



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 146/PDT/2024/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:

**ARIS KRISBIANTORO**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Perum. Bambu Asri Blok D/No. 9, RT. 003, RW. 002, Kel. Kedungwaru, Kec. Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung, Provinsi Jawa Timur, tempat/tanggal lahir Blitar, 2 Desember 1980, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Yulianus Bria Nahak, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat YBN & Partner's, yang berkedudukan di Jl. Ade Irma, RT.04, RW. 002, Kelurahan Beirafu, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu, email: [yulianus.lawoffice@yahoo.com](mailto:yulianus.lawoffice@yahoo.com)., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 027/YBN/SK/VIII/2024, tanggal 29 Agustus 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere Kelas II dibawah register Nomor 147/SK.PDT/9/2024/PN Mme, tanggal 3 September 2024, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

lawan:

- YOHANA RUSLIE**, tempat tanggal lahir Maumere, 16 April 1972, Perempuan, Agama Katholik, Alamat Jl. Melati VI No 15 RT 01 RW 04 Desa Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- FRANSISKUS SIMU**, tempat tanggal lahir Betun, 15 September 1969, Laki-laki, Agama Katholik, Alamat Jl. Melati VI No 15 RT 01 RW 04 Desa Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
- PEMIMPIN CABANG MAUMERE PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta No 4 Maumere, Flores, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur, selaku pejabat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kavling I, Jakarta Pusat, email: [www.bni.co.id](http://www.bni.co.id), diwakili oleh I Gede Widiartha, Pimpinan Cabang Maumere PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: I. G. A Ika Kesuma Wardani, dan kawan-kawan, Para Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MRE/12/2073/R, tanggal 5 Oktober 2023, yang telah didaftarkan di

Hal. 1 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere Kelas II dibawah register Nomor 160/SK.PDT/11/2023/PN Mme, tanggal 7 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

**4. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KUPANG**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Lantai 4, Jalan Frans Seda, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, email: [kpknlkupang@kemenkeu.go.id](mailto:kpknlkupang@kemenkeu.go.id), selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 146/PDT/2024/PT KPG, tanggal 30 September 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 146/PDT/2024/PT KPG, tanggal 30 September 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 146/PDT/2024/PT KPG, tanggal 30 September 2024 tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme, tanggal 20 Agustus 2024, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme, tanggal 20 Agustus 2024, yang amarnya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp6.028.000,00 (enam juta dua puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme, diucapkan pada tanggal 20 Agustus 2024, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat III melalui sistem informasi

Hal. 2 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Maumere, dan telah diberitahukan kepada Tergugat I, II, IV sesuai relaas pemberitahuan putusan melalui surat tercatat tanggal 21 Agustus 2024, selanjutnya terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding secara elektronik Nomor 5/Akta.Pdt/2024/PN Mme, tanggal 3 September 2024, dan telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere kepada Terbanding III semula Tergugat III melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 4 September 2024, kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan Terbanding IV semula Tergugat IV sesuai relaas pemberitahuan permohonan banding tanggal 4 September 2024;

Bahwa permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tanggal 3 Agustus 2024, yang diterima melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere, dan telah disampaikan kepada Terbanding III semula Tergugat III melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 4 September 2024, kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan Terbanding IV semula Tergugat IV sesuai relaas penyerahan memori banding tanggal 5 September 2024;

Bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III mengajukan kontra memori banding tanggal 10 September 2024, yang diterima melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere, dan telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere tanggal 10 September 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai pemberitahuan melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere tanggal 17 September 2024;

## 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, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Pembanding / Penggugat dalam Provisi;
2. Menetapkan membatalkan pelaksanaan lelang dan atau menanggukuhkan segala proses lelang sampai dengan adanya putusan dalam perkara ini

Hal. 3 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap terhadap obyek lelang;

- a) Sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1130/Kel Madawat atas nama FRANSISKUS SIMU, luas 235 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Melati VI No 15 RT 01 RW 04 Desa Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 12/madawat/2011 tanggal 14/02/2011 selanjutnya disebut Obyek Sengketa Kesatu;
- b) Sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1565/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas 677 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 77/Wolomarang/2007 tanggal 23/10/2007 selanjutnya disebut Obyek Sengketa Kedua;
- c) Sebidang dengan bangunan rumah dan gudang di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 938/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas tanah 1.229 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 183/1997 tanggal 21/06/1997 selanjutnya disebut Obyek Sengketa Ketiga;
- d) Sebidang tanah kosong dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 878/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas tanah 650 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 91/1996 tanggal 12/08/1996 selanjutnya disebut Obyek Sengketa Keempat;

Hal. 4 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) Sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 19052/Kel. Jimbaran atas nama FRANSISKUS SIMU, luas 135 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Raya Uluwatu Kel Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 13423/Jimbaran/2013 tanggal 22/08/2013. selanjutnya disebut Obyek Sengketa Kelima;
3. Memerintahkan Terbanding / Tergugat I, Terbanding / Tergugat II, Terbanding / Tergugat III dan Terbanding / Tergugat IV untuk membatalkan atau menengguhkan pelaksanaan lelang dan atau menengguhkan segala proses lelang terhadap obyek sengketa Kesatu, Obyek sengketa kedua, Obyek sengketa Ketiga, Obyek sengketa keempat, Obyek sengketa Kelima sampai dengan adanya putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Terbanding / Tergugat I, Terbanding / Tergugat II telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah transaksi pengoperan hak milik dari Terbanding / Tergugat I dan Terbanding / Tergugat II kepada Pembanding / Penggugat telah membayar uang sebesar Rp. 13.200.000.000,- (tiga belas milyar dua ratus juta rupiah) sebagaimana akta notarial di hadapan Notaris TOSSY STYARTO SATRIAYUN, S.H. Notaris Kediri pada tanggal 31 Juli 2023 yakni;
  - a) Akta Pengoperan Nomor 28 tanggal 31 Juli 2023 untuk sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1130/Kel. Madawat atas nama FRANSISKUS SIMU, luas 235 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Melati VI No 15 RT 01 RW 04 Desa Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan nilai pengoperan sebesar Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  - b) Akta pengoperan Nomor 40 tanggal 31 Juli 2023 untuk sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1565/Kel.

Hal. 5 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas 677 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan nilai pengoperan Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- c) Akta pengoperan Nomor 36 tanggal 31 Juli 2023 untuk tanah dengan bangunan rumah dan gudang di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 938/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas tanah 1.229 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan nilai pengoperan sebesar Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah);
- d) Akta pengoperan Nomor 32 tanggal 31 Juli 2023 untuk tanah kosong dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 878/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas tanah 650 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel. Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan nilai pengoperan Rp 2.850.000.000,- (dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- e) Akta pengoperan Nomor 44 tanggal 31 Juli 2023 untuk sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 19052/Kel.Jimbaran atas nama FRANSISKUS SIMU, luas 135 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Raya Uluwatu Kel Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali dengan nilai pengoperan Rp3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menyatakan secara hukum obyek sengketa yaitu tanah kosong dan atau tanah dengan bangunan adalah sak milik Penggugat yakni :
- a) Sebidang tanah dengan bangunan ruko di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1130/Kel Madawat atas nama FRANSISKUS SIMU, luas 235 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Melati VI No 15 RT 01 RW 04 Desa Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 12/madawat/2011 tanggal 14/02/2011. (obyek sengketa

Hal. 6 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesatu);

- b) Sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1565/Kel.

Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas 677 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel. Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 77/Wolomarang/2007 tanggal 23/10/2007 (obyek sengketa Kedua);

- c) Sebidang dengan bangunan rumah dan gudang di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 938/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas tanah 1.229 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro, Kel. Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 183/1997 tanggal 21/06/1997 (obyek sengketa Ketiga);

- d) Sebidang tanah kosong dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 878/Kel. Wolomarang atas nama YOHANA RUSLIE, luas tanah 650 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Diponegoro Kel. Wolomarang, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur Nomor : 91/1996 tanggal 12/08/1996 (obyek sengketa Keempat);

- e) Sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 19052/Kel. Jimbaran atas nama FRANSISKUS SIMU, luas 135 M<sup>2</sup> terletak Jl. Raya Uluwatu Kel Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, dengan batas-batas tanah sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat, sebelah utara sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan Surat Ukur No 13423/Jimbaran/2013 tanggal 22/08/2013. (obyek sengketa Kelima);

5. Menyatakan batal perjanjian hak tanggungan / perjanjian kredit atas obyek sengketa;

Hal. 7 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan batal pelelangan beserta segala hal menyangkut dokumen / risalah lelangnya hak tanggungan atas obyek sengketa;
7. Menghukum Terbanding Tergugat I, Terbanding / Tergugat II, Terbanding / Tergugat III dan Terbanding / Tergugat IV atau pihak siapapun untuk menyerahkan tanah dan bangunan serta sertifikat-sertipikat, Akta-Akta dan surat-surat terkait Obyek sengketa Kesatu, Obyek sengketa kedua, Obyek sengketa Ketiga, Obyek sengketa keempat, Obyek sengketa Kelima dalam keadaan baik kepada Pembanding / Penggugat;
8. Menghukum Terbanding / Tergugat I dan Terbanding / Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian dengan rincian kerugian materiil : sebesar Rp.13.200.000.000,- (tiga belas milyar dua ratus juta rupiah), ganti biaya pengacara/ gugatan dan kerugian immateriil : Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) serta uang ganti / immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar juta rupiah);
9. Menghukum Terbanding / Tergugat III dan Terbanding / Tergugat IV untuk menangguhkan atau membatalkan semua proses lelang, proses adminitrasi pengalihan hak roya, pengalihan baliknama dan segala hal yang menyangkut Sertipikat Hak Milik (SHM) Obyek sengketa Kesatu, Obyek sengketa kedua, Obyek Sengketa Ketiga, Obyek sengketa keempat, Obyek sengketa Kelima;
10. Menghukum Terbanding / Tergugat I dan Terbanding / Tergugat II untuk membayar kepada Pembanding / Penggugat uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan secara tanggung renteng;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Vorraad*);
12. Menghukum Terbanding / Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa dari alasan-alasan dalam kontra memori banding yang diajukan Terbanding III semula Tergugat III pada pokoknya memohon sebagai

Hal. 8 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

- Menolak permohonan banding dari Pembanding / dahulu Penggugat;
- menguatkan putusan Majelis Hakim Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme, tanggal 20 Agustus 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, dan kontra memori banding dari Terbanding III semula Tergugat III, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama belum mempertimbangkan dan memberikan putusan tentang tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, karena itu Pengadilan Tinggi sebagai *judex facty* akan mempertimbangkan dan memberikan putusan atas tuntutan provisi tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Para Terbanding semula Para Tergugat membatalkan atau menengguhkan pelaksanaan lelang dan atau menengguhkan segala proses lelang atas kelima bidang tanah obyek sengketa sampai dengan adanya putusan dalam perkara aquo berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat tersebut, menurut Pengadilan Tinggi tidaklah termasuk makna tuntutan provisi dalam Pasal 191 R.Bg, melainkan telah masuk kedalam materi pokok perkara, karena itu tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat *aquo*, Terbanding III semula Tergugat III mengajukan eksepsi tentang hal-hal sebagai berikut:

Hal. 9 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah keliru, karena Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
2. Barang yang menjadi obyek sengketa bukan kepemilikan Penggugat, karena dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa belum beralih menjadi kepemilikan Penggugat;
3. Gugatan kurang pihak, karena Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak diikutsertakan sebagai pihak;
4. Gugatan kabur dan tidak jelas, karena pada judul gugatan mencantumkan gugatan wanprestasi akan tetapi pada posita Penggugat mendalilkan Tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Gugatan Penggugat terlambat, karena gugatan ini diajukan setelah dilaksanakannya lelang dengan hasil tidak ada peminat (TAP);

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk menolak eksepsi pada 1, 2, 3, tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya Penggugat yang paling mengetahui pihak-pihak yang dianggap merugikan haknya sehingga untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat adalah sepenuhnya kewenangan Penggugat;
- Bahwa tentang benar tidaknya obyek sengketa telah menjadi milik Penggugat tidaklah dapat ditentukan dalam eksepsi karena merupakan persoalan yang harus dibuktikan dalam pokok perkara;
- Bahwa tentang tidak digugatnya Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah beralasan karena menurut Penggugat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang merugikan Penggugat, sehingga dalam petitum gugatan tidak ada penghukuman yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan suatu perbuatan hukum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi pada angka 4, Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan menerima eksepsi tersebut dengan pertimbangan bahwa dalam pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar atas permintaan/delegasi dari Pengadilan Negeri Maumere, Penggugat atau kuasanya tidak hadir sehingga berakibat Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas, luas serta lokasi obyek sengketa tanah ke-5 (kelima), karena itu Majelis Hakim Tingkat Pertama berkesimpulan objek perkara atau tanah sengketa yang dipersoalkan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak jelas atau kabur (*obscur libel*),

Hal. 10 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil atau mengandung cacat formil yaitu gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena sekalipun Penggugat atau kuasanya tidak hadir dalam pemeriksaan setempat, namun pihak Tergugat III hadir kuasanya dan dapat menunjukkan letak, batas-batas tanah obyek sengketa ke-5 (kelima) yang terletak di Perumahan New Land Nomor B-12 di Jalan Raya Uluwatu, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana berita acara pemeriksaan setempat tanggal 31 Mei 2024, karena itu obyek sengketa dalam gugatan Penggugat telah jelas atau tidak kabur;

Menimbang bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi menilai syarat formil suatu gugatan tentang wanprestasi mengacu pada ketentuan Pasal 1243 KUHPdata, bahwa untuk menentukan seseorang dalam keadaan wanprestasi terdapat 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi, yaitu: adanya perjanjian, ada pihak yang melanggar atau tidak memenuhi isi perjanjian, dan telah dinyatakan lalai namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian, karena itu dalam gugatan wanprestasi harus diuraikan secara jelas mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara tersebut;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak diuraikan bahkan tidak disebutkan tentang isi perjanjian yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menuntut Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji, dan pada tahap pembuktian Penggugat tidak ada mengajukan bukti tentang perjanjian dimaksud, sehingga tidak jelas isi pokok perjanjian yang tidak ditepati oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahkan tidak jelas sejak kapan Tergugat I dan II dapat dinyatakan telah lalai (ingkar janji), karena tidak disebutkan adanya tegoran yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa dalam posita gugatan Penggugat hanya menyebutkan bahwa Penggugat adalah investor atau pemodal yang telah memberikan uang kepada Tergugat I selaku komanditer CV. Sarana Cipta Mandiri dengan total nilai sebesar Rp13.200.000.000,00 (tiga belas milyar dua ratus juta rupiah) dengan jaminan seluruh aset bidang tanah dengan bangunan rumah diatasnya sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Tergugat I dan Tergugat II. Proses transaksi pelepasan dan pengoperan aset telah dibuat secara sah dihadapan Notaris antara Penggugat sebagai penerima operan dan kedudukan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pengoper, sehingga jaminan aset berupa 5 (lima) bidang tanah (obyek sengketa) yang merupakan harta bersama Tergugat I dan Tergugat II sekaligus aset CV. Sarana Cipta Mandiri, menurut Penggugat patutlah dianggap menjadi hak

Hal. 11 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat;

Menimbang bahwa dari uraian posita tersebut, tidaklah jelas isi perjanjian yang mendasari penyerahan uang tersebut, apakah sebagai penyertaan modal Penggugat pada CV. Sarana Cipta Mandiri, ataukah merupakan pinjaman modal dengan jaminan tanah, selain itu tidak jelas maksud pengoperan atas ke-5 (kelima) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa, apakah pengoperan tersebut sebagai transaksi jual beli, ataukah sebagai penggantian atas tidak dikembalikannya uang Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena itu eksepsi Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) adalah beralasan karena itu dikabulkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi di atas, gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka dengan tidak perlu mempertimbangkan materi maupun bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak terkait pokok perkara, Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa dengan demikian keberatan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat terkait tuntutan provisi, eksepsi, maupun keberatan atas putusan dalam pokok perkara yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut Pengadilan Tinggi tidak beralasan, selain itu tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum yang dapat dijadikan dasar untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka alasan keberatan dan permohonan Pembanding semula Penggugat tersebut ditolak;

Menimbang bahwa terhadap alasan keberatan dalam kontra memori banding Terbanding III semula Tergugat III tidak perlu dipertimbangkan lagi, karena apa yang dikemukakan oleh Terbanding III semula Tergugat III pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka permohonan Terbanding III semula Tergugat III yang memohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme, tanggal 20 Agustus 2024, beralasan hukum untuk dikuatkan, dengan perbaikan mengenai sistematika amar putusan, yang selengkapny

Hal. 12 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan *RBg*, 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;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Mme, tanggal 20 Agustus 2024, yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai sistematika amar putusan, yang selengkapnya sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Terbanding III semula Tergugat III;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2024, yang terdiri dari **I Made Pasek, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Tjondro Wiwoho, S.H.,M.H.** dan **I Ketut Tirta, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Anik Sunariyati, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Maumere pada hari itu juga.

Hal. 13 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/PDT/2024/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Tjondro Wiwoho, S.H.,M.H.**

**I Made Pasek, S.H.,M.H.**

**I Ketut Tirta, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**Anik Sunaryati, S.H.**

Perincian biaya perkara:

- Meterai putusan : Rp10.000,00
- Redaksi putusan : Rp10.000,00
- Biaya proses : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 14 dari 14 hal. Putusan Nomor 146/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)