



PUTUSAN
Nomor 283/Pdt.G/2021/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:

Hendrik Moses Supit, Pekerjaan Wiraswasta, Umur 65 Tahun, Agama Kristen Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Soeharto No. 92 RT. 001, RW. 001, Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LORENSIUS MEGA, SH., YOHANES D. RIHI, S.H., ANTONIUS KLAU, S.H., YOHANES R. K. BULIN, S.H.**, Para Advokad dan Advokat Magang dari Kantor Pengacara & Mediator **LORENSIUS MEGA MAN, S.H., & ASSOCIATES**, yang beralamat di Jalan Emaus R 42 RW 05, Kelurahan Liiliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang di bawah Register No. 733/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG, Tanggal 05 November 2021, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Maria Octavina Labupili, Pekerjaan PNS, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur,

Dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada OKTO GEORGE RIWU, SH dan ADRIANUS SINLAE, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat OKTO GEORGE RIWU, SH & REKAN beralamat di jalan Timor Raya Km 10 Gang Kablesak RT. 010/RW 004 Kelurahan

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Nopember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang di bawah Register No. 824/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG, Tanggal 03 Desember 2021, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 25 November 2021 dalam Register Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Selaku Direktur Utama PT. KAMEKO berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 04. Tanggal 01 Februari 2013 oleh Notaris dan PPAT Emmanuel Mali,S.H. di Kupang.

2. Bahwa PT. Kameko memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4 , Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang seluas 170 M2 (Seratus Tujuh PuluhMeter Persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19, Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014,dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Nelci Esmiyani Beeh
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah milik Johny Chandra
- Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Ariyanti Yusnita

Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



3. Bahwa oleh karena itu **PENGUGAT** memiliki dasar hukum dan hak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **TERGUGAT**.

II. FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tahun 2016 Tergugat mendatangi kantor PT. Kameko untuk menanyakan terkait penjualan rumah yang diadakan oleh PT. Kameko di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang.

2. Bahwa terkait pertemuan antara Tergugat dan Penggugat (Direktur Utama PT. Kameko) telah disepakati untuk pembelian sebuah rumah di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang, senilai **Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan perjanjian akan dibayarkan secara kontan oleh Tergugat kepada Penggugat.

3. Bahwa dari kesepakatan yang dibicarakan oleh Penggugat dan Tergugat disepakati bahwa Tergugat akan membayarkan secara kontan sekaligus, tetapi pada tanggal 24 September 2016 Tergugat datang dengan membawakan uang senilai **Rp.25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan mengatakan bahwa uang ini menjadi uang muka atau tanda jadi untuk pembelian satu unit rumah agar Penggugat tidak menjualnya lagi ke pihak lain.

4. Bahwa berselang waktu kemudian Tergugat memintakan kunci rumah tersebut kepada Penggugat untuk hanya mau melihat rumah yang akan ditempati oleh Tergugat, tetapi setelah itu Tergugat bukan hanya pergi untuk melihat keadaan rumah tetapi Tergugat pergi dan langsung menempati rumah tersebut sampai dengan sekarang ini.

5. Bahwa dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 Tergugat hanya membayarkan uang senilai **Rp.309.500.000,00 (Tiga Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** sehingga yang belum Tergugat bayar senilai **Rp.140.500.000,00 (Seratus Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** dari harga rumah sebesar **RP.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

6. Bahwa setiap kali Tergugat datang memberikan uang tersebut, Tergugat mengatakan bahwa akan melunasi dalam waktu



dekat, tetapi semenjak dari tahun 2019 sampai dengan sekarang ini Tergugat tidak pernah menghubungi Penggugat untuk segera melunasi perumahan/objek tersebut.

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT.

1. Bahwa pada tahun 2016 Tergugat dengan sepihak menempati rumah di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang tanpa seijin dari Penggugat.
2. Bahwa Tergugat telah melakukan pembohongan kepada Penggugat dengan mengatakan bahwa ingin membayar secara kontan rumah tersebut, tetapi sampai dengan saat ini Tergugat juga belum membayar secara kontan sehingga dari tahun 2016 sampai dengan saat ini Tergugat menempati rumah tersebut dengan sepihak.
3. Bahwa sejak tahun 2016 sampai dengan saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Tergugat tidak pernah mengindahkan permintaan Penggugat untuk segera melunasi rumah tersebut, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian.
4. Bahwa terhadap perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat maka telah terbukti secara jelas dan terang benderang bahwa perbuatan tersebut adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** karena Tergugat dengan sepihak dan tanpa seijin Penggugat menguasai dan menempati objek sengketa yang bukan milik dari Tergugat.
5. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka sudah sepantasnya untuk menyerahkan kembali seluruh tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan semula tanpa beban apapun.
6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materil maupun imateril.



7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian Materiil sebesar **Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** karena Penggugat tidak bisa menguasai dan menjual tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada pihak lain.

8. Bahwa selain kerugian Materiil diatas, Penggugat juga mengalami kerugian Imateril karena telah kehilangan waktu dan kenyamanan saat ke lokasi objek tersebut dari tahun 2016 sampai dengan sekarang ini, untuk memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan Gugatan ini kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang sebesar **Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah)**.

9. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat tersebut telah dikuasai tanpa izinyang jelas maka kepada Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 1.000.000,00 (SatuJuta Rupiah)** per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

10. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat ini tidak mubazir maka kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang agar dapat meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan objek sengketa untuk mencegah Tergugat mengalihkan objek sengketa dialihkan ketangan pihak ketiga.

11. Bahwa oleh karena itu Gugatan ini mempedomani Pasal 191 RBg dan Pasal 180 HIR, maka dimohonkan majelis hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *bantahan (Verset)*, *banding* atau *kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)*.

12. Bahwa atas dasar tersebutTergugatpatut dihukum untuk segera mengosongkan objek sengketa karena objek sengketa tersebut bukan milik dari Tergugat.

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya.



2. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah Pemilik objek yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19, Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014 yang terletak di Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang.
3. Menyatakan secara hukum bahwa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19**, yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan secara hukum Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014 adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan seluas 170 M2 (Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014, yang terletak di Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang, merupakan milik dari Penggugat dengan batas-batasnya sebagai berikut:
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Nelci Esmiyani Beeh
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan
Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah milik Johny Chandra
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Ariyanti Yusnita
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan segera untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dan menyerahkan kepada Penggugat.
7. Menghukum dan menyatakan Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar **Rp. 450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**, dan kerugian Imateril sebesar **Rp. 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah)** kepada Penggugat apabila Gugatan Penggugat telah mempunyai hukum tetap.
8. Menyatakan Hukum bahwa sita jaminan dari Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA adalah sah dan berharga.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah)** per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.



10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, **Ex aequo et bono**.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir bersama Kuasanya masing-masing;

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 Rahmat Aries. SB, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona* :

a. Salah Sasaran (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

Bahwa Penggugat telah salah menarik **Maria Octavina Labupili** sebagai Tergugat, karena antara Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum, dan Tergugat juga tidak pernah menjadi **KONSUMEN** dari Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum; dengan demikian Gugatan Penggugat kepada Tergugat dalam Perkara nomor **283/Pdt.G/2021/PN Kpg**. Tidak beralasan hukum (gugatan tanpa sengketa)

b. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurius Litis Consortium*)

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



Bahwa penguasaan Tergugat atas satu unit rumah pada Perumahan Golden Loti Residence berdasarkan kesepakatan antara tergugat dengan **Rosa Dalima Ang** selaku Komisaris PT.KAMEKO; adalah orang yang patut ditarik sebagai pihak Tergugat; karena Tergugat dalam Gugatan Perkara Nomor **283/Pdt.G/2021/PN Kpg** adalah pembeli beretikat baik, oleh karenanya tidak dapat ditarik sebagai Tergugat tunggal, dengan demikian gugatan Penggugat patut didiskualifikasi karena kurang pihak (*Plurius Litis Consortium*).

2. Gugatan Obscuur Libel

Bahwa Gugatan dari Penggugat tidak jelas dan kabur, hal tersebut dapat dilihat dari fakta peristiwa Penggugat membicarakan persoalan Wanprestasi dan dilanjutkan dengan Perbuatan Melawan Hukum disini sangat jelas bahwa Penggugat tidak bisa membedakan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas telah jelas bahwa gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai perkara tanpa sengketa dengan demikian pantaslah jika Eksepsi ini diterima; dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan hukum gugatan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh **Tergugat** dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa **Tergugat** pada prinsipnya menolak seluruh Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara jelas dan terang oleh **Tergugat** dalam Jawaban *a quo*.
3. Bahwa terkait dalil Penggugat dalam Gugatannya angka II poin 4 pada pokoknya menyatakan bahwa :

Bahwa berselang waktu kemudian Tergugat memintakan kunci rumah tersebut kepada Penggugat untuk hanya mau melihat rumah yang akan ditempati oleh Tergugat, tetapi setelah itu Tergugat bukan hanya pergi untuk melihat keadaan rumah tetapi Tergugat pergi dan langsung menempati rumah tersebut sampai dengan sekarang ini.

Bahwa terhadap dalil ini terlihat jelas Penggugat mengada-ada karena faktanya penguasaan Tergugat atas rumah yang menjadi sengketa aquo,



terjadi atas dasar kesepakatan antara Tergugat selaku Pembeli dengan Rosa Dalima Ang/Komisaris PT Kameko selaku Penjual; setelah Penjual menerima akumulasi pembayaran harga rumah dari tergugat senilai Rp. 332.000.000,- (tiga ratus tiga puluh dua juta rupiah). Dari total harga jual rumah senilai Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan demikian sisa kewajiban Tergugat senilai Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) Tergugat menunda Pelunasannya dikarenakan rumah yang dijual/objek sengketa tidak sesuai spesifikasi rumah/hunian Golden Loti Residence sebagaimana yang dijanjikan/dipromosikan atau setidaknya seperti yang diamanatkan Undang-Undang.

II. DALAM REKONVENSI

A. Bahwa yang diuraikan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara menjadi bagian dalam Rekonvensi.

B. Bahwa :

- **PENGUGAT** dalam Konvensi menjadi **TERGUGAT** dalam Rekonvensi.
- **TERGUGAT** dalam Konvensi menjadi **PENGUGAT** dalam Rekonvensi

Adapun alasan-alasan Gugatan Rekonvensi yakni sebagai berikut :

A. Hubungan Hukum dan Kepentingan Hukum

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Warga Negara Indonesia Jenis Kelamin Perempuan Agama Kristen lahir di Kupang, 07 Oktober 1964 NIK 5371024710640002 Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) alamat tempat tinggal Perum. Lopo Indah Permai Blok C RT/RW 003/002 Kel Kolhua, Kec. Maulafa Kota Kupang.
 2. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah PT. KAMEKO Badan Hukum yang menjalankan usaha Developer/Pengembang Perumahan Golden Loti Residence.
 3. Bahwa karena Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang karena kepentingannya menuntut tanpa hak membatalkan Perikatan jual beli antara Rosa Dalima Ang dengan Penggugat Rekonvensi membuat Penggugat Rekonvensi mengalami Persoalan Hukum sehingga Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi
- ### **B. Fakta Hukum Peristiwa**
4. Bahwa dahulu Penggugat Rekonvensi adalah warga Perum. Lopo Indah Permai Blok C RT/RW 003/002 Kel Kolhua, Kec.



Maulafa Kota Kupang, yang memiliki hunian yang layak suatu perumahan.

5. Bahwa untuk membeli Perumahan Golden Loti Residence, Penggugat Rekonvensi menjual rumah di Perum. Lopo Indah Permai Blok C RT/RW 003/002 Kel Kolhua, Kec. Maulafa Kota Kupang, karena bujuk rayu dari Rosa Dalima Ang/Komisaris PT.KAMEKO Developer Golden Loti Residence .

C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM

6. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut."

7. Bahwa pada bulan Oktober 2021 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memaksakan/mengusir Penggugat Rekonvensi karena Tidak melunasi sisa harga pembelian rumah.

8. Bahwa karena Perbuatan Tergugat Rekonvensi tanpa hak membatalkan Perikatan Jual-beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Rosa Dalima Ang/Komisaris PT.KAMEKO dan melakukan upaya pengosongan rumah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menjadi takut karena harus tinggal dimana, sehingga Penggugat Rekonvensi merasa seperti akan kehilangan tempat tinggal.

9. Bahwa dengan demikian karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi maka pantaslah jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengganti kerugian materil yang timbul akibat Perbuatannya sehingga Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk upaya hukum sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

10. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi tanpa hak mengusir Penggugat Konvensi membuat Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi harus menanggung malu, ketakutan, terancam kehilangan tempat tinggal maka sepatutnya kerugian Imateril yang dialami Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi jika dinilai dengan uang senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)

Maka total kerugian yang timbul akibat Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jika ditotalkan baik materil dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

imateril senilai Rp. 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah)

11. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding ataupun kasasi.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas maka Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segala uraian Penggugat Rekonvensi sampaikan maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menerima Jawaban Tergugat Untuk seluruhnya
3. Meghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Mewajibkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Direktur PT KAMEKO/developer Golden Loti Residence untuk memenuhi fasilitas umum perumahan sebagaimana yang diamanatkan peraturan undang-undang yang berlaku.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi senilai Rp. 1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)/hari sejak keputusan ini mempunyai hukum tetap.

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding ataupun kasasi

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung biaya Perkara

Subsidiar

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut, penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Repliknya tertanggal 04 Januari 2022, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Dupliknya tertanggal 12 Januari 2022, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 04 Februari 2022, yang dihadiri oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 02 Maret 2022 masing-masing Kuasa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan konklusi/kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim telah terlebih dahulu akan mempertimbangkan Keberatan atau Eksepsi Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat *Error In Persona* :

a. Salah Sasaran (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

Bahwa Penggugat telah salah menarik **Maria Octavina Labupili** sebagai Tergugat, karena antara Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum, dan Tergugat juga tidak pernah menjadi **KONSUMEN** dari Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat tidak ada sengketa hukum; dengan demikian Gugatan Penggugat kepada Tergugat dalam Perkara nomor **283/Pdt.G/2021/PN Kpg**. Tidak beralasan hukum (gugatan tanpa sengketa);

b. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurius Litis Consortium*)

Bahwa penguasaan Tergugat atas satu unit rumah pada Perumahan Golden Loti Residence berdasarkan kesepakatan antara tergugat dengan **Rosa Dalima Ang** selaku Komisaris PT.KAMEKO; adalah orang yang patut ditarik sebagai pihak Tergugat; karena Tergugat dalam Gugatan Perkara Nomor **283/Pdt.G/2021/PN Kpg** adalah pembeli beretiket baik, oleh karenanya tidak dapat ditarik sebagai Tergugat tunggal, dengan demikian gugatan Penggugat patut didiskualifikasi karena kurang pihak (*Plurius Litis Consortium*).

2. Gugatan *Obscuur Libel*

Bahwa Gugatan dari Penggugat tidak jelas dan kabur, hal tersebut dapat dilihat dari fakta peristiwa Penggugat membicarakan persoalan Wanprestasi dan dilanjutkan dengan Perbuatan Melawan Hukum disini sangat jelas bahwa Penggugat tidak bisa membedakan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 162 R.Bg/136 HIR menentukan bahwa Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:



Menimbang bahwa mengenai materi **eksepsi tergugat point I.a** yang menyatakan gugatan **Error In Persona** dalam hal **Salah Sasaran** (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dan **Gugatan Penggugat Kurang Pihak** (*Plurius Litis Consortium*) tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan oleh karena sebagaimana dalam gugatan Penggugat bertindak sebagai Direktur dari PT Kameko yang telah menjual rumah kepada Tergugat sehingga dari fakta ini Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum;

Menimbang bahwa mengenai materi **eksepsi tergugat** yang menyatakan gugatan **Gugatan Obscuur Libel** tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan oleh karena telah memasuki materi pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok/substansi gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa **PENGGUGAT** adalah Selaku Direktur Utama PT. KAMEKO berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 04. Tanggal 01 Februari 2013 oleh Notaris dan PPAT Emmanuel Mali,S.H. di Kupang.
- Bahwa PT. Kameko memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4 , Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang seluas 170 M2 (Seratus Tujuh PuluhMeter Persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19, Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014,dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Nelci Esmiyani Beeh
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah milik Johny Chandra
- Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Ariyanti Yusnita

Selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA

- Bahwa pada tahun 2016 Tergugat mendatangi kantor PT. Kameko untuk menanyakan terkait penjualan rumah yang diadakan oleh PT. Kameko di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4 , Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait pertemuan antara Tergugat dan Penggugat (Direktur Utama PT. Kameko) telah disepakati untuk pembelian sebuah rumah di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang, senilai **Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan perjanjian akan dibayarkan secara kontan oleh Tergugat kepada Penggugat.
- Bahwa dari kesepakatan yang dibicarakan oleh Penggugat dan Tergugat disepakati bahwa Tergugat akan membayarkan secara kontan sekaligus, tetapi pada tanggal 24 September 2016 Tergugat datang dengan membawakan uang senilai **Rp.25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan mengatakan bahwa uang ini menjadi uang muka atau tanda jadi untuk pembelian satu unit rumah agar Penggugat tidak menjualnya lagi ke pihak lain.
- Bahwa berselang waktu kemudian Tergugat memintakan kunci rumah tersebut kepada Penggugat untuk hanya mau melihat rumah yang akan ditempati oleh Tergugat, tetapi setelah itu Tergugat bukan hanya pergi untuk melihat keadaan rumah tetapi Tergugat pergi dan langsung menempati rumah tersebut sampai dengan sekarang ini.
- Bahwa dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 Tergugat hanya membayarkan uang senilai **Rp.309.500.000,00 (Tiga Ratus Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** sehingga yang belum Tergugat bayar senilai **Rp.140.500.000,00 (Seratus Empat Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** dari harga rumah sebesar **RP.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.
- Bahwa setiap kali Tergugat datang memberikan uang tersebut, Tergugat mengatakan bahwa akan melunasi dalam waktu dekat, tetapi semenjak dari tahun 2019 sampai dengan sekarang ini Tergugat tidak pernah menghubungi Penggugat untuk segera melunasi perumahan/objek tersebut.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan Jawaban dan Dupliknya yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat, dan menyatakan bahwa :

Bahwa terhadap dalil ini terlihat jelas Penggugat mengada-ada karena faktanya penguasaan Tergugat atas rumah yang menjadi sengketa aquo, terjadi atas dasar kesepakatan antara Tergugat selaku Pembeli dengan

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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)



Rosa Dalima Ang/Komisaris PT Kameko selaku Penjual, setelah Penjual menerima akumulasi pembayaran harga rumah dari tergugat senilai Rp. 332.000.000,- (tiga ratus tiga puluh dua juta rupiah). Dari total harga jual rumah senilai Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan demikian sisa kewajiban Tergugat senilai Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) Tergugat menunda Pelunasannya dikarenakan rumah yang dijual/objek sengketa tidak sesuai spesifikasi rumah/hunian Golden Loti Residence sebagaimana yang dijanjikan/dipromosikan atau setidak-tidaknya seperti yang diamanatkan Undang-Undang.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan dan Replik Penggugat dan dalil-dalil Jawaban Tergugat tersebut di atas maka dapatlah di simpulkan bahwa yang menjadi pokok perselisihan sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4 , Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang seluas 170 M2 (Seratus Tujuh PuluhMeter Persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19, Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014,dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Nelci Esmiyani Beeh
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah milik Johnny Chandra
- Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Ariyanti Yusnita,

Adalah milik PT. Kameko, yang mana pada tahun 2016 antara penggugat dan tergugat telah sepakat untuk tergugat membeli rumah tersebut secara tunai, namun berjalannya waktu sampai dengan sekarang ini tergugat tidak melunasinya,

sedangkan Menurut tergugat, penguasaan Tergugat atas rumah yang menjadi sengketa aquo, terjadi atas dasar kesepakatan antara Tergugat selaku Pembeli dengan Rosa Dalima Ang/Komisaris PT Kameko selaku Penjual, setelah Penjual menerima akumulasi pembayaran harga rumah dari tergugat senilai Rp. 332.000.000,- (tiga ratus tiga puluh dua juta rupiah). Dari total harga jual rumah senilai Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan demikian sisa kewajiban Tergugat senilai Rp. 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah) Tergugat menunda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelunasannya dikarenakan rumah yang dijual/objek sengketa tidak sesuai spesifikasi rumah/hunian Golden Loti Residence sebagaimana yang dijanjikan/dipromosikan atau setidaknya seperti yang diamanatkan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 RBg yang menyatakan *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun mambantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, oleh karena itu kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya (sangkalannya)tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa alat bukti surat yang di beri tanda P-1 sampai dengan P-18 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **Fenty Anita Tobe dan Anita Kefi**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat

1. Bukti P-1 : Fotocopy Akta pendirian Perseroan Terbatas PT Kameko yang di buat oleh Notaris Emamanuel Mali,SH Nomor 04 tanggal 01 Februari 2013;
2. Bukti P-2 :Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU -1075.AH.01.01. Tahun 2013 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 05 Maret 2013;
3. Bukti P-3 :Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum pemegang Saham Luar Biasa PT Kameko yang di buat oleh Notaris Hengki Famdale,SH Nomor 23 tanggal 05 Juni 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 : Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan pemegang Saham PT Kameko yang di buat oleh Notaris Hengki Famdale,SH Nomor 07 tanggal 02 Agustus 2019;
5. Bukti P-5 : Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU -0056355.AH.01.02. Tahun 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Kemeko tanggal 05 Maret 2013;
6. Bukti P-6 : Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 19 dengan nama pemegang Hak PT Kameko;
7. Bukti P-7 : Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaanb dan Perkotaan Tahun 2021 atas nama wajib pajak Hendrik M Supit/PT Kameko;
8. Bukti P-8 : Fotocopy Surat Ijin Gangguan /Situ atas nama PT Kameko tanggal 18 Mei 2018;
9. Bukti P-9 : Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) atas nama PT Kameko tanggal 17 Desember 2015;
10. Bukti P-10 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 24-9-2016;
11. Bukti P-11 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp5.000.000,00 lima juta rupiah) tanggal 5-10-2016;
12. Bukti P-12 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 10-11-2016;
13. Bukti P-13 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah) tanggal 20-2-2017;
14. Bukti P-14 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) tanggal 12-4-2017;
15. Bukti P-15 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) tanggal 28-4-2017;
16. Bukti P-16 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 8-9-2017;

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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)



17. Bukti P-17 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp2.000.000,00 (Dua juta rupiah) tanggal 15-1-2019;

18. Bukti P-18 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) tanggal 19-7-2019;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Fenty Anita Tobe:

- Bahwa setahu saksi antara penggugat dan tergugat ada masalah Perbuatan Melawan Hukum ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dulu saksi bekerja di salonnya istri dari Penggugat dan tergugat juga saksi kenal karena merupakan pelanggan dari salon milik isteri Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu masalah perumahan dari PT kameko;
- Bahwa pemilik PT kameko adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi alamat perumahan PT Kameko di Jalur 40 Kelurahan Naioni;
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat datang ke salon lalu Tanya tentang perumahan yang akan di bangun PT Kameko, katanya tergugat mau beli ;
- Bahwa saksi ingat tergugat mau beli secara kontan namun akhirnya tergugat beli secara cicil dengan memberikan uang muka (DP);
- Bahwa saksi kerja di salon Tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak bekerja lagi di salon milik Isteri Penggugat;
- Bahwa setahu saksi perumahan itu milik Penggugat ;
- Bahwa waktu itu saksi dengan tergugat bilang mau beli rumah secara cash/kontan;
- Bahwa Tahun 2016 Tergugat dan suaminya datang bertemu dengan Penggugat untuk membicarakan pembelian rumah di perumahan PT Kameko;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah bisa dibeli secara cash atau mencicil di bank;
- Bahwa setahu saksi nilai rumah Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu tergugat sudah memberikan uang panjar namun tidak tahu nilainya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah menyeter tambahan uang kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut masih ditempati oleh tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada teguran dari Penggugat terhadap Tergugat untuk melakukan pembayaran sisa uang rumah;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja di salon lagi dari Tahun 2020;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Anita Kefi :

- Bahwa setahu saksi antara penggugat dan tergugat ada masalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena dulu saksi bekerja di salonnya istri dari Penggugat dan tergugat juga saksi kenal karena merupakan pelanggan dari salon milik steri Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu masalah perumahan dari PT kameko;
- Bahwa pemilik PT Kameko adalah Penggugat;
- Bahwa setahu saksi alamat perumahan PT Kameko di Jalur 40 Kelurahan Naioni;
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat datang ke salon lalu Tanya tentang perumahan yang akan di bangun PT Kameko, katanya tergugat mau beli ;
- Bahwa yang saksi ingat tergugat mau beli secara kontan namun akhirnya tergugat beli secara cicil dengan memberikan uang muka (DP);
- Bahwa saksi tidak tahu tergugat sudah melunasi pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa saksi kerja di salon Tahun 2016;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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)



- Bahwa setahu saksi perumahan itu milik Penggugat ;
- Bahwa yang saksi dengar mereka bicara tentang rumah lalu tergugat bilang mau beli rumah yang typenya besar ;
- Bahwa Tahun 2016 Tergugat dan suaminya datang bertemu dengan Penggugat untuk membicarakan pembelian rumah di perumahan PT Kameko;
- Bahwa setahu saksi rumah bisa dibeli secara cash atau mencicil di bank ;
- Bahwa setahu saksi nilai rumah Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu tergugat sudah memberikan uang panjar namun tidak tahu nilainya;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut masih ditempati oleh tergugat;
- Bahwa saksi tahu karena tergugat datang ke salon untuk minta kunci rumah, karena penggugat sudah pesan untuk memberikan kunci rumah tersebut ketergugat makanya kami kasih kunci rumah ke tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada teguran dari Penggugat terhadap Tergugat untuk melakukan pembayaran sisa uang rumah;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja di salon lagi dari Tahun 2020;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 s/d T-10 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **Febby Djayaningrat dan Yohar Sulistona Natonis**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat

1. Bukti T-1 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 24-9-2016;
2. Bukti T-2 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 5-10-2016;



3. Bukti T-3 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tanggal 10-11-2016;
4. Bukti T-4 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp40.000.000,00 (Empat puluh juta rupiah) tanggal 20-2-2017;
5. Bukti T-5 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) tanggal 12-4-2017;
6. Bukti T-6 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp100.000.000,00 (Seratus juta rupiah) tanggal 28-4-2017;
7. Bukti T-7 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 8-9-2017;
8. Bukti T-8 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp2.000.000,00 (Dua juta rupiah) tanggal 15-1-2019;
9. Bukti T-9 : Fotocopy Kwitansi pembayaran senilai Rp20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah) tanggal 19-7-2019;
10. Bukti T-10 : Fotocopy Surat Somasi No 24/Som-LMM-XI.2021 tanggal 1 November 2021;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya;

1. Saksi Febby Djayaningrat:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi juga beli rumah dari Penggugat sedangkan tergugat juga saksi kenal setelah menjadi tetangga saksi di perumahan;
- Bahwa yang saksi tahu masalah perumahan dari PT kameko;
- Bahwa pemilik PT kameko adalah Penggugat;
- Bahwa alamat perumahan PT Kameko di Jalur 40 Kelurahan Naioni;
- Bahwa pada waktu saksi membeli rumah di PT Kameko, saksi duluan membayar Uang Muka (DP) sejumlah 30 % setelah itu sisanya saksi bayar secara cicil ke Bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada kesepakatan secara tertulis atau tidak di buat surat perjanjian hanya di buat kan kwitansi pembayaran saja;
- Bahwa seingat saksi ± Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi terhadap tergugat, Penggugat tidak lakukan hal yang sama dengan saksi karena mereka berteman;
- Bahwa saksi beli rumah saya itu tahun 2017
- Bahwa setelah saksi membayar DP 30 % saya langsung menempati rumah tersebut ;
- Bahwa saksi bayar ke Rosa Delima selaku Komisaris PT Kameko;
- Bahwa saksi melunasinya dan sudah sepenuhnya milik saksi;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah tergugat sekitar 20 (dua puluh) meter;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pembayaran yang sudah di lakukan oleh tergugat kepada PT Kameko;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat mengajukan gugatan karena tergugat tidak melunasi pembayaran rumah ;
- Bahwa saksi tidak tahu hanya saksi dengar tergugat cerita bahwa ia bayar namun belum lunas;
- Bahwa total pembayaran rumah saya Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) di luar pembayaran bunga bank;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat terkait pembelian rumah tergugat;
- Bahwa untuk lamanya angsuran dan jumlahnya tergantung perjanjian dengan Bank, kalau saya waktu itu ambil yang 15 (lima belas) tahun namun karena ada rejeki saksi langsung lunasi di Bank;
- Bahwa saksi sering ketemu tergugat setiap pagi ketika tergugat menyirami tanaman namun kebiasaan itu tidak lagi karena rumah tergugat tertutup;
- Bahwa saksi dengar tergugat di somasi oleh Penggugat dan surat somasi itu meminta Tergugat untuk segera mengosongkan rumah sehingga suami Tergugat langsung jatuh sakit;
- Bahwa menurut cerita tergugat untuk pembayaran selanjutnya akan dilakukan secara cicil sesuai dengan kemampuan tergugat;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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 atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2.Saksi **Yohar Sulistona Natonis** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tergugat karena saksi bekerja pada saksi Febby Djayaningrat dan juga sering di minta untuk menjaga rumah saksi Febby Djayaningrat yang bertetangga dengan tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu tergugat membeli rumah dari PT Kameko secara kontan atau dengan mencicil;
- Bahwa saksi tidak tahu tergugat sudah melunasi pembayaran rumah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dalam surat gugatan Penggugat yakni sebagai-berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 yakni menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka - 1 ini berkaitan erat dengan seluruh pembuktian dari Penggugat terhadap dalil-dalilnya sebagaimana dalam surat gugatannya sehingga oleh sebab itu maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dahulu petitum-petitum yang lainnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 2, 3 4 dan 5, oleh karena terhadap petitum-petitum tersebut tidak dibantah oleh Tergugat dalam Jawaban maupun Dupliknya sehingga oleh Majelis Hakim terhadap petitum-petitum dianggap telah terbukti dan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memeprtimbangkan tentang petitum point 6 yang menyatakan *"Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dansegera untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dan menyerahkan kepada Penggugat"*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang apakah tergugat tersebut benar telah melakukan perbuatan melawan hukum terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai apakah benar penggugat telah menjual rumah/obyek sengketa kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatan maupun repliknya telah mendallikan bahwa Bahwa pada tahun 2016 Tergugat mendatangi kantor PT. Kameko untuk menanyakan terkait penjualan rumah yang diadakan oleh PT. Kameko di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4 , Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang.

Bahwa terkait pertemuan antara Tergugat dan Penggugat (Direktur Utama PT. Kameko) telah disepakati untuk pembelian sebuah rumah di Perumahan Golden Loti Residence Blok 2 No.4, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang, senilai **Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan perjanjian akan dibayarkan secara kontan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Bahwa dari kesepakatan yang dibicarakan oleh Penggugat dan Tergugat disepakati bahwa Tergugat akan membayarkan secara kontan sekaligus, tetapi pada tanggal 24 September 2016 Tergugat datang dengan membawakan uang senilai **Rp.25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** dengan mengatakan bahwa uang ini menjadi uang muka atau tanda jadi untuk pembelian satu unit rumah agar Penggugat tidak menjualnya lagi ke pihak lain;

Menimbang, bahwa berselang waktu kemudian Tergugat memintakan kunci rumah tersebut kepada Penggugat untuk hanya mau melihat rumah yang akan ditempati oleh Tergugat, tetapi setelah itu Tergugat bukan hanya pergi untuk melihat keadaan rumah tetapi Tergugat pergi dan langsung menempati rumah tersebut sampai dengan sekarang ini.

Menimbang, bahwa dalam dalil Jawabanya Tergugat tidak membantah hal tersebut bahwa memang ada kesepakatan lisan antara penggugat dan tergugat saat tergugat akan membeli obyek sengketa tersebut, dengan memberikan uang muka sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) vide bukti P-10 dan bukti T-1 dan dibenarkan oleh saksi-saksi penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatannya penggugat menyatakan bahwa pembelian itu secara cash/tunai hal tersebut tidak

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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

dibantah oleh tergugat namun dalam faktanya tergugat membayar secara cicil dan telah diterima oleh Rosa Delima Ang vide bukti P-10 s/d P-18 dan bukti T-1 s/d T-9 dan dalam keterangan saksi Tergugat bahwa penggugat dan tergugat ini berteman sehingga pembelian rumah tersebut hanya berupa kesepakatan lisan saja;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah bahwa sejak tahun 2019 Tergugat sudah tidak membayar cicilan rumah tersebut tanpa alasan yang jelas, dan dalam dalil jawaban tergugat menyatakan bahwa alasan tergugat tidak membayar lanjutan cicilan rumah karena rumah yang dijual/obyek sengketa tidak sesuai dengan spesifikasi rumah/hunian Golden Loti Residence sebagaimana yang dijanjikan/dipromosikan atau setidaknya seperti yang diamanatkan Undang-undang, namun tergugat sendiri tidak menjelaskan atau tidak dapat membuktikan janji-janji apa yang belum ditepati oleh penggugat dan undang-undang mana yang dilanggar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bantahan Tergugat ini, menurut pertimbangan Majelis hakim bahwa dalil bantahan tergugatlah sangatlah tidak beralasan oleh karena tergugat telah mendiami obyek sengketa sejak tahun 2016 dan mengapa baru tahun 2019 tergugat mengklaim bahwa rumah/obyek sengketa tidak sesuai dengan spesifikasi rumah/hunian Golden Loti Residence dan tergugat terus mendiami rumah obyek sengketa tersebut sampai dengan sekarang ini tanpa melunasi sisa pembayaran rumah, dengan demikian bantahan tergugat tersebut yang tidak disertai dengan alat bukti surat maupun saksi-saksi, haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPdata adalah Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk pada penjelasan pasal 1365 KUHPdata tersebut diatas terdapat 4 (empat) unsure yang harus dibuktikan keberadaanya jika ingin menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum yaitu :

1. Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, kaidah hukum disini diperluas bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian dan kesucilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain, sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat seperti asas kepatutan atau asas kesucilaan;

2. Kesalahan

Menurut pasal 1365 KUHPerduta perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

3. Kerugian

Kerugian dari hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi yaitu kerugian materiil dan/atau kerugian immaterial, kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita, sedangkan kerugian immaterial adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima dikemudian hari.

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban, unsure ini menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab akibat dari pelaku kepada korban, hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum wajib membuktikan keempat syarat tersebut, dan apabila salah satunya tidak terpenuhi maka unsur ini secara keseluruhan tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian perbuatan melawan hukum seperti tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan akan perbuatan Tergugat yang tidak melunasi cicilan rumah tanpa alasan yang sah telah merugikan penggugat;

Menimbang, bahwa telah terbukti bahwa tergugat hanya membayar sebagian harga rumah obyek sengketa dan sejak tahun 2019 tergugat tidak lagi membayar cicilan rumah tersebut sejumlah Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah), sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat yang tidak melunasi cicilan rumah obyek sengketa tanpa alasan yang jelas, yang adalah milik Penggugat, adalah bentuk perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tergugat telah melanggar hak subyektif dari Penggugat, dan bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya di miliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama masyarakat / terhadap harta –harta benda orang lain, dan demikian terkait kerugian yang dialami oleh penggugat akibat dari perbuatan tergugat dan kerugian yang secara nyata diderita yaitu Rp 118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah), ditambah tergugat yang tinggal tanpa membayar sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang ini yaitu kerugian Imateriil sebesar yang ditaksir sebesar Rp.200.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat mendiami rumah obyek sengketa sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang ini tanpa alas hak yang jelas sehingga majelis hakim berpendapat bahwa tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik penggugat dan menyerahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum point 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitumnya penggugat point 7 (tujuh) yang menuntut agar Menghukum dan menyatakan Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil sebesar **Rp. 450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**, dan kerugian Imateril sebesar **Rp. 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah)** kepada Penggugat apabila Gugatan Penggugat telah mempunyai hukum tetap, menurut majelis tuntutan untuk membayar tersebut haruslah kerugian nyata diderita, maupun imateriilnya dan disini penggugat tidak merinci kerugian yang nyata diderita, sehingga dengan demikian maka Petitum point 7, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 8 (delapan) penggugat yang “Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoirbeslag) yang

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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)



telah diletakkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang Kls I adalah sah dan berharga”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 8 tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Sita Jaminan atau Conservatoir Beslag, sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR/R.Bg Jo. Pasal 720 Rv mengandung pengertian:

- ↳ Menyita barang Debitur selama sebelum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
- ↳ Tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau tidak diasingkan Tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari penggarisan Pasal 227 ayat (1) HIR/R.Bg, penerapan sita jaminan hanya terbatas pada perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi, perkara tuntutan ganti rugi, sengketa milik dan lain sejenis (Harahap, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* 2004 hal:339-340, Penerbit Sinar Grafika Jakarta);

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini, oleh Pengadilan Negeri Kupang cq. Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, dikarenakan tuntutan *Conservatoir Beslag* dari Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 261 ayat (1) R.Bg., Jo. Pasal 720 Rv., maka terhadap petitum point 8 Penggugat tersebut, sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 9 (sembilan) yaitu “Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 1.000.000,00 (SatuJuta Rupiah)** per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap” menurut Majelis Hakim pada prinsipnya setiap putusan Pengadilan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar uang paksa tersebut dipandang tidak cukup beralasan oleh karenanya maka **petitum point 9 gugatan penggugat tersebut haruslah ditolak;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 10 (sepuluh) yaitu *"Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)"*;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi menurut Majelis hakim, tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 191 RBg oleh karenanya maka tuntutan Penggugat pada petitum point 10 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagiannya saja, sedangkan petitum yang lain dan selebihnya ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa karena petitum pokok dari gugatan Penggugat (Tergugat Rekonvensi) telah dikabulkan, maka gugatan Rekonvensi dari penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dinyatakan ditolak, dan dalam hal mana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, dengan berpedoman pada Pasal 192 R.Bg, maka Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi, harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/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)



Menolak Eksepsi dari Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa **PENGUGAT** adalah Pemilik objek yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19, Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014 yang terletak di Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
3. Menyatakan secara hukum bahwa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 19**, yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan secara hukum Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014 adalah SAH menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan seluas 170 M2 (Seratus Tujuh Puluh Meter Persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 377/Naioni/2014, yang terletak di Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang, merupakan milik dari Penggugat dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Nelci Esmiyani Beeh
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah milik Johny Chandra
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Ariyanti Yusnita
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan segera untuk mengosongkan tanah milik Penggugat dan menyerahkan kepada Penggugat.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp980.000,00 (Sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);



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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 21 Maret 2022, oleh kami, Budi Aryono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sisera S.N Nenohayfeto, S.H. dan Maria R.S. Maranda, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 1 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 7 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para hakim-hakim anggota tersebut, Lidia Marlies Florence Mboeik, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sisera S.N Nenohayfeto, S.H.

Budi Aryono, S.H., M.H.

Maria R.S. Maranda, S.H.

Panitera Pengganti,

Lidia Marlies Florence Mboeik

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp300.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp500.000,00;

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 283/Pdt.G/2021/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

emeriksaan setempat
7. Sita : Rp0,00;
Jumlah : Rp980.000,00;
(sembilan ratus delapan puluh ribu)

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)