



PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/2023/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:

Anung Satya Martani, NIK: 5371033112850010, Tempat/Tanggal Lahir: Ngawi, 31 Desember 1985, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Umur: 37 Tahun, Pekerjaan: Anggota Polri, Agama: Islam, beralamat di Jalan Penkase-Oeleta RT 025 / RW 005, Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marta Yublina Tafuli, SH Jeremia Alexander Wewo, S.H,M.H, kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/ Pengacara, pada Kantor Advokat/ Pengacara MARTA YUBLINA TAFULI, SH & REKAN, Beralamat Kantor di Jl. WJ. Lalamentik No. 57, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, email : martatafuly@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Januari 2023 yang telah didaftarkan Dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A Dibawah Register Nomor: 76/LGS/SK/PDT/2023/PN.Kpg tanggal 27 Januari 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- Ridwan Sugiarto**, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama : Katholik, beralamat di: Jalan Samratulangi RT. 017, RW. 006, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelama Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada Freidom Y. Radjah, S.H., Juberson F. Kause, S.H dan Giovani A.K. Simon, S.H ketiganya adalah Advokat/Penasehat Hukum, pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum :

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Freedom Radjah, SH dan Partner"s" berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 13 Februari 2023 di bawah register Nomor: 144/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Steffie Sugiarto**, bertempat tinggal di Jl. Samratulangi, RT 017/RW006, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Warganegara Indonesia, dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada Freedom Y. Radjah, S.H., Juberson F. Kause, S.H dan Giovanni A.K. Simon, S.H ketiganya adalah Advokat/Penasehat Hukum, pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum : Freedom Radjah, SH dan Partner"s" berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 13 Februari 2023 di bawah register Nomor: 201/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang**, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, Jalan Frans seda No.72 Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada Mikael Agung Melburan, SH,dkk yang kesemuanya adalah Analisis Hukum Pertnahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.MP.02.01/1255-53.71/V/2023 tanggal 15 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut 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 7 februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 7 Februari 2023 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 02 September 2018 Penggugat telah melakukan pembelian 1 (satu) unit ruko Bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 dengan luas tanah 75m² atas nama Tergugat II melalui transaksi pembelian ruko antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap ruko yang terletak di Jalan Penkase-Oeleta RT 025 / RW 005 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan Rogiyannah dan Steffie Sugiarto; Sebelah Selatan berbatasan dengan Steffie Sugiarto; Sebelah Barat berbatasan dengan Joni Tandean; Sebelah Timur berbatasan dengan Tyo H. Dychristyanti Ch;
2. Bahwa sebelum terjadinya pembelian ruko oleh Penggugat, maka Penggugat menanyakan tentang nama yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 sebab nama yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 bukanlah nama Tergugat I melainkan nama Tergugat II akan tetapi Tergugat I menyatakan penjualan 1 (satu) unit ruko Bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas nama Tergugat II telah diketahui oleh Tergugat II dan Tergugat II telah memberikan persetujuan untuk menjual ruko tersebut kepada Penggugat;
3. Bahwa selain itu, Penggugat menanyakan tentang proses pembelian ruko yang melalui Akta Jual Beli (AJB) oleh Notaris namun Tergugat I menyatakan tidak perlu melalui Akta Jual Beli (AJB) sebab tidak bermasalah jika tidak dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB);
4. Bahwa setelah adanya persetujuan penjualan ruko a quo oleh Tergugat II dan Tergugat I menyatakan tidak bermasalah apabila pembelian ruko tidak memerlukan Akta Jual Beli (AJB), maka Penggugat menyetujui untuk membeli ruko a quo dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sehingga Penggugat melakukan tanda jadi pembelian ruko berdasarkan kwitansi jual beli tertanggal 02 September 2018 dengan cara *DownPayment* (DP) uang sejumlah Rp.315.000.000 (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Tergugat I sedangkan sisanya sejumlah Rp. 485.000.000,- (empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) diangsur dengan bunga 24% selama 24 (dua puluh empat bulan) sehingga yang dibayar Penggugat setiap bulan sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan total keseluruhan uang yang telah diberikan oleh Penggugat

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



kepada Tergugat I sejumlah Rp. 915.000.000 (sembilan ratus lima belas juta rupiah) serta angsuran ruko telah selesai dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 25 September 2020 berdasarkan transfer Mbanking dari rekening Penggugat kepada rekening Tergugat I;

5. Bahwa ketika dalam tahapan melakukan angsuran terhadap ruko *a quo*, Penggugat belum menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 sebab Tergugat I beralasan jika Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 akan diberikan kepada Penggugat setelah Penggugat selesai melakukan pelunasan terhadap ruko *a quo*. Namun, setelah Penggugat melakukan pelunasan ruko, Penggugat menghubungi Tergugat I untuk menanyakan tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 akan tetapi Tergugat I beralasan Sertifikat Hak Milik tersebut belum dapat diberikan tanpa alasan yang jelas;

6. Bahwa meskipun belum memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 namun Penggugat telah menguasai dan menempati bahkan Penggugat telah merawat ruko *a quo* sebab Penggugat telah melakukan pelunasan ruko dengan Tergugat I. Selain itu, Penggugat menggunakan ruko *a quo* untuk berusaha yaitu usaha telur dan gas elpiji;

7. Bahwa Penggugat terus berupaya untuk meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 sehingga Penggugat memiliki kepastian hukum tentang status hukum bangunan ruko dan untuk perlindungan hukum bagi Penggugat apabila dikemudian terdapat pihak yang datang menanyakan tentang legalitas Penggugat menempati ruko *a quo* serta terdapat pihak lain yang telah memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 melalui jual beli yang lain dengan Tergugat I atau Tergugat II namun Tergugat I tetap tidak bersedia memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 kepada Penggugat;

8. Bahwa pada tahun 2020, karena secara terus-menerus dihubungi oleh Penggugat menanyakan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 maka Tergugat I dan Tergugat II datang menemui Penggugat dan hanya memberikan fotocopyan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 serta Tergugat I dan Tergugat II beralasan jika Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 belum dapat diberikan aslinya kepada Penggugat dan sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I dan Tergugat II belum memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 kepada Penggugat;

9. Bahwa sikap dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 kepada Penggugat merupakan Perbuatan



Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat telah kehilangan hak hukum untuk memanfaatkan maupun mengalihkan ruko tersebut kepada pihak lain;

10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap tidak memiliki itikad baik untuk memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang senyatanya Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: ***Tiap Perbuatan yang Melanggar Hukum dan Membawa Kerugian Kepada Orang Lain Mewajibkan Orang yang Menimbulkan Kerugian itu karena Kesalahannya untuk Menggantikan Kerugian tersebut;***

11. Bahwa akibat dari perbuatan itikad buruk Tergugat I dan Tergugat II sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian dan oleh karenanya Penggugat menuntut ganti kerugian sebagai berikut:

- Kerugian materil karena akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat tidak dapat memanfaatkan, mengalihkan ruko dan menjaminkan Sertifikat Hak Milik pada Bank sebagai modal berusaha telur dan gas epliji sejak Tahun 2020 hingga saat ini yang jika dinilai dengan uang adalah senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian immateril akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang jika dinilai dengan uang maka sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah);

12. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah berupaya secara terus-menerus meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II agar memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 namun Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak bersedia untuk memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan ini;

13. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 kepada Penggugat;



14. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat bukti yang bersifat otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya sehingga telah memenuhi syarat Pasal 191 ayat (1) RBg dan SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000, karena itu mohon pula kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

PETITUM

Berdasarkan posita gugatan Penggugat di atas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa segala bukti pembayaran pembelian 1 (satu) unit ruko Bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di Jalan Penkase-Oeleta RT 025/ RW 005 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur *a quo* dari Penggugat kepada Tergugat I berupa kwitansi dan transfer Mbanking adalah sah secara hukum dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat Merugikan Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum untuk memberikan hak kepada Penggugat untuk mengurus peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang dari nama Tergugat II menjadi nama Penggugat melalui Turut Tergugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil dan inmateril kepada Penggugat sejak Tahun

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 hingga saat ini sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang terdiri dari :

- Kerugian materil Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian immateril Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

secara sekaligus, tunai dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak mengalihkan, menjual, atau menjaminkan kepada orang atau pihak lain 1 (satu) unit ruko Bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang tanpa sepengetahuan Penggugat dan apabila ditemukan ruko Bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang telah dialihkan, dijual, atau dijaminkan kepada orang atau pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II wajib secara bersama-sama membayar uang paksa sebesar Rp. 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari sejak perkara ini diputuskan melalui tingkatan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;

8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat hadir masing-masing Kuasa Hukumnya. ;

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/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 Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Putu Dima Indra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM KONVENSI

A. EKSEPSI

1. Gugatan Kabur dan Tidak Sempurnanya Objek Gugatan.

Bahwa Objek Gugatan yang didalilkan oleh penggugat adalah sebuah ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264, berdasarkan kesepakatan jual beli, namun penggugat keberatan atas bangunan ruko tipe A9 dan meminta ganti ruko tipe lain, yang pada akhirnya penggugat dan tergugat sepakat mengganti ruko tipe A3, sehingga kesepakatan jual beli bukan lagi pada ruko tipe A9 tapi berubah menjadi ruko A3, sehingga seharusnya yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah ruko tipe A3.

Dengan demikian dalil gugatan penggugat dalam posita gugatannya patutlah dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena obyek gugatan tidak tepat secara hukum;

2. Gugatan Tidak Sempurna karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

2.1 Bahwa Substansi Gugatan Penggugat adalah Pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 75 M² yang terletak di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak Kota Kupang, NTT.

2.2 Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 150 M² sementara dijadikan Jaminan/Agunan atas

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Permohonan Pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja pada PT. Bank Bukopin,tbk cabang Kupang dengan Plafon kredit sebesar.Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

2.3 Bahwa Fasilitas Kredit sebesar.Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan Ruko seluas 150 M² bersertifikat Hak Milik 1264., dijadikan juga Modal untuk Pembangunan Ruko Kedua, dengan modal yang bersumber dari Fasilitas Kredit sebesar.Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan Ruko seluas 150 M² bersertifikat Hak Milik 1264 tersebut.

2.4 Bahwa dengan tidak mengikut sertakan PT.Bank Bukopin, Tbk Cabang Kupang sebagai pihak dalam perkara ini maka kepastian hukum dalam penyelesaian masalah ini menjadi kabur atau dengan kata lain tidak lengkap;

2.5 Bahwa merujuk pada Amanat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 78/K/Sip/1972 Tanggal 11 Oktobe 1975 yang menegaskan “ *Gugatan Kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan Formil, harus dinyatakan tidak diterima* “

3. Gugatan Kabur dan Tidak Sempurnanya Posita Gugatan dan Petitum Gugatan.

3.1 Bahwa mencermati keseluruhan Posita Gugatan Penggugat substansi gugatan adalah Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1264. Lalu dalam Petitum Poin 5 (Lima) Gugatan menyatakan untuk diberikan Hak mengurus peralihan hak terhadap sertifikat Hak Milik Nomor : 1264 melalui Turut Tergugat.

3.2 Bahwa atas dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat sesungguhnya Gugatan yang kabur/tidak jelas, apakah Gugatan Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1264 ataukah Gugatan untuk kepentingan Balik Nama Sertifikat yang selanjutnya diberi Title Gugatan Perbuatan melawan Hukum;

3.3 Bahwa apabila gugatan Penggugat dimaksudkan pula untuk Balik Nama sertifikat maka seharusnya amar dari pada Petitum Gugatan harus berisi penghukuman atau perintah kepada Turut Tergugat in cassu Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang yang

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



berwenang untuk melakukan balik nama dari nama Tergugat II menjadi nama Penggugat.

3.4 Bahwa surat Gugatan yang tidak sinkron atau saling bertolak belakang antara Posita yang satu dengan Posita yang lainnya dan atau posita dan petitum merupakan Surat Gugatan yang kabur dan tidak jelas, sebagaimana Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 349 K / pdt / 209 mengamanatkan “ bahwa suatu gugatan harus memuat dalil Posita Yang Jelas, Lengkap dan saling mendukung satu sama lainnya serta tidak boleh bertentangan;

3.5 Bahwa merujuk pada alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, seharusnya menurut hukum Gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM KONVENSİ.

1. Bahwa segala apa yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT KONVENSİ dalam eksepsi sebagaimana pada bagian A merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Jawaban tentang Pokok Perkara;

2. Bahwa Para Tergugat dalam Konvensi menyangkal semua dalil gugatan Penggugat dalam Konvensi, kecuali yang telah diakui secara tegas oleh tergugat dalam Konvensi.

3. Bahwa benar semula antara Pengugat dan Tergugat I, melakukan transaksi jual beli terhadap sebuah Ruko bersertifikat Hak Milik 1264 dengan Luas 150 M². Namun terhadap Transaksi dimaksud telah dibatalkan berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat I untuk berpindah dari ruko dalam perkara aquo ke Ruko A3, bahwa selanjutnya oleh karena dilakukan pembatalan terhadap Ruko a quo maka segala bentuk pembayaran atas harga ruko baik tanda jadi berupa uang tunai sejumlah 100.000.000 dan 1 unit Mobil Honda BRV yang dihargai sebesar 215.000.000 kemudian ditambah besar angsuran sebanyak 24 Bulan sejumlah 500.000.000 dialihkan untuk pembayaran Ruko Ke 2 yang lokasinya bersebelahan dengan ruko dalam perkara aquo yaitu ruko A3 yang telah bersertifikat atas nama Tergugat II;

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



4. Dengan demikian merujuk pada dalil bantahan Para Tergugat diatas terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Point 4 sepatutnya ditolak/ di kesampingkan;

5. Bahwa berdasarkan dalil Kompensi Para Tergugat Kompensi pada Point 4 dan Point 5 tersebut di atas telah jelas bahwa Tergugat I Kompensi telah melaksanakan kewajibannya sehingga dalil Gugatan Point 9 dan 10 Penggugat Kompensi yang menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Kompensi patutlah ditolak atau dikesampingkan karena tidak beralasan;

6. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Para Tergugat Kompensi tetap menolaknya;

7. Bahwa berdasarkan uraian dalil PARA TERGUGAT KONVENSI sebagaimana pada angka 1 (satu) sampai angka 6 (Enam) dihubungkan dengan seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, maka sangatlah beralasan Gugatan PENGGUGAT KONVENSI DITOLAK untuk seluruhnya;

C. DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa PARA TERGUGAT dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai PARA PENGGUGAT REKONVENSI akan mengajukan Gugatan Rekonvensi melawan ANUNG SATYA MARTANI sebagai PENGGUGAT KONVENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai TEGUGAT REKONVENSI;

2. Bahwa seluruh jawaban yang dikemukakan pada bagian Konvensi mutatis mutandis mohon dipandang sebagai satu kesatuan dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensi ini;

3. Bahwa semula Penggugat Rekonvensi memiliki sebuah Ruko bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 75 M² atas nama Steffie Sugiarto yang terletak di Jalan Penkase-Oeleta, RT.025 / RW.005, Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang.

Selanjutnya disebut Objek Sengketa.

4. Bahwa atas ruko sebagaimana didalikan pada poin 1 diatas, setidaknya-tidaknya pada September 2018 Tergugat Rekonvensi membeli Ruko dimaksud selanjutnya disebut Objek Sengketa dengan

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



harga Rp.800.000.000,- (Delapan Ratus Juta Rupiah) dengan cara mencil;

5. Bahwa selanjutnya Tergugat rekonvensi membayar Down Payment/Uang Muka sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ditambah 1 (Satu) Unit Mobil Honda BRV seharga Rp.215.000.000,- (Dua Ratus Lima Belas Juta Rupiah) Sehingga total Down Payment/Uang Muka atas pembiln ruko objek sengketa sebagaimana pada poin 1 (Satu) diatas adalah sejumlah Rp.315.000.000,-(Tiga Ratus Lima Belas Juta Rupiah) dan sisanya diangsur dengan bunga 10 %;

6. Bahwa pasca melakukan Down Payment/Uang Muka dan beberapa kali angsuran terhadap Ruko objek sengketa, Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa konstruksi dan bentuk bangunan ruko objek sengketa tidak sesuai keinginannya, maka Penggugat Rekonvensi dan tergugat rekonvensi bersepakat pindah ke Ruko yang bersebelahan dengan Ruko objek sengketa sebagaimana yang telah disepakati jual beli sebelumnya sebagaimana poin 3 (Tiga) diatas;

7. Bahwa atas Kesepakatan tersebut Tergugat Rekonvensi pindah ke Ruko yang kedua, walaupun faktanya tergugat rekonvensi masih menempati, menguasai dan tinggal di ruko A9, dengan melakukan usaha perdagangan / penjualan telur dan gas elpiji sejak tahun 2020 sampai gugatan ini diajukan; Dengan kesepakatan pula terhadap segala bentuk pembayaran atas harga ruko sebelumnya baik tanda jadi berupa uang tunai sejumlah 100.000.000 dan 1 unit Mobil Honda BRV seharga Rp. 215.000.000 kemudian ditambah dengan angsuran yang telah dibayar sejumlah Rp. 500.000.000,- oleh Tergugat Rekonvensi sebesar dialihkan untuk pembayaran Ruko yang kedua;

8. Bahwa kemudian, terhadap Ruko Kedua dimaksud, Tergugat Rekonvensi meminta Pengugat Rekonvensi untuk merubah dan menambah bentuk pada beberapa bagian bangunan sesuai dengan keinginannya. Atas permintaan Tergugat Rekonvensi dituruti oleh Penggugat Rekonvensi.

9. Bahwa merujuk pada dalil Gugatan Konvensi sesungguhnya adalah Upaya Tergugat Rekonvensi untuk memiliki Ruko Objek



Sengketa kendatipun telah disepakati Pembatalan sebagaimana Fakta yang didalikan pada Poin 6 dan 7 Gugatan Rekonvensi diatas, maka Tindakan Tergugat Rekonvensi merupakan Tindakan yang melawan hak dan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada sebagaimana dimaksud 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengamanatkan “ *Tiap Perbuatan Yang Melanggar Hukum dan membawa Kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut* “;

10. Bahwa merujuk pada amanat 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dihubungkan dengan itikad buruk Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi menuntut untuk membayar Ganti Kerugian Materil dan Imateril sebagai berikut :

a. Kerugian Materil akibat Perbuatan Tergugat yang menempati dan membka usaha serta berniat memiliki Ruko Objek sengketa hingga gugatan ini diajukan. Maka jika dinilai dengan Uang adalah senilai Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

b. Kerugian Imateril akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi jika dinilai dengan uang adalah senilai Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).

Sehingga akumulasi secara keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah senilai Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

11. Bahwa berkenaan Ruko Objek Sengketa bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 75 M² sekarang ditempati dan dikuasi oleh Tergugat Rekonvensi dan agar Ruko Objek Sengketa tidak berpindah tangan dan dikuasai oleh pihak lain atau dikuatirkan tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela maka patut untuk diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Ruko Objek Sengketa tersebut.

12. Bahwa Jika Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan Ruko Objek Sengketa secara sukarela setelah perkara ini diputuskan dengan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai Ruko Objek Sengketa bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 75 M² diperintahkan untuk dikosongkan tanpa syarat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Eksepsi Jawaban dan Rekonvensi Para Tergugat yang terurai diatas, maka atas perkenanan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI

1. Menyatakan SAH secara hukum bahwa Pembayaran atas jual beli ruko antara penggugat dan Tergugat I, adalah pembayaran untuk ruko tipe A3.
2. Menyatakan SAH secara hukum jual beli ruko antara penggugat dan tergugat I berdasarkan kesepakatan adalah ruko tipe A3.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONFENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk Seluruhnya
2. Menyatakan hukum kesepakatan antara Para Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi tentang Pembatalan terhadap jual beli Ruko Objek Sengketa adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan hukum bahwa kesepakatan Antara Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tentang berpindahnya Objek Jual Beli dari Ruko objek Sengketa ke Ruko Kedua adalah Sah Menurut Hukum.
4. Menyatakan hukum Ruko bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 75 M² atas nama Steffie Sugiarto yang terletak di Jalan Penkase-Oeleta, RT.025 / RW.005, Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang adalah Milik Penggugat Rekonvensi II.

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



5. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi untuk memiliki Ruko Objek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan Hukum bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai dan menempati Ruko Objek Sengketa adalah Tindakan yang melawan Hak dan Melawan Hukum.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Ganti Kerugian Materil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Kerugian Imateril sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Ruko Objek Sengketa tersebut diatas.
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai Ruko Objek Sengketa bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 75 M² untuk dikosongkan tanpa syarat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aqou berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) Demikian Eksepsi Jawaban dalam Konvensi dan Gugatan dalam Rekonvensi ini diajukan dengan harapan Majelis Hakim dapat mengabulkannya, atas perhatian dan perkenanannya, di ucapkan terimakasih;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Error In Persona

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Turut Tergugat. Bahwa faktanya sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat belum ada peristiwa hukum yang mengikutsertakan pihak Turut Tergugat, yang mana pencatatan terkait peralihan jual beli antara Penggugat dan Tergugat belum tercatat dalam sistem pada Kantor Pertanahan Kota Kupang. Hal

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



ini menjadi pertanyaan, bahwa perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap Penggugat yang mengakibatkan Turut Tergugat ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini? Seseorang ditarik atau diikutsertakan dalam suatu perkara/Gugatan harus ada suatu sebab yang mengakibatkan kepentingan orang lain atau Penggugat dirugikan.

2. Eksepsi Kurang Pihak

Bahwa dalil Penggugat mengalami kurang pihak (Plurius Litis Consortium) dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan PT Bank Bukopin, Tbk yang berkedudukan di Jakarta Selatan selaku pemegang hak tanggungan atas sebidang tanah yang dilekati oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 1264/2015 an.Steffie Sugiarto karena sejak tanggal 25 Oktober 2017 Sertipikat Hak Milik Nomor 1264/2015 telah dijadikan agunan di PT Bank Bukopin, Tbk sesuai dengan APHT PPAT Hengki Famdale Nomor 652/2017, dan Hak Tanggungan Nomor 01267/2017 sebagai pihak dalam perkara a quo. Sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

Berdasarkan pendapat pakar hukum dan putusan Mahkamah Agung, atas tanah yang sudah dijadikan jaminan tidak dapat diletakkan sita jaminan maupun sita eksekusi. **Dengan demikian, kreditor pemegang jaminan memiliki hak didahulukan atas tanah tersebut.**

Bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan



jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Sebagai contoh dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang berpendirian bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan.

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

- Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran

- Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Tanah jo.Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pendaftaran peralihan belum dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat karena jual beli belum disahkan melalui PPAT;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Demikian Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat disampaikan, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan didalam memutuskan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 18 April 2023, dan terhadap replik tersebut Para Tergugat telah mengajukan duplik pada persidangan tanggal 4 Mei 2023. ;

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

1. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 2 September 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.1;



2. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 15 Oktober 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 19 November 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 14 Desember 2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.4;
5. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 14 Januari 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.5;
6. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 15 Februari 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.6;
7. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 15 April 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.7;
8. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 16 Mei 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi, tanggal 29 Juni 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.9;
10. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 16 Juli 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.10;
11. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 15 Agustus 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.11;
12. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 14 Oktober 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.12;
13. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 15 Oktober 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.13;
14. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 19 November 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.14;
15. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 15 Desember 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.15;
16. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 15 Januari 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.16;



17. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 16 Februari 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.17;
18. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 19 Maret 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.18;
19. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 19 April 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.19;
20. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 18 Mei 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.20;
21. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 19 Juni 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.21;
22. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 23 September 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.22;
23. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 19 Juli 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.23;
24. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 21 Agustus 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.24;
25. Fotocopy sesuai aslinya bukti transfer mbanking, tanggal 25 September 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.25;
26. Fotocopy sesuai Fotocopy Sertipikat Hak Milik, No. 1264, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.26;
27. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli, Nomor : 253/2021, tanggal 5 November 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.27;
28. Fotocopy sesuai print out m-banking Bukti transfer, tanggal 9 Mei 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.28;
29. Fotocopy sesuai print out m-banking Bukti transfer, tanggal 9 Februari 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.29;
30. Fotocopy sesuai print out m-banking Bukti transfer, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.30;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, antara lain :

1. Saksi Khurniawan Agung Juniardi., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah pembelian ruko yang terletak kelurahan Alak-Kota Kupang, yang sertifikat ruko tersebut tidak diketahui keberadaannya namun Saksi tidak tahu tentang ruko tersebut yang Saksi tahu adalah ruko tersebut bertingkat ;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2016;
- Bahwa Saksi tahu karena diceritakan sendiri oleh Penggugat bahwa ruko tersebut dibeli pada tahun 2018 dengan cara dicicil selama 2 (dua) tahun. Awalnya Penggugat menyerahkan uang muka sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), lalu dicicil sampai lunas sehingga totalnya sejumlah Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat pernah cerita bahwa ruko tersebut telah lunas dibayar namun sertifikat belum diserahkan dan tidak tahu sertifikat tersebut atas nama siapa;
- Bahwa saat ini yang menguasai ruko tersebut yaitu Penggugat, dimana lantai bawah digunakan untuk menjual telur dan lantai atas digunakan sebagai tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu tentang akta jual beli, saksi hanya pernah melihat kwitansinya saja;
- Bahwa saksi pernah diajak Penggugat melihat ruko tersebut;
- Bahwa Penggugat hanya membeli ruko di Alak yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat ruko tersebut digadaikan di Bank Bukopin;
- Bahwa Penggugat juga tidak pernah cerita pada saya tentang hal tersebut;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Bahwa saksi tidak tahu kalau Penggugat menempati ruko obyek sengketa karena menunggu penyelesaian pekerjaan ruko baru;

2. Saksi **Supriyono**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah pembelian ruko yang terletak kelurahan Alak;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2017;
- Bahwa saksi hanya pernah diminta oleh Penggugat untuk membangun sebuah ruko di Alak. Selanjutnya pada tahun 2022 pembangunan ruko dimulai namun karena tidak cocok harga sehingga dikerjakan oleh tukang yang lain, dan saksi diminta oleh Penggugat untuk mengawasi pekerjaan tersebut. Saat pembangunan ruko sudah 50%, para tukang tidak mau kerja lagi dan akhirnya saya melanjutkan pekerjaan pembangunan ruko bagian lantai 3 dan lantai 4 sampai selesai;
- Bahwa semua biaya berasal dari Penggugat;
- Bahwa dimulai dari awal/fondasi karena saat pertama kali saksi diminta oleh Penggugat, saksi pernah ke lokasi dan disitu hanya ada tanah kosong dan belum ada pembangunan apapun;
- Bahwa setahu saksi ruko tersebut milik Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya pertukaran ruko;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat dari ruko yang menjadi obyek sengketa sedang digadaikan di bank;
- Bahwa setahu Saksi ada orang china yang datang ke lokasi tersebut namun saksi tidak mengenalnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli, Nomor : 253/2021, tanggal 5 November 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.I-II.1;
2. Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit Nomor : 132/KPG-PIMP/X/2017 tertanggal 23 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T.I-II.2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 1259 yang terletak dikelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, NTT, Surat Ukur tertanggal 07 Mei 2015 Nomor 989/Penkase-Oeleta/2015 seluas 120m², selanjutnya diberi tanda T.I-II.3 ;
4. Print out Rekening Tahapan BCA KCU Kupang Periode Agustus 2022 Hal 6/9, selanjutnya diberi tanda T.I-II.4 ;
5. Print Out Rekening Tahapan BCA KCU Kupang Periode Agustus 2022 Halaman 8/9, selanjutnya diberi tanda T.I-II.5 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi di persidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah, antara lain :

1. Saksi Nazurianto Raharjo, ST pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat ada masalah pembelian ruko yang terletak kelurahan Alak;
- Bahwa Ruko tersebut terletak di RT 035 RW 005 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang dengan nomor A9;
- Bahwa setahu saksi type 150/100 yang artinya luas bangunan ruko 150 M2 dan luas tanahnya 100 M2 dengan 2 (dua) lantai;
- Bahwa Ruko tersebut dibangun oleh Tergugat I pada tahun 2016 dan saksi juga ikut mengerjakannya;
- Bahwa Harganya sekitar 1,1 miliar rupiah;
- Bahwa Tergugat I pernah cerita bahwa sertifikat ruko A9 sedang digadaikan di Bank dan penjualan ruko nomor A9 tersebut dibatalkan dan ditukar dengan nomor A3, dan Penggugat diijinkan tinggal sementara sambil menunggu pembangunan ruko nomor A3;
- Bahwa Ruko nomor A3 mulai dibangun pada akhir tahun 2020;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Bahwa Ya, saksi tahu karena diceritakan oleh Tergugat I bahwa telah dibayar lunas oleh Penggugat namun saksi tidak tahu harga jual belinya;
- Bahwa saksi Tidak pernah melihat akta jual beli ruko tersebut;
- Bahwa saksi Tidak pernah melihat sertifikat dan Buku Tanah ruko nomor A9 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat ruko tersebut digadaikan di Bank;
- Bahwa saksi tahu karena diceritakan oleh Tergugat I bahwa ada permasalahan tentang sertifikat yang digadaikan di Bank Bukopin sehingga ruko tersebut mau ditukar dengan ruko nomor A3. Dan saksi baru tahu kalau Penggugat yang membeli tanah untuk ruko A3;
- Bahwa Setahu saksi biaya pembangunan ruko nomor A3 berasal dari Tergugat I dan ternyata sebagian biayanya berasal dari Penggugat. Karena yang menyelesaikan pekerjaan pembangunan ruko nomor A3 yaitu tukang yang dibiayai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Kuasa Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yakni ;

1. fotocopy buku tanah, Hak Milik Nomor :1264, selanjutnya di beri tanda TT-1;
2. fotocopy permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda TT-2 ;
3. fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan, tanggal 25 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda TT-3 ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat hanya mengajukan surat bukti sebagaimana tersebut diatas dan tidak mengajukan Saksi dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak berperkara telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 26 September 2023 ;

Menimbang bahwa sesuai dengan SEMA Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah menetapkan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS) dan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek yang disengketa yang hasil selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini ;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Kabur dan Tidak Sempurnanya Objek Gugatan.

Bahwa Objek Gugatan yang didalilkan oleh penggugat adalah sebuah ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264, berdasarkan kesepakatan jual beli, namun penggugat keberatan atas bangunan ruko tipe A9 dan meminta ganti ruko tipe lain, yang pada akhirnya penggugat dan tergugat sepakat mengganti ruko tipe A3, sehingga kesepakatan jual beli bukan lagi pada ruko tipe A9 tapi berubah menjadi ruko A3, sehingga seharusnya yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah ruko tipe A3.

Dengan demikian dalil gugatan penggugat dalam posita gugatannya patutlah dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena obyek gugatan tidak tepat secara hukum;

2. Gugatan Tidak Sempurna karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

2.1 Bahwa Substansi Gugatan Penggugat adalah Pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 75 M² yang terletak di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak Kota Kupang, NTT.

2.2 Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 atas 1 (Satu) Unit Ruko seluas 150 M² sementara dijadikan Jaminan/Agunan atas Permohonan Pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja pada PT. Bank Bukopin,tbk cabang Kupang dengan Plafon kredit sebesar.Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



2.3 Bahwa Fasilitas Kredit sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan Ruko seluas 150 M² bersertifikat Hak Milik 1264., dijadikan juga Modal untuk Pembangunan Ruko Kedua, dengan modal yang bersumber dari Fasilitas Kredit sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan Ruko seluas 150 M² bersertifikat Hak Milik 1264 tersebut.

2.4 Bahwa dengan tidak mengikut sertakan PT.Bank Bukopin, Tbk Cabang Kupang sebagai pihak dalam perkara ini maka kepastian hukum dalam penyelesaian masalah ini menjadi kabur atau dengan kata lain tidak lengkap;

2.5 Bahwa merujuk pada Amanat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 78/K/Sip/1972 Tanggal 11 Oktobe 1975 yang menegaskan “ *Gugatan Kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan Formil, harus dinyatakan tidak diterima* “

3. Gugatan Kabur dan Tidak Sempurnanya Posita Gugatan dan Petitum Gugatan.

3.1 Bahwa mencermati keseluruhan Posita Gugatan Penggugat substansi gugatan adalah Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1264. Lalu dalam Petitum Poin 5 (Lima) Gugatan menyatakan untuk diberikan Hak mengurus peralihan hak terhadap sertifikat Hak Milik Nomor : 1264 melalui Turut Tergugat.

3.2 Bahwa atas dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat sesungguhnya Gugatan yang kabur/tidak jelas, apakah Gugatan Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1264 ataukah Gugatan untuk kepentingan Balik Nama Sertifikat yang selanjutnya diberi Title Gugatan Perbuatan melawan Hukum;

3.3 Bahwa apabila gugatan Penggugat dimaksudkan pula untuk Balik Nama sertifikat maka seharusnya amar dari pada Petitum Gugatan harus berisi penghukuman atau perintah kepada Turut Tergugat in cassu Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berwenang untuk melakukan balik nama dari nama Tergugat II menjadi nama Penggugat.

3.4 Bahwa surat Gugatan yang tidak sinkron atau saling bertolak belakang antara Posita yang satu dengan Posita yang lainnya dan atau posita dan petitum merupakan Surat Gugatan yang kabur dan tidak jelas, sebagaimana Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 349 K / pdt / 209 mengamanatkan “ bahwa suatu gugatan

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



harus memuat dalil Posita Yang Jelas, Lengkap dan saling mendukung satu sama lainnya serta tidak boleh bertentangan;

3.5 Bahwa merujuk pada alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, seharusnya menurut hukum Gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari para Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi eksepsi tersebut sebagai berikut ;

Menimbang, mengenai eksepsi (tangkisan), Lilik Mulyadi dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 137, menerangkan bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara (Vide Yahya Harahap "Hukum Acara Perdata", hal. 418) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang berkaitan dengan gugatan Penggugat yang kabur, tidak sempurna objek gugatan, tidak sempurna posita gugatan dan petitum gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut diatas dan jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tidak berkaitan dengan syarat formal suatu gugatan, akan tetapi eksepsi yang dimaksud berkaitan dengan materi pokok perkara, sehingga diperlukan pembuktian terlebih dahulu, oleh karenanya terhadap eksepsi *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi berkaitan dengan gugatan Penggugat juga kurang pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan pihak yang diajukan adalah merupakan hak penggugat untuk menentukan siapa – siapa saja yang digugat hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 305 K/Sip/1971, tanggal 16-6-1971 dengan kaidah hukum "hanya penggugatlah yang harus berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya";

Berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap eksepsi *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang mengenai keberatan Kuasa Turut Tergugat mengenai error in persona Majelis Hakim berpendapat bahwa secara umum error in persona atau exceptio in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam konteks ini error in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui surat gugatan ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Haskim mencermati isi dari surat gugatan Penggugat maka menurut Majelis Hakim bahwa tidak terjadi error in persona dalam manarik Turut tergugat sebagai pihak oleh karena keterkaitan dengan sertifikat yang disengketakan dan yang nantinya akan dibuktikan dalam persidangan, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sesuai dengan dalil gugatan rekonvensi adalah sebuah Ruko bersertifikat Hak Milik No. 1264 dengan luas tanah 75m2 atas nama Tergugat II yang terletak di Jalan Penkase-Oeleta RT 025/RW 005 Kelurahan Penkase-Oeleta, kecamatan Alak kota Kupang propinsi NTT dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan dengan Rogiyannah dan Steffie Sugiarto
- Sebelah selatan berbatasan dengan Steffie Sugiarto
- Sebelah barat berbatasan dengan Joni Tandean
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tyo H. Dychristyanti Ch

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Para Tergugat tidak menyerahkan sertifikat Hak Milik No.1264 atas nama Tergugat II tersebut walaupun Penggugat telah melunasi pembayaran jual beli Ruko tersebut dengan harga Rp.915.000.000,- (Sembilan ratus lima belas juta rupiah) yang telah dibayar secara mencicil dengan bunga 24% sehingga sikap dari Para Tergugat yang tidak memberikan Serifikat Hak Milik Nomor 1264 kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum :

Menimbang bahwa dalam jawaban Para Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat menyangkal semua dalil gugatan Penggugat karena transaksi antara Penggugat dan Para Tergugat untuk ruko bersertifikat

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik 1264 dengan luas 150 M2, yakni Ruko A9 namun terhadap transaksi tersebut telah dibatalkan berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk berpindah dari Ruko dalam perkara aquo ke Ruko A3 sehingga oleh karenanya maka segala bentuk pembayaran atas Ruko aquo berupa uang tunai Rp. 100.000.000,00 dan 1 unit mobil Honda BRV yang dihargai sebesar Rp.215.000.000,00 lalu ditambah dengan angsuran sebanyak 24 bulan sejumlah Rp.500.000.000,00 dialihkan untuk pembayaran Ruko ke 2 yang lokasinya bersebelahan dengan Ruko dalam perkara aquo yaitu Ruko A3 yang bersertifikat atas nama Tergugat II dengan permintaan kepada Tergugat untuk merubah dan dan menambah beberapa bagian sesuai dengan keinginan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Apakah pembelian Ruko oleh Penggugat kepada Tergugat telah dilakukan secara sah ?
- Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang bahwa Pasal 163 HIR menentukan bahwa, " barang siapa mengatakan/mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut ";

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menolak dalil – dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-6 serta saksi –saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah. Selanjutnya Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa TT.-1, TT.-2, TT.-3, Bahwa bukti surat maupun saksi tersebut setelah diteliti dan dicermati diperoleh fakta sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 2 September 2018 Penggugat dan Para Tergugat mengadakan kesepakatan untuk membeli sebuah ruko dengan sertifikat hak

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik 1264 dengan luas bangunan 150 m² dengan harga keseluruhannya Rp.900.000.000,00 ;

2. Bahwa pembelian sebuah ruko tersebut tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli karena sertifikat atas bangunan tersebut ternyata pada 23 Oktober 2017 telah diagunkan oleh Para Tergugat di Bank Bukopin ;

3. Bahwa Penggugat sudah membayar angsuran atas Ruko tersebut hingga lunas ;

4. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2021 istri dari Penggugat yang bernama Rosmuliati Salama telah membeli sebuah Ruko bersertifikat Hak Milik No. 1259/Kelurahan Penkase Oeleta seluas 120 m² sebagaimana dalam surat ukur No.989/Penkase Oeleta/2015 ;

5. Bahwa Penggugat sampai saat ini masih menempati Ruko aqua yang sertifikatnya diagunkan di Bank ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa dalam perkara ini terlebih dahulu akan dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan nyang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masingn sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat,yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya sebab yang halal.

Bahwa kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian yang apabilan tidak terpenuhi dapat dibatalkan sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



mengenai objek dari perjanjian yang apabila tidak terpenuhi berakibat perjanjian batal demi hukum.

Menimbang, bahwa dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata**, perbuatan melawan hukum adalah: “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*”

Menimbang, bahwa Menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat yaitu : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Selanjutnya **Mariam Darus Badruzaman** dalam bukunya *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, sebagaimana dikutip oleh **Rosa Agustina**, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut diatas Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria pada intinya adalah menyatakan bahwa jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada hukum adat, dan untuk sahnya jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat yaitu terang, tunai dan riil ;

Menimbang bahwa terang artinya harus dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, tunai artinya dibayar secara tunai penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu asas ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai harus tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsurandan riil artinya jual beli dilakukan secara nyata ;

Menimbang bahwa Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli tanah adalah Kepala Desa I Kepala Kelurahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli tanah ;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Pejabat Umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli tanah yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan bahwa pembelian Ruko oleh Penggugat kepada Tergugat telah dilakukan secara sah, Majelis Hakim setelah mencermati bukti Penggugat yakni P-1 s/d P-30, dimana Penggugat terbukti melakukan jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang seperti Kepala Desa/Camata tau notaris/PPAT guna memenuhi syarat terang sehingga jual beli tersebut belum sah menurut hukum ;

Menimbang berdasarkan bukti Para Tergugat yakni T.I.II-2 dimana bukti tersebut menerangkan bahwa sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II dengan No.1264 yang merupakan adalah objek sengketa ternyata Ruko tersebut sebelumnya telah dijadikan atau diikat sebagai jaminan hutang oleh pihak Para Tergugat sebelum proses jual beli dilakukan sehingga tidak dapat tanah/bangunan perkara a guo diperjual belikan secara bebas ;

Menimbang bahwa bukti P-27 yang adalah identik dengan bukti T.I.TII-2, dimana dalil Penggugat yang menyatakan bahwa istri dari Penggugat yang melakukan jual beli baru dengan Tergugat II namun dalil Penggugat tidak didukung oleh bukti apapun dimana pada pembelian Ruko yang pertama dengan sertifikat Hak Milik No.1264, luas 75 m² dengan harga jual keseluruhannya mencapai Rp.915.000.000,00 sedangkan pada pembelian Ruko yang kedua

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



bersertifikat Hak Milik No.1259 120 m² dengan harga jual dalam Akta jual Beli tertanggal 19 Januari 2021 sebesar Rp.48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) Bukti P-27 tidak sebanding dengan harga pada pembelian Ruko pertama sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi peralihan dengan Ruko bersertifikat Hak Milik No.1264 dialihkan dengan Ruko bersertifikat hak milk No.1259 sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat memang telah terjadi pembatalan atas Ruko dengan sertifikat hak milik No1264 dengan Ruko 1259 sehingga dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi ;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang bahwa oleh karena itu harus gugatan Penggugat harus ditolak, dan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat mutatis mutandis telah pula dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan satu persatu Petitum yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka I Penggugat Rekonpensi yang menyatakan menerima gugatan para Penggugat Rekopensi/Tergugat Konpensi secara keseluruhan, menurut pertimbangan Majelis Hakim haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu tuntutan-tuntutan para Penggugat Rekopensi yang lainnya, apakah tuntutan - tuntutan tersebut, dapat dikabulkan secara keseluruhan ataukah tidak, sehingga belum dapat diketahui apakah ada petitum yang dikabulkan secara keseluruhan ataukah ada petitum yang ditolak, sehingga petitum yang pertama dari para Penggugat, Rekopensi yang materinya demikian akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan keseluruhan petitum para Penggugat Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** gugatan para Penggugat yang menyatakan hukum kesepakatan antara Para Penggugat Rekopensi dan Tergugat Rekopensi tentang pembatalan terhadap jual beli Ruko objek sengketa adalah sah menurut hukum maka Majelis Hakim berpendapat bantahan Tergugat Rekopensi/Penggugat Konvensi telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi dan Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut sehingga dengan demikian bantahan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tidak

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mampu membantah dalil Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sehingga petitum angka patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat Rekonpensi mampu membuktikan dalil yang menjadi permasalahan pokok sebagaimana telah Majelis pertimbangan tersebut di atas, maka berkaitan dengan **petitum ketiga** dari gugatan para Penggugat Rekonpensi yang menyatakan hukum bahwa kesepakatan antara Para penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tentang berpindahnya objek jual beli dari Ruko objek sengketa ke ruko kedua adalah, beralasan hukum dan patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keempat** dari gugatan para Penggugat Rekonpensi yang menyatakan hukum Ruko bersertifikat Hak Milik No.1264 atas 1 (satu) unit ruko seluas 75 M² atas nama Steffie Sugiarto yang terletak di jalan Penkase-Oeleta RT.025/RW.005 Kelurahan Penkase Oeleta Kecamatan Alak Kota Kupang adalah milik Para Penggugat Rekonpensi Majelis Hakimvberpendapat bahwa para Penggugat Rekonpensi mampu membuktikan dalil yang menjadi permasalahan pokok dimana Tergugat Rekonpensi telah melakukan Akta Jual Beli terhadap Ruko bersertifikat No1259 dengan luas 120 M² dengan maksud untuk peralihan atas Ruko yang menjadi objek sengketa sehingga dengan demikian petitum keempat beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa terhadap **petitum kelima dan petitum keenam** dari gugatan para Penggugat Rekonpensi yang menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konvensi untuk memiliki Ruko Objek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa berpendapat bahwa para Penggugat Rekonpensi mampu membuktikan dalil yang menjadi permasalahan pokok dimana para Tergugat Rekonpensi walapun sudah menerima Ruko penggnati namun masih menempati Ruko yang menjadi objek sengketa sehingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tentunya perbuatan tersebut menimbulkan suatu kerugian bagi Para Penggugat Rekonpensi. Dengan demikian petitum kelima beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa **petitum ketujuh** berkaitan dengan ganti kerugian yang dialami oleh penggugat Rekonpensi Majelis hakim berpendapat dari bukti –bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi dipersidangan tidak ada satu bukti yang merinci secara jelas kerugian yang dimaksud, hal tersebut

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 550K/ Sip/ 1979 tanggal 8 Mei 1980 yang kaidah hukumnya menyatakan Petitem tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karean tidak diadakan perincian mengenai kerugian – kerugian yang dituntut. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka terhadap petitem ketujuh dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa **petitem kedelapan** mengenai menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Ruko objek sengketa, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak ada permohonan terpisah dari Para Penggugat Rekonvensi maka terhadap petitem kedelapan haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa **petitem kesembilan** mengenai menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai Ruko objek sengketa bersertifikat hak milik Nomor 1264 atas 1 (satu) unit Ruko seluas 75 M² untuk dikosongkan tanpa syarat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan bahwa Ruko bersertifikat hak milik Nomor 1264 atas 1 (satu) unit Ruko seluas 75 M² adalah milik dari Para Penggugat Rekonvensi dan saat ini bangunan tersebut masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka petitem kesembilan patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, ternyata para Penggugat Rekonvensi hanya mampu membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan Para Penggugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian tersebut diatas, oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan sebagian maka gugatan selain dan selebihnya dinyatakan ditolak, maka dengan demikian terhadap **petitem pertama** gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian ,sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berada di pihak yang kalah sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus dibebankan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, ketentuan dalam Rbg, pasal 1365 KUHPerdara yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan pasal-pasal dari peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

Dalam eksepsi :

Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk sebagian
2. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya. ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.255.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2023, oleh kami, Florence Katerina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries SB, S.H., M.H. dan Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Consilia Ina L. Palang Sama, S.H dan Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Emellya Rohi Kana S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik melalui aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,

TTD

Consilia Ina L. Palang Ama, S.H.

TTD

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

TTD

Florence Katerina, S.H., M.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg



TTD

Emellya Rohi Kana, S.H.

Perincian biaya :

1.	PNBP	Rp. 30.000,00
2.	ATK	Rp. 100.000,00
3.	PNBP panggil	Rp. 40.000,00
4.	Panggilan	Rp. 355.000,00
5.	Pemeriksaan S	Rp. 700.000,00
6.	PNBP PS	Rp. 10.000,00
7.	Redaksi	Rp. 10.000,00
8.	Materai	<u>Rp. 10.000,00</u>

Rp. 1.255.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh lima
ribu rupiah)