 4 di atas, maka patut gugatannya dinyatakan ditolak;

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

1. Bahwa benar adanya ikatan hutang antara Tergugat II dengan Penggugat senilai Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
2. Bahwa benar adanya perikatan antara Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat terkait aset 3 bidang tanah milik Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3370 , Sertifikat Hak Milik Nomor 4662, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941 , yang kesemuanya terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang , yang mana ketiga aset milik Tergugat I tersebut sedang diagunkan oleh Tergugat I di Bank Perkreditan Rakyat TLM dengan sisa pinjaman Rp819.000.000,- (delapan ratus Sembilan belas juta rupiah), yang selanjutnya dilunasi oleh Penggugat ;
3. Bahwa benar atas pelunasan pinjaman Tergugat I oleh Penggugat tersebut maka selanjutnya dibuat perikatan akta Perjanjian pengosongan atas aset 3 bidang tanah antara Tergugat I dan Penggugat untuk jangka waktu paling lambat 15 Desember 2019 ;
4. Bahwa benar yang sedang menempati dan menguasai 3 bidang objek sengketa tersebut diatas adalah Tergugat I ;

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan oleh Penggugat, dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan beberapa bantahan, sehingga yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

“ Bahwa apakah Tergugat I berhutang senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Tergugat II ? dan selanjutnya apakah ketiga asset milik Tergugat I (objek sengketa a quo) telah ada sepakat jual beli? Atau hanya sebagai “jaminan sementara” atau sebagai “pegangan” untuk menjamin pelunasan hutang Tergugat II kepada Penggugat “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-22 ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-9 tentang Akta Pengakuan Utang Nomor 66, di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zantje Mathilda Voos Tomasowa, SH. M. Kn. Antara Pihak Pertama atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dan Pihak Kedua atas nama SUNAMI, tanggal 14 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-9 tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan lalu berpendapat, itulah awal perikatan / hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I tentang pengakuan Hutang Tergugat II kepada Penggugat senilai Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan terkait pelunasan Hutang tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dalam akta pengakuan Hutang (bukti P-9) tersebut, Tergugat II tidak dapat melunasi hutang Tergugat II kepada Penggugat secara Tunai atau pun ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-9 tersebut, Tergugat II tidak dapat membuktikan bantahannya sehingga dapat dipandang sebagai fakta hukum yang tidak perlu pembuktian lagi dan selanjutnya menyatakan benar adanya perikatan hukum antara Penggugat dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dengan demikian sah dan mengikat Akta Pengakuan Hutang Nomor 66 tanggal 14 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul pertanyaan “ apakah hutang Tergugat II telah dilunasi?”, terhadap pertanyaan tersebut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti Penggugat yang terkait tentang hal tersebut yaitu

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg



bukti P-17 tentang Pernyataan Nomor 189 di hadapan Notaris Zantje Mathilda Voos-Tomasowa, SH. M. Kn. antara Pihak Pertama atas nama JEMMI STEVIANUS TALAN dan Pihak Kedua atas nama Ny. SUNAMI, tertanggal 30 Maret 2019, yang isinya menyatakan Pihak Pertama / Tergugat II telah melunasi seluruh hutangnya kepada pihak kedua/ Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara a quo?, terkait pertanyaan tersebut, Penggugat untuk membuktikan hubungan perikatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yaitu Penggugat telah mengajukan bukti surat Penggugat bertanda P-16 tentang Akta Perjanjian Pengosongan pada Notaris dan Pejabat Pembuatan Akta Tanah Zantje Mathilda Voos-Tomasowa SH. M. Kn. Nomor 190 – Tanggal 30 Maret 2019 antara Pihak Pertama atas nama MELITUS ATAUPAH SH. M. Si. Dan Pihak Kedua atas nama Ny. SUNAMI ;

Menimbang, bahwa dalam akta perjanjian pengosongan (bukti P-16) tersebut pada pasal 1 menyebutkan **Pihak Pertama / Tergugat I sebagai pemilik 3 (tiga) bidang objek tanah** yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, masing-masing telah bersertifikat sebagai berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 3370, seluas 830 M2 (bukti P-1), Sertifikat Hak Milik Nomor 4662, seluas 1.116 M2 (bukti P-2), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941, seluas 1.605 M2 (bukti P-3) , **mengikatkan dan mewajibkan diri mengosongkan tanah dan bangunan dan menyerahkannya kepada pihak Kedua / Penggugat dalam keadaan bebas dari segala kewajiban kepada pihak ketiga paling lambat tanggal 15 Desember 2019 ;**

Menimbang, bahwa ternyata sesuai bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu **bukti P-13** tentang Kwitansi Pembayaran Uang sejumlah Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Ny. SUNAMI kepada MELITUS ATAUPAH, SH. Untuk pembayaran 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 4662, yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Tertanggal 21 Maret 2019 , **bukti P-14** tentang Kwitansi Pembayaran uang sejumlah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Maret 2019, dari Ny. SUNAMI kepada MELITUS ATAUPAH, SH. M.Si., untuk pembayaran 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor 4941, yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, **bukti P-15** tentang Kwitansi Pembayaran uang sejumlah Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah pada tanggal 21 Maret 2019, dari Ny. SUNAMI kepada MELITUS ATAUPAH, SH. M.Si. untuk pembayaran 1 (satu) bidang tanah SHM Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3370, yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang ;

Menimbang, bahwa terhadap perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana bukti P-13, P-14, P-15 tersebut, kemudian ditegaskan dalam bukti P-16 , seharusnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan Tergugat I dapat melepaskan penguasaannya atas 3 bidang tanah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela sebagaimana telah diperjanjikan dalam bukti P-16, namun oleh karena Tergugat tetap melakukan penguasaan terhadap objek sengketa tersebut sehingga atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I dibuatkan Akta Jual Beli terhadap 3 (tiga) objek bidanga tanah tersebut yaitu sebagaimana disebutkan dalam bukti P- 18 tentang Akta Jual Beli Nomor 345/2019, SHM Nomor 3370/ Kelurahan Oesapa, bukti P-19 tentang Akta Jual Beli Nomor 432/2019, SHM Nomor 4662/ Kelurahan Oesapa, bukti P-20 tentang Akta JUal beli Nomor 433/2019, SHM Nomor 4941/ Kelurahan Oesapa;

Menimbang, bahwa terhadap semua perikatan hukum tersebut, diatas, oleh Tergugat I didalam jawabannya membantah tentang harga jual 3 bidang tanah miliknya tersebut, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikannya sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut, sehingga cukup beralasan hukum menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 190 tanggal 30 Maret 2019 serta 3 (tiga) buah Akta Jual beli tersebut antara Penggugat dan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut diatas maka petitum gugatan penggugat point 2, 3 dan 4 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena sah perikatan hukum Pengakuan Hutang antara Pengugat dengan Tergugat II, selanjutnya perikatan perjanjian pengosongan dan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah, dan para Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya atau tidak dapat mematahkan bukti-bukti dari Penggugat, dan Majelis Hakim menilai proses perikatan jual beli dan perikatan yang terkait didalamnya telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, dan transparan serta dilakukan di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris , dan sebagaimana telah dijanjikan jangka waktu pemenuhan perjanjian tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat memenuhi pelaksanaan perjanjian yaitu mengosongkan 3 (tiga) bidang) objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikategorikan sebagai Ingkar Janji / Wanprestasi ;

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut sehingga Penggugat dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik dan selanjutnya menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan mempunyai hak atas 3 (tiga) bidang tanah dalam akta jual beli tanah Nomor 345/2019, SHM Nomor 3370/ Kelurahan Oesapa, bukti P-19 tentang Akta Jual Beli Nomor 432/2019, SHM Nomor 4662/ Kelurahan Oesapa, bukti P-20 tentang Akta JUal beli Nomor 433/2019, SHM Nomor 4941/ Kelurahan Oesapa ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan penggugat point 5 dan 7 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena sesuai pertimbangan hukum sebelumnya bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas 3 (tiga) bidang tanah dalam akta jual beli tanah Nomor 345/2019, SHM Nomor 3370/ Kelurahan Oesapa, bukti P-19 tentang Akta Jual Beli Nomor 432/2019, SHM Nomor 4662/ Kelurahan Oesapa, bukti P-20 tentang Akta JUal beli Nomor 433/2019, SHM Nomor 4941/ Kelurahan Oesapa, maka menghukum Tergugat I, Tergugat II atau pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dalam akta jual beli tanah Nomor 345/2019, SHM Nomor 3370/ Kelurahan Oesapa, bukti P-19 tentang Akta Jual Beli Nomor 432/2019, SHM Nomor 4662/ Kelurahan Oesapa, bukti P-20 tentang Akta JUal beli Nomor 433/2019, SHM Nomor 4941/ Kelurahan Oesapa kepada Penggugat secara sukarela maupun upaya paksa ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan penggugat point 6 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam petitum penggugat point 8 menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak tanggal 15 Desember 2019 hingga eksekusi putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian yang dituntut oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat, tuntutan ganti kerugian harus dapat dibuktikan secara riil besaran kerugian yang telah dialami, dan terkait tuntutan tersebut, Penggugat dalam persidangan tidak dapat membuktikan tentang besaran kerugian yang telah dialaminya tersebut, sehingga cukup beralasan hukum menyatakan tuntutan penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya patut untuk dikesampingkan dan ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan penggugat point 8 patut ditolak ;

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, ternyata Penggugat dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya tersebut diatas, maka cukup beralasan menyatakan gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugata penggugat dikabulkan sebagian maka menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat 1 Rbg menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara a quo secara tanggung renteng ;

Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan mengikat AKTA PENGAKUAN HUTANG Nomor 66 tertanggal 14 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ;
3. Menyatakan sah dan mengikat AKTA PERJANJIAN PENGOSONGAN Nomor : 190 tanggal 30 Maret 2019 yang dibuat di hadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn.;
4. Menyatakan sah dan mengikat :
 - a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn., atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga pulu meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH, SH** terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
 - Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
 - Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/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

- Barat : dengan JLN DALEK ESA;
 - b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor :8/Oesapa/2005 seluas 1,116m2 (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH**, terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
 - Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
 - Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
 - Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH ;
 - c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m2 (seribu enam ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan JALAN ;
 - Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
 - Timur : dengan JALAN ;
 - Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi ;

Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg



6. Menyatakan Penggugat berhak atas tanah-tanah obyek sengketa dalam :

a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, dalam Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m² (delapan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH, SH** terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
- Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan JLN DALEK ESA;

b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, sebagaimana mana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor : 8/Oesapa/2005 seluas 1,116m² (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH, SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
- Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;



- Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH ;

c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa sebagaimana lebih jelas ternyata dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m2 (seribu ena, ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan JALAN ;
- Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Timur : dengan JALAN ;
- Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak ketiga lainnya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada penggugat baik secara sukarela maupun melalui upaya paksa atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa sebagaimana termuat dalam :

a. Akta Jual Beli Nomor : 345/2019 Tanggal 31 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang (dahulu Kotamadya Kupang), Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, dalam Surat Ukur tanggal 15-09-1997 (lima belas September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Nomor : 1673/1997, seluas 830 m2 (delapan ratus tiga puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3370/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MALITUS ATAUPAH, SH** terdapat bangunan (rumah) berserta segala sesuatu yang ada dalam termasuk semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE;
- Selatan : dengan tanah DRS, YUNUS LETIK ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
- Barat : dengan JLN DALEK ESA;
- b. Akta Jual Beli Nomor : 432/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa, dalam Surat Ukur tanggal 11-02-2005 (sebelas Februari tahun dua ribu lima), Nomor :8/Oesapa/2005 seluas 1,116m2 (seribu seratus enam belas meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4662/Kelurahan Oesapa tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH**; terdapat bangunan dan kos-kosan sebanyak 19 (sembilan belas) kamar beserta segala sesuatu yang ada didalam kos-kosan tersebut dan diatas tanah tersebut semua fasilitas yang terpasang diatasnya; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan tanah JALAN SETAPAK;
 - Selatan : dengan tanah MELITUS ATAUPAH;
 - Timur : dengan tanah MESAK ANIN ;
 - Barat : dengan tanah MARTHEN SINLAELOE dan MELITUS ATAUPAH ;
- c. Akta Jual Beli Nomor : 433/2019 Tanggal 02 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H. M.Kn. ; atas bidang tanah yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Oesapa , dalam Surat Ukur tanggal 30-01-2008 (tiga puluh Januari tahun dua ribu delapan), Nomor 01/Oesapa/2008, seluas 1.605 m2 (seribu ena, ratus lima meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4941/Kelurahan Oesapa, tercatat atas nama **MELITUS ATAUPAH,SH** ; terdapat 1 (satu) buah sumur; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan JALAN ;
 - Selatan : dengan tanah MESAK ANIN ;
 - Timur : dengan JALAN ;
 - Barat : dengan tanah MELITUS ATAUPAH dan DRS. YUNUS LETIK ;

Halaman 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.036.000,- (satu juta tiga puluh enam ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin tanggal 5 Oktober 2020 oleh kami, Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Ari Prabowo., S.H. dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 96/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 18 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 14 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Helena Emiliana Diaz. S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ari Prabowo., S.H.

Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Helena Emiliana Diaz. S.H

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| 1. Materai | : | Rp6.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3. ATK | : | Rp100.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp30.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp350.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp500.000,00; |
| 7. PNBP Panggilan | : | Rp30.000,00; |
| 8. PNBP PS | : | Rp10.000.00,- |



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

Jumlah : Rp1.036.000,00;
(satu juta tiga puluh enam ribu rupiah)

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)