



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN. edit

Nomor 32/PDT/2023/PT KPG

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara 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 JEREMIA ALEXANDER WEWO, S.H, M.H., Advokat pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum JEREMIA ALEXANDER WEWO, S.H, M.H. & REKAN, beralamat Kantor di Jl. Tidar I RT 52 / RW 17, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2024, sebagai Pembading semula Penggugat;

Lawan

- 1. Ridwan Sugiarto**, Kewarganegaraan: Indonesia, Agama : Katholik, beralamat di Jalan Samratulangi RT. 017, RW. 006, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada Freedom 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 Freedom Radjah, SH dan Partner"s" berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023, sebagai Terbanding I semula 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 Giovani 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, sebagai Tergugat II;

Hal 1 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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 Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.MP.02.01/1255-53.71/V/2023 tanggal 15 Mei 2023, disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 32/PDT/2024/PT KPG tanggal 27 Februari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 32/PDT/2024/PT KPG tanggal 27 Februari 2024;
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 32/PDT/2024/PT KPG, tanggal 27 Februari 2024, tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 11 Januari 2024 dan surat-surat lain yang bersangkutan;

### TERTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 11 Januari 2024 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Hal 2 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kupang diucapkan pada tanggal 11 Januari 2024 dan dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Kupang pada hari dan tanggal itu juga, terhadap putusan tersebut Pembanding / Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22

Januari 2024 mengajukan permohonan banding tanggal 24 Januari 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 24 Januari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Kupang masing-masing tanggal 30 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding pada tanggal 31 Januari 2024 dan telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Tergugat Para dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Kupang masing-masing pada tanggal 1 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Tergugat Para mengajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 21 Februari 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara ( inzage );

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenaan memeriksa kembali perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal 3 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A Nomor 43/Pdt.G/2023/PN.Kpg, tertanggal 11 Januari 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi 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 Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi berupa kwitansi dan transfer Mbanking adalah sah secara hukum dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi 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 Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
4. Memerintahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
5. Menyatakan menurut hukum untuk memberikan hak kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk mengurus peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang dari nama Terbanding II semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi melalui Turut Terbanding semula Turut Tergugat;
6. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil dan inmateril kepada Pembanding semula Penggugat

Hal 4 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi / Tergugat Rekonvensi sejak Tahun 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 Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi 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 Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi 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 Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maka Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi 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 Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi menyatakan verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
9. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
10. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Rekonvensi Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Hal 5 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang berkeadilan (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi, Mohon kepada Pengadilan Tinggi cq Majelis Hakim Tinggi, Yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Memori banding dari Pembanding dahulunya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Keberatan – keberatan banding Pembanding dahulunya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor. 43 / Pdt. G / 2023 / PN. Kpg, tertanggal 11 Januari 2024;
4. Menghukum Pembanding dahulunya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, Mohon Putusan yang ADIL;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg. tanggal 11 Januari 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tinggi memiliki pendapat yang sama dalam hal pertimbangan eksepsi, namun dalam pertimbangan pokok perkara dalam konvensi dan rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Dalam Konvensi;**

**Dalam Eksepsi;**

Menimbang, bahwa terkait dalil-dalil eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, Majelis Hakim Tingkat

Hal 6 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan kabur dan tidak sempurnanya objek gugatan dan tidak sempurnanya posita dan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa secara teori maupun praktek peradilan, adalah menjadi hak Penggugat untuk mengajukan gugatan mengenai suatu sengketa tertentu yang dianggap telah melanggar haknya dengan disertai bukti-bukti untuk mendukung dalilnya tersebut, yang kemudian dijadikan sebagai landasan dasar oleh pengadilan untuk melakukan pemeriksaan sengketanya; Bahwa dari hal tersebut disimpulkan bahwa prinsip utama pengajuan gugatan ke pengadilan adalah adanya sengketa atau permasalahan hukum diantara para pihak, sehingga bila dianggap tidak ada sengketa maka tentu tidak ada urgensinya mengajukan gugatan, dan yang patut menjadi perhatian adalah gugatan yang diajukan tersebut harus memenuhi syarat formalitas maupun materiil sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (3) Rv yang diuraikan dalam posita dan petitum yang jelas, lengkap dan saling bersesuaian sehingga tidak membuat gugatan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dan ketiga dari Para Terbanding semula Para Terbanding tersebut serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, setelah mencermati surat gugatan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat sudah jelas dan tidak mengandung suatu kekaburan, demikian pula antara posita dan petitum sudah saling bersesuaian, sehingga Para Terbanding maupun Turut Terbanding tidak terhalang haknya untuk mengajukan jawaban, dimana objek yang dipermasalahkan adalah jual beli sebuah ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang surat kepemilikannya belum diserahkan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat sementara harga pembelian sudah dibayar lunas oleh Pembanding semula Penggugat; Oleh karenanya eksepsi pertama dan ketiga tersebut ditolak;

2. Eksepsi gugatan tidak sempurna karena kurang pihak dan *error in persona*;

Menimbang, bahwa dalam berperkara di pengadilan, pihak-pihak yang ditarik sebagai tergugat ataupun turut tergugat harus pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294K/Sip/1971, yang menyatakan: "*Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum.*" Hal yang sama ditegaskan dalam Yurisprudensi Nomor 4K/Sip/1958 yang menyatakan, "*Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di*

Hal 7 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum."*

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut maupun Turut terbanding semula Turut Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Tingkat Pertama, bahwa Pembanding semula Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak yang dianggapnya telah merugikan kepentingannya ataupun berkaitan dengan kepentingannya, termasuk menarik Kantor Pertahanan Kota Kupang sebagai pihak ataupun tidak menarik Bank Bukopin sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga eksepsi ini ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka seluruh eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa dalam Putusan tingkat pertama, Majelis Hakim menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat melakukan jual beli tanah Sertifikat hak Milik Nomor 1264 atas nama Terbanding II semula Tergugat II berupa sebuah bangunan ruko seluas 75 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak Kota Kupang, NTT yang belum sah menurut hukum karena tidak dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang seperti Kepala Desa/Camat atau notaris/PPAT guna memenuhi syarat terang jual beli;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama juga menyatakan memang benar terjadi peralihan atas pembelian ruko oleh Pembanding semula Penggugat, dimana awalnya jual beli atas Ruko bersertifikat Hak Milik No.1264 milik Terbanding II semula Tergugat II kemudian dialihkan dengan Ruko bersertifikat hak milk No.1259, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan mengenai adanya perbuatan melawan hukum atau tidak dalam perkara ini, maka terlebih dulu akan dipertimbangkan mengenai keabsahan dari jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat atas sebuah bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 luas 75m2 dengan harga jual Rp. 915.000.000,00 (Sembilan ratus lima belas juta rupiah) karena awal muasal permasalahan adalah berasal pembelian ruko tersebut;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dimana syarat-syarat sahnya perjanjian adalah :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Hal 8 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang legal/ halal.

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo*, Pembanding semula Penggugat menyatakan dalam memorinya bahwa tidak terdapat kesepakatan jual beli tertulis, dimana hal tersebut dilakukan juga atas kesepakatan Bersama, Dimana hal yang sama juga dinyatakan Para Terbanding dalam kontra memorinya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-25 berupa kuitansi pembayaran dan transfer M-Banking, diketahui ada aktifitas penyerahan uang yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I yang didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat sebagai pembayaran atas pembelian sebuah bangunan Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 luas 75 m2 dengan total harga jual Rp. 915.000.000,00 (Sembilan ratus lima belas juta rupiah) yang telah dibayar secara bertahap hingga unas pada tanggal 25 November 2020; Bahwa selain itu, Pembanding semula Penggugat setelah melakukan pelunasan atas harga Ruko, telah menempati objek sengketa tersebut dan dipergunakan untuk usaha;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam jawabannya dan kontra memorinya menyatakan:

“Bahwa benar semula antara Pengugat dan Tergugat I, melakukan transaksi Jual beli terhadap sebuah Ruko bersertifikat Hak Milik 1264 dengan Luas 150 M<sup>2</sup>. 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 *aquo* 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 bersertipikat atas nama Tergugat I;”

Menimbang, bahwa dari jawaban yang disampaikan Para Terbanding semula Para Tergugat, pihak Terbanding membenarkan awalnya ada jual beli atas objek sengketa dan telah menerima sejumlah uang tersebut dari Pembanding semula Penggugat; Bahwa dengan adanya pengakuan dari Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut, maka secara hukum telah membenarkan terjadinya kesepakatan jual beli diantara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat atas sebuah bangunan Ruko dengan

Hal 9 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 luas 75m<sup>2</sup>, meskipun tidak terdapat kesepakatan tertulis atau akta jual beli yang dilakukan oleh para pihak dimana hal tersebut terjadi juga atas kesepakatan bersama;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam hukum pembuktian, pengakuan merupakan salah satu alat bukti yang diatur dalam Pasal 311-313 Rbg dan Pasal 1923 – 1928 KUHPerdara, yang berarti membenarkan suatu hak, peristiwa atau hubungan hukum yang diajukan lawan baik keseluruhan maupun sebagian; Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1925 KUHPerdara menyatakan bahwa “pengakuan yang diberikan dihadapan hakim merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri ataupun melalui perantara orang lain yang dianggap sebagai kuasanya;”

Bahwa dengan terbuktinya ada kesepakatan, dimana para pihak juga cakap secara hukum, objek yang diperjanjikan jelas dan kesepakatan jual beli tidak melanggar hukum, kesusilaan, agama dan lainnya, sehingga hal tersebut membuktikan kesepakatan jual beli atas objek sengketa telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Terbanding semula Para Tergugat mendalilkan setelah terjadi kesepakatan jual beli atas objek sengketa, Pembanding semula Penggugat membatalkan kesepakatan jual beli tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I untuk berpindah dari ruko dalam perkara aquo ke Ruko A3; Bahwa atas dalilnya tersebut, Para Terbanding wajib membuktikannya, dimana dari bukti surat berupa bukti T.I.II-1 sampai bukti T.I.II-5 yang diajukannya tidak ada satupun yang menunjukkan adanya pembatalan atas kesepakatan tersebut; Bahwa demikian pula 1 (satu) orang saksi yang diajukan Para Terbanding semula Para Tergugat bernama Nazurianto Raharjo, S.T., yang hanya mendengar dari Para Terbanding semula Para Tergugat mengenai pembatalan jual beli ruko objek sengketa dan tidak mengetahuinya sendiri; Bahwa keterangan saksi tersebut merupakan kesaksian *testimonium de auditu*, dimana berdasarkan pendapat ahli hukum Subekti dalam buku “Hukum Pembuktian” tahun 1987, hal. 42 menyebutkan bahwa saksi *de auditu* sebagai keterangan yang didasarkan pada pandangan orang lain tentang sesuatu, “tidak ada harganya sama sekali” dan penerapannya sangat eksepsional; Bahwa selain itu, Para Terbanding semula Para Tergugat hanya mengajukan satu saksi yang tidak ada persesuaiannya, sementara dalam praktek peradilan ada adagium yang menyatakan bahwa satu saksi bukanlah merupakan saksi (*unus testis nullus testis*), sehingga saksi tersebut tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti;

Hal 10 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sementara itu, Pembanding semula Penggugat mengajukan bukti surat berupa Akta Jual Beli, Nomor : 253/2021, tanggal 5 November 2021 (bukti P-27) yang menunjukkan terjadinya jual beli atas objek berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1259 dengan harga Rp. 48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hukum pembuktian menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 314 Rbg, bukti surat berupa akta jual beli merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan mengikat sesuai dengan ketentuan, kecuali dalam hal dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain dengan bukti lawan; Bahwa sementara dalam perkara *aquo*, tidak ada satupun bukti surat maupun saksi Para Terbanding semula Para Tergugat yang dapat mematahkan akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terkait pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang membandingkan harga untuk objek berupa Ruko dengan sertifikat Hak Milik No.1264 seharga Rp. 915.000.000,00 (Sembilan ratus lima belas juta rupiah) dengan Ruko bersertifikat hak milik No.1259 seharga Rp. 48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah), dimana dengan adanya perbedaan harga yang sangat jauh merupakan suatu hal yang aneh sehingga hal tersebut membuktikan adanya peralihan pembelian objek ruko dari objek dengan sertifikat Hak Milik No.1264 ke objek Ruko bersertifikat hak milik No.1259, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan tersebut karena sebagaimana telah disebutkan diatas, dalam perkara *aquo*, terdapat bukti akta jual beli Nomor : 253/2021, tanggal 5 November 2021 (bukti P-27) atas objek hak milik No.1259 yang tidak dapat dibantah oleh Para Terbanding semula Para Tergugat; Bahwa selain itu, dalam memori bandingnya, Pembanding semula Penggugat mendalilkan istrinya membeli objek dengan Sertifikat hak Milik No. 1259 tersebut berupa tanah kosong dan bukan dalam bentuk ruko, dimana setelah dibeli baru kemudian diatas objek tersebut dibangun ruko atas biaya dari Pembanding semula Penggugat; Bahwa hal tersebut bersesuaian dengan bukti surat P-28 hingga P-30 berupa bukti transfer uang dan juga berdasarkan keterangan saksi Supriyono, sebagai pihak yang pernah diminta oleh Pembanding semula Penggugat untuk mengawasi pembangunan sebuah ruko di lokasi Alak sekitar tahun 2022, dimana saat dimulainya pekerjaan, saksi pernah ke lokasi dan disitu hanya ada tanah kosong dan belum ada pembangunan apapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil Para Terbanding semula Para Tergugat yang menyatakan bahwa telah

Hal 11 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi pembatalan kesepakatan jual beli atas objek dengan sertifikat Hak Milik No.1264 seharga Rp. 915.000.000,00 (Sembilan ratus lima belas juta rupiah) yang kemudian uangnya dialihkan untuk jual beli atas objek dengan Sertifikat hak Milik No. 1259 tidak dapat dibuktikan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dengan bukti-bukti yang diajukannya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil-dalil yang diajukan Para Terbanding semula Para Tergugat baik dalam jawaban maupun kontra memorinya tentang adanya pembatalan kesepakatan jual beli atas objek sengketa dengan sertifikat Hak Milik No.1264 yang kemudian jual belinya dialihkan ke objek dengan Sertifikat hak Milik No. 1259, hanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar tanpa didukung dengan bukti yang jelas dan kuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa berupa sebuah bangunan ruko seluas 75 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak Kota Kupang, NTT dengan Sertifikat hak Milik Nomor 1264 atas nama Terbanding II semula Tergugat II adalah benar dibeli oleh Pembanding semula Penggugat dari Para Terbanding semula Para Tergugat, berdasarkan alat-alat bukti berupa kuitansi dan bukti transfer yang diajukan di persidangan, dengan demikian petitum nomor 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil perbuatan melawan hukum, oleh karena Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan dasar perolehannya atas objek sengketa, maka apabila dihubungkan uraian fakta tersebut dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang memiliki unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, serta adanya kerugian, dimana lebih lanjut Rosa Agustina dalam bukunya berjudul *Perbuatan Melawan Hukum*, Depok : Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003, hal. 17, menjelaskan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat sebagai berikut:

1. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. bertentangan dengan kesusilaan; dan
4. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dari uraian pertimbangan tersebut menunjukkan ada perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat yang bertentangan dengan kewajiban hukum Para Terbanding semula Para Tergugat yang seharusnya menyerahkan sertifikat hak milik nomor 1264 kepada

Hal 12 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat setelah harga jual beli objek dilunasi namun tidak dilakukannya dengan alasan terjadi pembatalan kesepakatan jual beli yang kemudian beralih ke jual beli objek lain dengan sertifikat hak milik nomor 1259, yang mana hal tersebut tidak terbukti sebagaimana pertimbangan diatas, selanjutnya terdapat perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif Pembanding semula Penggugat, dimana Pembanding semula Penggugat tidak dapat memiliki bukti atas perolehan atau kepemilikan haknya, dan ada perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian karena perbuatan Para Terbanding semula Para Penggugat telah melanggar hak dari Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam hal ini Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Para Terbanding semula Para Tergugat terbukti tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang seharusnya sudah menjadi hak dari Pembanding semula Penggugat sebagai konsekuensi hukum terjadinya jual beli atas objek sengketa, dimana hal tersebut menunjukkan adanya kesalahan dari Para Terbanding semula Para Tergugat, yang atas perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan tindakan Terbanding I semula Tergugat I terbanding II semula dan Tergugat II yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Pembanding semula Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang Merugikan Pembanding semula Penggugat; Dengan demikian petitum nomor 3 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim Tingkat Banding memerintahkan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Pembanding semula Penggugat; Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka cukup beralasan untuk mengabulkan petitum nomor 4;

Menimbang, bahwa dengan adanya perintah agar Para Terbanding semula Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264, maka secara *mutatis mutandis* memberikan hak kepada Pembanding semula Penggugat untuk mengurus peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di

Hal 13 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang dari nama Terbanding II semula Tergugat II menjadi nama Pemanding semula Penggugat melalui Turut Terbanding semula Turut Tergugat; Oleh karena itu, petitum nomor 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa, tuntutan ganti rugi tersebut tidak ada perinciannya dan tidak disertai dengan bukti-bukti pendukungnya; Bahwa selain itu berdasarkan dalil Pemanding semula Penggugat sendiri menyatakan bahwa setelah harga ruko dilunasi, Pemanding semula Penggugat telah

menempati objek ruko yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang tersebut dan digunakan sebagai tempat usaha oleh Pemanding semula Penggugat, oleh karenanya Pemanding semula Penggugat telah mendapat manfaat atas objek sengketa tersebut yang menjadikan tuntutan ganti rugi sebagaimana petitum nomor 6 tidak beralasan hukum, untuk itu patut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 7, agar Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula 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 Pemanding semula Penggugat, dapat dikabulkan sebagai konsekuensi dari sahnya perolehan Pemanding semula Penggugat atas objek sengketa;

Menimbang bahwa terhadap dalil tuntutan agar Para Terbanding semula Para Tergugat 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 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 Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa konsep uang paksa (*dwangsom*) adalah diperuntukkan untuk memberikan jaminan bahwa tergugat akan mematuhi putusan hakim, dimana uang paksa menjadi semacam upaya paksa secara tidak langsung agar tergugat yang kalah menjalankan putusan pengadilan secara sukarela dan sesegera mungkin. Semakin lama tidak menjalankan putusan pengadilan, semakin besar uang paksa yang harus dibayar; Bahwa sementara Pemanding semula Penggugat dalam hal ini meminta uang paksa apabila ada kondisi objek sengketa dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Pemanding semula

Hal 14 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak beralasan hukum; Bahwa oleh karenanya terhadap petitum nomor 7 dikabulkan dengan perubahan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Para Terbanding semula Para Tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoorbear bij voorraad*), Majelis hakim Tingkat Banding berpendapat berdasarkan Pasal 191 ayat (1) Rbg, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun

2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, permintaan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voerraad*) tersebut tidak ada urgensinya sebagaimana yang ditentukan dalam hukum acara, sehingga petitum nomor 8 patut ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum nomor 9, maka sebagai konsekuensi dikabulkannya gugatan pokok Pembanding semula Peggugat, maka para pihak wajib tunduk atas putusan tersebut, termasuk Turut terbanding semula Turut Tergugat, dengan demikian petitum nomor 9 dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan mengabulkan gugatan konvensi Pembanding semula Peggugat untuk Sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi Para Terbanding semula Para Peggugat Rekonvensi pada awalnya Pembanding semula Tergugat Rekonvensi membeli objek sengketa tersebut dari Terbanding I semula Peggugat Rekonvensi I dan setelah dibayar, Pembanding semula Tergugat Rekonvensi menyatakan tidak cocok dengan konstruksi dan bentuk bangunan ruko objek sengketa, sehingga Para Terbanding semula Para Peggugat Rekonvensi, Pembanding semula Tergugat Rekonvensi bersepakat pindah ke Ruko yang bersebelahan dengan Ruko objek sengketa dengan Sertifikat hak Milik No. 1259; Bahwa atas Kesepakatan tersebut Pembanding semula Tergugat Rekonvensi pindah ke Ruko yang kedua, walaupun faktanya Pembanding semula Tergugat Rekonvensi masih menempati, menguasai dan tinggal di ruko pertama, dengan melakukan usaha perdagangan / penjualan telur dan gas elpiji sejak tahun 2020; Namun dengan diajukannya gugatan oleh Pembanding semula Tergugat Rekonvensi terhadap objek ruko dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1264 Hal 15 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di kelurahan Penkase- Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, maka hal tersebut justru merupakan perbuatan melawan hukum dari Pembanding semula Tergugat Rekonvensi yang ingin menguasai objek sengketa;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Rekonvensi membantah dalil tersebut dengan menyatakan tidak pernah terjadi kesepakatan pembatalan jual beli atas objek sengketa berupa 1 (satu) unit ruko bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase- Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena pokok permasalahan yang diajukan Para Terbanding semula Para Tergugat Rekonvensi telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dalam konvensi, maka secara *mutatis mutandis*, pertimbangan-pertimbangan dalam konvensi tersebut diambil alih menjadi pertimbangan dalam rekonvensi, dimana dalil Para Terbanding semula Para Penggugat Rekonvensi bahwa telah terjadi pembatalan kesepakatan jual beli atas objek dengan sertifikat Hak Milik No.1264 seharga Rp. 915.000.000,00 (Sembilan ratus lima belas juta rupiah) yang kemudian uangnya dialihkan untuk jual beli atas objek dengan Sertifikat hak Milik No. 1259 ternyata tidak terbukti, yang memberi konsekuensi hukum Pembanding semula Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa dengan sertifikat Hak Milik No.1264 tersebut; Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pembanding semula Tergugat Rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Terbanding semula Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan pokok berupa perbuatan melawan hukum tidak terbukti, maka tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan gugatan rekonvensi selanjutnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dikabulkan Sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Para Terbanding semula Para Tergugat

Hal 16 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 11 Januari 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, R.Bg, Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 11 Januari 2024 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk Sebagian;
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 Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I berupa kwitansi dan transfer M-banking adalah sah secara hukum dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Pembanding semula Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Pembanding semula Penggugat;

Hal 17 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang kepada Pembanding semula Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum memberikan hak kepada Pembanding semula Penggugat untuk mengurus peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang dari nama Terbanding II semula Tergugat II menjadi nama Pembanding semula Penggugat melalui Turut Terbanding semula Turut Tergugat;
6. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak mengalihkan, menjual, atau menjaminkan kepada orang lain atau pihak lain 1 (satu) unit ruko bersertifikat Hak Milik Nomor 1264 yang terletak di kelurahan Penkase- Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
7. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2024 yang terdiri Made Sukereni, SH. MH., sebagai Hakim Ketua, Pujo Saksono, SH. MH., dan Slamet Suripto, SH., M.Hum., masing - masing sebagai Hakim Anggota Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 oleh Hakim Ketua didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Robert Uly, SH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Kupang pada hari itu juga.-

**HAKIM ANGGOTA,**

ttd

**KETUA MAJELIS,**

ttd

Hal 18 dari 19 hal. Putusan Nomor 32/PDT/2024/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pujo Saksono, SH.MH.

ttd

Made Sukereni, SH.MH.

2. Slamet Suripto, S.H.,M.Hum,

PANITERA PENGANTI,

ttd

Robert Uly, SH

## Rincian biaya perkara :

- Meterai : Rp 10.000,00
- Redaksi putusan : Rp 10.000,00
- Biaya proses lainnya : Rp130.000,00

Jumlah : Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

UNTUK TURUNAN RESMI.

Plt. PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

SEGA HENDRICUS, SH.

### 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)