



**PUTUSAN**

NOMOR 43/PDT/2022/PT KPG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Anggreany Nelci Bilaut**, Perempuan, Lahir di Kupang, 30 September 1984, NIK : 5371037009940004, Beragama Protestan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Beralamat di RT.002/RW.001, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DEDEY S. JAHAPAY,SH., JEFRY A. LADO,SH., MARIO K MEGA, SH., M.Hum**, semuanya Advokat/Penasihat Hukum "MARIO K MEGA, SH., M.Hum and Partners", beralamat di Jl. Ade Irma II, RT.024/RW.011, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 010/SK-PDT/MJD/X/2021 tertanggal 01 Oktober 2021, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kls I A dibawah Register Nomor : 629/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, tanggal 04 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/semula Tergugat I ;**

**Melawan**

1. **Gregorius Jap**, Laki-laki, lahir di Kefamenanu, pada tanggal 28 September 1960, NIK: 5371032809600001, Beragama Katolik, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Jln. Shopping Center Blok 3A, RT011. RW003, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, KotaKupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **E. NITA JUWITA,SH., HERRY F.F BATTILEO,SH.,MH, ROBERTUS B. OE HAKI, SH., MH, STEFANUS R.Y. KONO, SH.** Advokat pada

Halaman 1 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/PT KPG



Advokat/Pengacara **E. NITA JUWITA, SH.,MH & REKAN**, baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri, berkantor di Jl. W.J. Lamentik No. 57, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 085/B.1.1/L/KAP-ENJ/IX/2021 tertanggal 09 September 2021, Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kls I A dibawah Register Nomor : 546/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, tanggal 10 September 2021 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding /semula Penggugat ;**

2. **Albert Wilson Riwu Kore, S.H.**, Laki-laki, Pekerjaan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 24 Juli 1993 Nomor : SK.63.XI-1993, yang berkantor di Jl. Mochammad Hatta Nomor: 38, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I /semula Tergugat II ;**

**3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG,**

Berkantor di Jl.Eltari I, No.70, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II /semula Turut Tergugat ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 43/PDT/2022/PT KPG, tanggal 18 Maret 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 18 Maret 2022 tentang Penunjukan Penitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan Turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 26 Januari 2022 dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip dan meneliti keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 26 Januari 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi dari Tergugat I

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Batal Jual Beli tanah dan bangunan (tidak mempunyai kekuatan hukum) antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** berdasarkan **AKTA JUAL BELI** Nomor : 260/2012, tertanggal 26 September 2012 yang dibuat di hadapan **PPAT ALBERT WILSON RIWUKORE, SH.**;
3. Menyatakan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan **PENGGUGAT** atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor :667, Seluas 244 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010 yang terletak di Jln. Shopping Center Blok 3A RT011 RW003 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur kepada keadaan semula sebelum terjadinya jual beli tanah dan bangunan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**;
4. Menghukum dan memerintahkan **TERGUGAT I** untuk mengosongkan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor :667, Seluas 244 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010 yang terletak di Jln. Shopping Center Blok 3A RT.011/RW.003 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada **PENGGUGAT**;
5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbulkan dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.140.000,- (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);



7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Perkara Nomor: 213/PDT.G/2021/PN KPG tanggal 7 Pebruari 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding /semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 26 Januari 2022 Nomor: 213/Pdt.G/2022/PN Kpg tersebut;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa telah diberitahukan pernyataan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding /semula Tergugat I kepada Terbanding /semula Penggugat, dan kepada Turut Terbanding I /semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 7 Februari 2022, dan pemberitahuan pernyataan banding kepada Turut Terbanding II /semula Turut Tergugat telah dilaksanakan pada tanggal 14 Pebruari 2022, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang;

Membaca, Memori Banding tertanggal 07 Maret 2022 yang diajukan oleh Pembanding /semula Tergugat I dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 09 Maret 2022 sebagaimana terurai dalam surat Tanda Terima Memori Banding Nomor : 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 09 Maret 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding /semula Tergugat I telah menyerahkan Memori Banding, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Keberatan pertama**

Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim hal 33 menimbang pertama menyatakan bahwa “Menimbang, bahwa dari keterangan saksi penggugat yaitu ASPUTAT ABDUL QOHAR bahwa adanya kuitansi jual beli obyek tanah sengketa antara penggugat dan tergugat I hanya akal-akalan saja dan antara penggugat dan tergugat tidak pernah terjadi jual beli hanya niat penggugat ingin membantu Tergugat I sebagai syarat agunan untuk pinjaman uang di Bank BNI 46 Cabang Kupang”.

- a. Bahwa terhadap pertimbangan ini adalah pertimbangan yang keliru dan menyesatkan oleh karena dasar majelis hakim pada



Pengadilan Negeri mengambil Keterangan saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR. Adalah tidak relevan oleh karena saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR, bukan saksi yang melihat langsung jual beli a quo pada tahun 2012. Dalam rekaman saksi pada hal 21-23 putusan a quo, saksi menerangkan bahwa

- saksi baru mengenal dekat Penggugat pada tahun 2020,
- saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat I oleh karena jual belinya pada tahun 2012.

b. Dari keterangan saksi yang tidak melihat atau mengalaminya secara langsung kejadian yang terjadi, bagaimana mungkin majelis hakim pada pengadilan Negeri mempercayainya, sehingga sesuai dengan definisi alat bukti saksi yakni Kualifikasi keterangan saksi baru dapat diterima sebagai alat bukti apabila saksi menerangkan perihal yang dilihat, didengar, dialami (vide pasal 171 ayat (1),(2) HIR/ 308 RBG). Keterangan saksi yang tidak memenuhi kaidah dalam HIR/RBG tersebut bukan merupakan alat bukti (testimonium de auditu/ keterangan seorang saksi mengenai suatu fakta atau kejadian, bersumber dari kata orang lain),

demikian jelaslah pertimbangan Majelis hakim yang di dasarkan pada keterangan saksi a quo adalah pelanggaran terhadap Hukum Pembuktian perdata dan harus di batalkan oleh Majelis pada Pengadilan Tinggi Kupang.

#### **Keberatan Ke Dua**

Bahwa dalam pertimbangan majelis hakim hal 33 menimbang kedua menyatakan bahwa Menimbang, bahwa saksi juga menerangkan tentang Akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat, saksi pernah bersama dengan Penggugat pergi ke kantor Notaris Alexander Djari, SH. oleh karena saksi diberitahu oleh penggugat bahwa penandatanganan dokumen tersebut di kantor notaris Alexander Djari, SH. Dan waktu itu bertemu dengan Alexander Djari, SH. dan dia mengatakan bahwa dia hanya ingin membantu saja namun kemudian diketahui bahwa dokumen tersebut adalah Akta Jual beli dan ternyata dikeluarkan oleh Notaris ALBERT WILSON RIWUKORE, SH. (Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II) bukan oleh Notaris ALEXANDER DJARI, SH yang mana oleh Penggugat menyatakan bahwa dia tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan notaris ALBERT WILSON RIWUKORE, SH., (Tergugat II) sehingga dengan demikian Penggugat berkeberatan tentang Akta Jual beli tersebut;

a. Bahwa Pertimbangan Majelis hakim ini harus di Tolak dan di kesampingkan oleh karena sangat subjektif tanpa melihat fakta fakta yang di paparkan oleh Para Tergugat, bahwa majelis hakim pada Pengadilan Negeri Telah begitu saja mempercayai Keterangan Keterangan saksi yang di ajukan oleh Penggugat tanpa memperhatikan apakah keterangan keterangan saksi tersebut mempunyai nilai pembuktian atau tidak, karena faktanya saksi saksi yang di ajukan oleh Penggugat tidak ada satu pun yang menyaksikan terjadinya jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat, atau melihat penanda tangan surat surat terkait jual beli objek sengketa , sehingga saksi yang demikian tidak mempunyai nilai pembuktian dalam hukum dan harus di tolak seluruhnya.

b. Bahwa terhadap pertimbangan majelis hakim yang seakan akan meragukan pembuatan akta Jual beli di hadapan Notaris Albert Wilson Riwukore, adalah pertimbangan yang menyesatkan oleh karena sesuai dengan fakta persidangan telah jelas bahwa Dokumen yang di tanda tangani oleh Penggugat dan istrinya adalah akta jual beli tertanggal 26 September 2012 atau bukti T.I-1 dan T.II-1, di mana akta tersebut tertulis jelas meghadap ke hadapan Notaris Albert Wilson Riwukore, dan terkait bukti ini juga di akui oleh Penggugat bahwa telah di tanda tangani sebagaimana terekam dalam hal 3 yang menyatakan bahwa “di minta datang ke kantor Notaris dan menanda tangani dokumen pada tanggal 26 Sptember 2012.”

Hal ini menunjukkan bahwa penanda tangan akta jual beli tertanggal 26 September 2012 , di lakukan secara mandiri oleh Penggugat dan istri tanpa ada paksaan dari pihak manapun Juga, oleh karena Objek sengketa telah di jual oleh Penggugat dan istri Kepada Tergugat I.

Halaman 6 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/PT KPG



Lebih lanjut pengakuan Penggugat bahwa telah menanda tangani akta Jual beli adalah Bukti Pengakuan sehingga sesuai dengan pasal 164 HIR/284 Rbg Pengakuan adalah alat bukti

Lanjut Dalam perkara perdata, pengakuan murni memiliki daya bukti yang sempurna (volledeg), mengikat (bindend), dan menentukan atau memaksa (beslisend, dwingend).

Lebih lanjut R. Subekti mengemukakan pendapatnya yakni karena justru apabila dalil-dalil yang dikemukakan oleh suatu pihak diakui oleh pihak lawan, maka pihak yang mengemukakan dalil-dalil itu tidak usah membuktikannya.

Pengakuan yang merupakan bukti yang mengikat dan sempurna adalah pengakuan yang dilakukan di muka sidang hakim. Pengakuan itu harus diucapkan di muka hakim oleh tergugat sendiri atau oleh seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.

Demkin maka pertimbangan Majelis Hakim ini harus di Tolak dan di kesampingkan karena tidak mendasar sama sekali .

#### **Keberatan Ke Tiga**

Bahwa dalam hal 33 menimbang ke, 3 menyatakan bahwa Menimbang, bahwa hal tersebut juga dibenarkan oleh saksi DR. FRANKIE HUBERTUS JHARYANTO yang menerangkan kuitansi yang dibuat tujuannya untuk memperkuat kepemilikan dan Penggugat hanya meminjamkan sertifikat itu untuk membantu Tergugat I pinjam uang di Bank BNI 46 Cabang Kupang tetapi tidak pernah memberi ijin kepada Tergugat I untuk balik nama sertifikat atas nama Tergugat I;

- a. Bahwa pertimbangan ini harus di tolak dan di kesampingkan karena keterangan saksi DR. FRANKIE HUBERTUS , adalah keterangan yang tidak mempunyai nilai , karena bukan saksi yang mendengar, mengalami secara langsung proses jual beli objek sengketa tahun 2012.
- b. Bahwa saksi ini hanya mendengar Cerita dari Penggugat sehingga tidak bisa di kualifikasi sebagai alat Bukti saksi sebagaimana di atur dalam Hukum Perdata.

Demikian maka pertimbangan Majelis Hakim ini haus di Tolak dan di kesampingkan.

#### **Keberatan ke Empat**

Bahwa pada hal 35 menimbang ke 4 menyakan bahwa Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas dan adanya fakta



hukum bahwa Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I hanya formalitas saja dan tanpa ada penyerahan uang dari Tergugat I (pembeli) kepada Penggugat (penjual) dan Akta Jual beli BUKAN dibuat oleh Notaris ALEXANDER DJARI, sebagaimana saat penandatanganan dokumen yang penggugat sendiri tidak mengetahui apa dokumennya, dan Akta Jual Beli tersebut dikeluarkan oleh ALBERT WILSON RIWUKORE, SH (Tergugat II) yang tidak pernah dikenal oleh Penggugat, sehingga dari fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris ALBERT WILSON RIWUKORE, SH, (Tergugat II) tidak memenuhi syarat sebagaimana digariskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara;

- a. Bahwa pertimbangan majelis hakim ini harus di tolak dan di kesampingkan oleh karena telah melanggar Hukum dalam membuat pertimbangan dengan menyimpulkan secara Sepihak terkait pembuatan Akta Jual beli bukan pada Tergugat II dan Jual beli tersebut tanpa ada penyerahan Uang, adalah suatu pelanggaran terhadap Fakta persidngan oleh karena Akta Jual beli atau Bukti T.I-1 dan Bukti T.II-1 adalah dokumen Akta Otentik

Di mana Suatu alat bukti Akta Otentik memiliki suatu Bukti yang Sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta Otentik Juga merupakan suatu Bukti Mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam Akte tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar. (Prof. Subekti, SH: Hukum Pembuktian, Cetakan Kedelapan 1987, Hal 29).

- b. Lajut suatu akta otentik mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik<sup>2</sup>. Kekuatan Pembuktian Formil Artinya dari akta otentik itu dibuktikan bahwa apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah benar merupakan uraian kehendak pihak-pihak. Akta otentik menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, komparan, dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.



Sehingga Pertimbangan Majelis hakim yang demikian telah meruntuhkan Nilai Pembuktian suatu Akta Otentik hanya di dasarkan pada Dalil Penggugat dan keterangan saksi- saksi yang tidak mempunyai nilai pembuktian. demikian maka pertimbangan demikian harus di Tolak dan di kesampingkan .

### **Keberatan Ke lima**

Bahwa pada hal 36 Pertimbangan majelis hakim paragraf pertama menyatakan bahwa namun keterangan saksi penggugat ASPUTAT ABDUL QOHAR adalah saksi yang disumpah yang artinya memiliki kekuatan pembuktian yang sah yang mendengar sendiri serta bertemu langsung dengan Notaris ALEXANDER DJARI, dan pada saat dipersidangan waktu saksi ditanyakan apakah Notaris yang bertemu saat itu dengan Penggugat dan saksi adalah Tergugat II ini, saksi menerangkan bahwa bukan orang ini yang ditemui dan saksi sendiri tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Notaris ALBERT WILSON RIWUKORE, SH, (Tergugat II) dan baru hari itu bertemu.

- a. bahwa pertimbangan ini adalah pertimbangan yang aneh dan sangat menyesatkan oleh karena saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR adalah saksi yang baru bertemu dengan Penggugat di tahun 2019 , dan mendengarkan cerita dari Penggugat , dan Pengugat mengajak Saksi ke Notaris Alexander Djari di tahun 2020, sehingga jelas bahwa saksi tidak mungkin mengenal Notaris Albert Wilson RiwuKore/ Tergugat II.
- b. bahwa saksi Asputat Abdul Kohar ini adalah saksi yang tidak mempunyai nilai Pembuktian karena baru mengetahui Jual Beli Objek sengketa tahun setelah jual beli ini di lakukan . sehingga menjadi aneh jika Majelis hakim mempercayai Keterangan saksi a quo , dan kemudian di jadikan dasar untuk menggugurkan atau meniadakan Bukti TI-1 yakni akta jual beli yang di buat di hadapan Notaris, yang harus lah di pandang/Di nilai sebagai alat Bukti Otentik.

### **Keberatan Ke Enam**

Bahwa pada hal 36 menimbang ke pertama menyatakan bahwa Menimbang, bahwa dengan demikian dari fakta hukum tersebut diatas menurut Majelis Hakim bukti Surat T.I-2 dan bukti T.II-9 yang hanya berupa fotocopy tanpa aslinya kuitansi pembelian sebidang tanah senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), serta bukti P-2, bukti T.I-1 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II-1 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 260/2012 tanggal 26 September 2012 dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang sah oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

- a. bahwa terkait tidak adanya Kwitansi asli bukan berarti Majelis hakim mengesampingkan begitu saja oleh karena Bukti Foto Copy dapat di nilai sebagai alat bukti jika di dukung dengan alat bukti lain, di mana dalam perkara a quo adanya Bukti akta jual beli yang di akui telah di tanda tangani oleh Penggugat sehingga Foto Copy Kwitansi tersebut adalah mempunyai kekuatan Pembuktian
- b. Bahwa selanjutnya, menurut doktrin pembuktian, bukti surat berupa fotocopi dari fotocopi, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebagai surat bukti palsu atau dipalsukan, adalah juga alat bukti yang sah, hal mana dikuatkan pendapat dari ahli hukum Prof. Subekti, SH dalam bukunya berjudul "Hukum Pembuktian" terbitan PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, cetakan ke-10 halaman 25. Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1498 K/PDT/2006, tanggal 23 Januari 2008, yang menyatakan: "Dalam keadaan tertentu, fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai bukti".
- c. Bahwa terkait dengan majelis hakim telah mengesampingkan begitu saja Akta Jual beli adalah hal yang aneh dan harus di batalkan oleh majelis hakim pada Tingkat banding, oleh karena akta jual beli tersebut adalah alat bukti Tulisan dan alat bukti utama dalam perkara perdata (Prof. Subekti , Hukum Pembuktian , Cetakan Kedelapan, 1987, hal 22), karena itu yang harus di ukur dalam perkara ini ialah alat bukti tulisan dan secara jelas alat bukti Terbanding/semula Penggugat, tidak mempunyai satu pun alat bukti tulisan yang dapat mematahkan Akta Jual beli tertanggal 26 September 2012/ Bukti T.I-1 tersebut, Apalagi bukti T.I-1 tersebut ialah Bukti Otentik yang mempunyai nilai Pembuktian Sempurna.

Demikian maka Pertimbangan Majelis Hakim a quo harus di batalkan karena tidak mempunyai nilai hukum sama sekali dan harus di batalkan oleh Majelis Hakim pada Tingkat banding.

Halaman 10 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding Mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang, sudilah kiranya dapat memutuskan sebagai berikut;

- Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding;
- MEMBATALKAN Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN.Kpg. Tanggal 26 Januari 2022 yang dimohonkan Banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; atau
2. Menyatakan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 260/2012, tertanggal 26 September 2012 yang dibuat dihadapan PPAT ALBERT WILSON RIWUKORE, SH adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bahwa memori banding dari Pembanding /semula Tergugat I tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang kepada Kuasa Terbanding /semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding I /semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 15 Maret 2022 dan kepada Turut Terbanding II /semula Turut Tergugat telah diberitahukan dan diserahkan memori banding dari Pembanding /semula Tergugat I tersebut pada tanggal 14 Maret 2022 sesuai Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor:213/Pdt.G/2021/PN Kpg, masing-masing tanggal 14 Maret 2022 dan tanggal 15 Maret 2022;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Terbanding /semula Penggugat tertanggal 29 Maret 2022 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 30 Maret 2022 sesuai Tanda Terima Kontra Memori Banding Perkara Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 30 Maret 2022, yang isinya pada intinya mengajukan keberatan

Halaman 11 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/PT KPG



atas Memori Banding dari Pembanding /semula Tergugat-I, sebagai berikut:

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam kontra memori banding ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan, Replik dan kesimpulan Penggugat/Terbanding;
2. Bahwa terkait dengan Keberatan Pertama serta Keberatan Kedua dalam Memori Banding Pembanding semula Tergugat mengenai keterangan saksi Penggugat yaitu "keterangan saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR merupakan keterangan yang tidak relevan oleh karena saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR bukan saksi yang melihat langsung jual beli a quo pada tahun 2012."

Bahwa mengenai hal tersebut kami sepakat dengan Yang Mulia Majelis Hakim pada judex facti tingkat pertama dengan pertimbangan;

"Menimbang, bahwa dari keterangan saksi penggugat yaitu ASPUTAT ABDUL QOHAR bahwa adanya kuitansi jual beli obyek tanah sengketa antara penggugat dan tergugat I hanya akal-akalan saja dan antara penggugat dan tergugat tidak pernah terjadi jual beli hanya niat penggugat ingin membantu tergugat I sebagai syarat angunan untuk pinjaman uang di Bank BNI 46 Cabang Kupang";

Bahwa mengenai keseluruhan keberatan Pembanding semula Tergugat terhadap judex factie tingkat pertama tidaklah beralasan hukum, sehingga terhadap keberatan pertama dan keberatan kedua pada Memori Banding tersebut kami sepakat terhadap judex factie tingkat pertama yang memberikan pertimbangan;

"Menimbang, bahwa walaupun tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya membantahnya dengan menyatakan bahwa Akta Jual Beli itu sah karena dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah dan telah ditandatangani oleh para pihak namun keterangan saksi penggugat ASPUTAT ABDUL QOHAR adalah saksi yang disumpah yang artinya memiliki kekuatan pembuktian yang sah yang mendengar sendiri serta bertemu langsung dengan Notaris ALEXANDER DJARI, dan pada saat dipersidangan waktu saksi ditanyakan apakah Notaris yang bertemu saat itu dengan penggugat dan saksi adalah Tergugat II ini, saksi menerangkan bahwa bukan



orang ini yang ditemui dan saksi sendiri tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Notaris ALBERT WILSON RIWUKORE, SH (Tergugat II) dan baru hari ini bertemu”;

“Menimbang, bahwa dengan demikian dari fakta hukum tersebut diatas menurut Majelis Hakim bukti Surat T.I-2 dan bukti T.II-9 yang hanya berupa fotocopy tanpa aslinya kuitansi pembelian sebidang tanah senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), serta bukti P-2, Bukti T.I-1 dan T.II-1 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 260/2012 tanggal 26 September 2012 dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang sah oleh karena itu haruslah dikesampingkan”;

“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ternyata tidak ada satupun yang dapat menguatkan dalil bantahannya, sebaliknya alat bukti yang diajukan oleh Penggugat seperti yang telah dipertimbangkan diatas, Penggugat telah membuktikan dalil gugatannya”;

“Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas dengan demikian dalil PEMBANDING semula TERGUGAT tidak berdasar sehingga haruslah ditolak dan dikesampingkan”;

3. Bahwa berkaitan dengan Memori Banding Pembanding semula Tergugat pada poin Keberatan Ketiga yang pada intinya menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat tidak setuju terhadap pertimbangan judex factie tingkat pertama dikarenakan “a). keterangan saksi DR. FRANKIE HUBERTUS adalah keterangan yang tidak mempunyai nilai, karena bukan saksi yang mendengar, mengalami secara langsung proses jual beli objek sengketa tahun 2012, b). bahwa saksi ini hanya mendengar cerita dari penggugat sehingga tidak bisa dikualifikasi sebagai alat bukti saksi sebagaimana diatur dalam hukum perdata.”

Bahwa berkaitan dengan poin keberatan ketiga dalam Memori Banding Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat sepakat dengan pertimbangan judex factie tingkat pertama pada halaman 27 sampai dengan 28 yang menyatakan bahwa berdasarkan fakta persidangan saksi DR. FRANKIE HUBERTUS J menerangkan bahwa saksi pernah dipanggil oleh



penggugat untuk hadir dalam mediasi yang mana dalam mediasi tersebut tergugat I ingin menjual rumah lalu diketahui oleh adiknya kemudian terjadi keributan, dari situ kemudian Penggugat mencari satu dan di dapat AJB serta Sertipikat dua buah atas nama Tergugat padahal Penggugat hanya meminjamkan sertipikat pada Tergugat I sebagai jaminan peminjaman uang.

Bahwa mengutip kembali pertimbangan judex factie tingkat pertama pada halaman 36 yang menyatakan bahwa salah satu saksi penggugat yaitu saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR “adalah saksi yang disumpah artinya memiliki kekuatan pembuktian yang sah” maka karena dasar pertimbangan judex factie tingkat pertama tersebut sudah seharusnya keterangan saksi DR. FRANKIE HUBERTUS J yang telah diambil sumpahnya dihadapan persidangan memiliki keterangan yang memiliki nilai dan dapat dikualifikasikan sebagai alat bukti saksi, maka dengan demikian dalil Pembanding semula Tergugat tidak berdasar sehingga haruslah ditolak dan dikesampingkan;

4. Bahwa berkaitan dengan Memori Banding Pembanding semula Tergugat pada poin Keberatan Keempat yang pada intinya menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat tidak setuju terhadap pertimbangan judex factie tingkat pertama tertuang dalam keberatan poin a. “bahwa pertimbangan majelis hakim ini harus ditolak dan dikesampingkan oleh karena melanggar hukum dalam membuat pertimbangan dengan menyimpulkan secara sepihak terkait pembuatan Akta Jual Beli bukan pada Tergugat II dan jual beli tersebut tanpa ada Penyerahan Uang, adalah suatu pelanggaran terhadap Fakta persidangan oleh karena Akta Jual Beli atau Bukti T.I-1 dan Bukti T.II-1 adalah Akta Otentik”

Bahwa berkaitan dengan poin keberatan keempat dalam Memori Banding Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat sepakat dengan pertimbangan judex factie tingkat pertama pada halaman 36 yang menimbang “ bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tidak sah dan Akta Jual Beli tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan sehingga dengan demikian maka Petitum point 3 yang “Menyatakan Batal Jual Beli tanah dan bangunan (tidak mempunyai kekuatan hukum) antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli



Nomor : 260/2012 tertanggal 26 September 2012 yang dibuat di hadapan PPAT ALBERT WILSON RIWUKORE,SH “;

Dalam keberatan poin b “suatu akta otentik mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik.....”

Mengenai Akta Otentik yang tidak memenuhi ketentuan per Undang-undangan dan dibuat dengan sebab-sebab yang tidak halal dapat dibatalkan. Berkaitan dengan keberatan tersebut Terbanding dahulu Penggugat mengutip kembali pertimbangan hakim pada halaman 36 “.....tidak sah dan akta jual beli juga tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan.....”;

5. Bahwa berkaitan dengan Memori Banding Pembanding semula Tergugat pada poin Keberatan Kelima yang pada intinya pada poin a menyatakan bahwa “pertimbangan ini adalah pertimbangan yang menyesatkan oleh karena saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR adalah saksi yang bertemu dengan Penggugat di tahun 2019, dan mendengar cerita dari Penggugat, dan Penggugat mengajak saksi ke Notaris Alexander Djari di tahun 2020, sehingga jelas bahwa saksi tidak mungkin mengenal Notaris Albert Wilson Riwukore/Tergugat II”;

Dalam keberatan poin b “ bahwa saksi Asputat Abdul Qohar ini adalah saksi yang tidak mempunyai nilai pembuktian karena baru mengetahui jual beli Obyek sengketa tahun setelah jual beli ini dilakukan. Sehingga menjadi aneh jika Majelis Hakim mempercayai keterangan saksi a quo.,,,”;

Bahwa mengenai keseluruhan keberatan Pembanding semula Tergugat terhadap judex factie tingkat pertama tidaklah beralasan hukum, sehingga terhadap keberatan pada Memori Banding tersebut kami sepakat terhadap judex factie tingkat pertama yang memberikan pertimbangan;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya membantahnya dengan menyatakan bahwa Akta Jual Beli itu sah karena dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah dan telah ditandatangani oleh para pihak namun keterangan saksi penggugat ASPUTAT ABDUL QOHAR adalah saksi yang disumpah yang artinya memiliki kekuatan pembuktian yang sah yang mendengar sendiri serta bertemu langsung dengan Notaris



ALEXANDER DJARI, dan pada saat dipersidangan waktu saksi ditanyakan apakah Notaris yang bertemu saat itu dengan penggugat dan saksi adalah Tergugat II ini, saksi menerangkan bahwa bukan orang ini yang ditemui dan saksi sendiri tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Notaris ALBERT WILSON RIWUKORE, SH (Tergugat II) dan baru hari ini bertemu;

6. Bahwa berkaitan dengan Memori Banding Pembanding semula Tergugat pada poin Keberatan Keenam yang pada intinya menyatakan bahwa PEMBANDING semula TERGUGAT tidak setuju terhadap pertimbangan judex factie tingkat pertama yang mana dalam judex factie tingkat pertama tersebut telah dengan jelas memberikan pertimbangan yang kami juga sepakati bahwa;

“Menimbang, bahwa dengan demikian dari fakta hukum tersebut diatas menurut Majelis Hakim bukti Surat T.I-2 dan bukti T.II-9 yang hanya berupa fotocopy tanpa aslinya kuitansi pembelian sebidang tanah senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), serta bukti P-2 bukti T.I-2 dan T.II-1 berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 260/2012 tertanggal 26 September 2012 dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang sah oleh karena itu harus dikesampingkan”;

“Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ternyata tidak ada satupun yang dapat menguatkan dalil bantahannya, sebaliknya dari alat yang diajukan oleh Penggugat seperti yang telah dipertimbangkan diatas, Penggugat telah membuktikan dalil gugatannya”;

“Menimbang, bahwa oleh karena Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I tidak sah dan Akta Jual Beli juga tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan sehingga dengan demikian maka petitum poin 3 yang “Menyatakan batal jual beli tanah dan bangunan (tidak mempunyai kekuatan hukum) antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 260/2012 tertanggal 26 September 2012 yang dibuat dihadapan PPAT ALBERT WILSON RIWUKORE, S.H”, dapat dikabulkan”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dengan apa yang telah diuraikan diatas, Terbanding semula Penggugat sepakat terhadap judex factie tingkat pertama tersebut, maka dari itu sudah seharusnya seluruh dalil pada Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tidaklah beralasan hukum dan sudah sepatutnya dikesampingkan dan ditolak;

7. Bahwa semula putusan judex facti tingkat pertama dalam Perkara a quo amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Batal Jual Beli Tanah dan Bangunan (tidak mempunyai kekuatan hukum) antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 260/2012, tertanggal 26 September 2012 yang dibuat di hadapan PPAT ALBERT WILSON RIWUKORE, SH.;
3. Menyatakan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor : 667, Seluas 224 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010 yang terletak di Jln. Shopping Center Blok 3A RT 011/RW 003 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, kepada keadaan semula sebelum terjadinya jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat-I;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor : 667, Seluas 244 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010 yang terletak di Jln. Shopping Center Blok 3A RT 011/RW 003 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;
5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.140.000,- (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Halaman 17 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/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)



7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan-alasan/dalil-dalil di atas, Terbanding mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Kupang C.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat;
2. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A Nomor: 213/PDT.G/2021/PN.Kpg, tanggal 26 Januari 2022;
4. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul pada tingkat banding.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (Ex Aequo Et Bono);

Membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 01 April 2022 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa telah di serahkan Kontra Memori banding dari Terbanding /semula Penggugat kepada Pembanding /semula Tergugat I;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN Kpg yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Pembanding/ semula Tergugat I, kepada Terbanding/ semula Penggugat, dan kepada Turut Terbanding II/ semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 15 Maret 2022, dan kepada Turut Terbanding II /semula Turut Tergugat telah diberitahukan pada tanggal 14 Maret 2022, untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap perkara Nomor 213/Pdt.G/2021/PN Kpg yang diputus pada tanggal 26 Januari 2022 tersebut oleh Pembanding/ semula Tergugat I telah diajukan pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 07 Pebruari 2022 sebagaimana dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 213/Pdt.G/2021/PN Pkg tanggal 07 Pebruari 2022, sehingga oleh karenanya permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding /semula Tergugat I tersebut masih dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan membaca serta mencermati dengan seksama berkas perkara yakni surat-surat dan Berita Acara Persidangan beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 26 Januari 2022, serta Memori Banding dari Pembanding /semula Tergugat I, dan Kontra Memori Banding dari Terbanding /semula Penggugat, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagaimana terurai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati keberatan-keberatan dalam Memori Banding dari Pembanding/ semula Tergugat I sebagaimana terurai diatas yang pada intinya menyatakan keberatan terhadap pertimbangan judex factie Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana tersebut pada halaman 33, halaman 35 dan halaman 36 Putusan Nomor 213/Pdt.G/2021/PN KPg tanggal 26 Januari 2022 sebagaimana selengkapnya diuraikan dalam memori bandingnya dalam keberatan ke pertama sampai dengan keberatan ke enam, disebabkan karena pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut keliru dan menyesatkan serta melanggar hukum pembuktian perdata, yang mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding/ semula Penggugat yaitu Saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR, dan Saksi DR. FRANKIE HUBERTUS JHARYANTO sebagai suatu Kesaksian, karena kesaksian yang diberikan bukan bersumber atas apa yang dilihat, didengar dan dialami sendiri, melainkan bersumber dari Terbanding/ semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan mencermati keterangan Saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR dan keterangan Saksi DR. FRANKIE HUBERTUS JHARYANTO dalam berita acara sidang perkara a quo, berpendapat bahwa keberatan Pembanding/ semula Tergugat I tersebut dapat dibenarkan;

Halaman 19 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Kupang tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan selanjutnya akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Kurang pihak, hal mana Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak menempatkan Pihak BANK BNI 46, sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat, oleh karena Pihak BANK BNI 46 adalah sebagai pihak yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor . 667 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini,

Menimbang, bahwa tentang eksepsi ini Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah masuk lingkup materi pokok perkara, oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Terbanding /semula Penggugat dalam gugatannya pada intinya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa kemudian pada tahun 2012 **TERGUGAT I** meminjam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 667 tersebut dengan alasan untuk pinjaman kredit **TERGUGAT I** di Bank BNI 46 yang berkantor di Jln. Sumatera Nomor: 33, Kelurahan Tode kisar, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa karena yang meminjam adalah anak kandung dari **PENGGUGAT** dan demi keberhasilan anak sulungnya maka **PENGGUGAT** memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 667, selanjutnya **PENGGUGAT** dan Istri diminta datang ke Kantor Notaris **ALEXANDER DJARI, SH., (Alm)** dan langsung diminta tanda tangan dokumen oleh **PARA TERGUGAT** tanpa ada penjelasan dari **PARA TERGUGAT** tentang dokumen apa yang ditandatangani oleh **PENGGUGAT** dan Istri pada tanggal 26 September 2012 tersebut;
- Bahwa setelah penandatanganan tersebut, **PENGGUGAT** dan Istri langsung pulang kerumah sedangkan waktu itu **TERGUGAT I** tidak pulang bersama-sama **PENGGUGAT** tidak tahu terus kemana dan



sampai diajukannya gugatan ini **TERGUGAT I** tidak pernah memberikan ataupun menunjukkan dokumen **AKTA JUAL BELI** dan tidak pernah menyampaikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 667, Seluas 244 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 24 Februari 2011, terletak Jln. Shopping Center Blok 3 ART011RW003 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur tersebut telah balik nama menjadi nama **TERGUGAT I**;

- Bahwa sekitar bulan Mei tahun 2020 saat **PENGGUGAT** sedang tidak berada di rumah, ada beberapa orang datang kerumah **PENGGUGAT** dan ditemui oleh anak dari **PENGGUGAT** bernama Windy Jap, setelah di tanya oleh Windy Jap : “ada keperluan apa?” dan jawaban dari mereka : “hendak membeli tanah dan bangunan milik Ibu Iren (**TERGUGAT I**)” karena katanya ditawarkan oleh **TERGUGAT I**;
- Bahwa kemudian **PENGGUGAT** membongkar lemari milik **TERGUGAT I** di rumah **PENGGUGAT**, dan menemukan Foto Copy **AKTA JUAL BELI** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **ALBERT WILSON RIWUKORE, SH.**, Nomor 260/2012 tanggal 26 September 2012 dan Foto Copy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 667, Seluas 244 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010 yang sudah di balik nama menjadi atas nama **TERGUGAT I**;
- Bahwa setelah kejadian tersebut **PENGGUGAT** baru mengetahui bahwa saat **TERGUGAT I** meminta **PENGGUGAT** dan Isteri datang ke Notaris **ALEXANDER DJARI, SH.**, (**Alm**) ternyata dokumen yang ditandatangani adalah **AKTA JUAL BELI**, atas dasar Jual Beli tersebut maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 667, Seluas 244 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 64/Fatululi/2010, berubah nama menjadi atas nama **TERGUGAT I**

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Terbanding/ semula Penggugat tersebut, Pembanding/ semula Tergugat I dalam jawabannya menolak seluruh dalil gugatan Terbanding/ semula Penggugat tersebut serta mendalilkan yang pada intinya sebagai berikut:



1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 4 sampai dengan point 20 adalah dalil yang tidak benar dan hanya merupakan dalil upaya Penggugat untuk menghilangkan hak keperdataan Tergugat 1 atas tanah obyek sengketa;
2. Bahwa pada awal bulan September 2012 Penggugat menemui Tergugat dan meminta Tergugat 1 untuk mencari Pembeli tanah obyek sengketa, karena Penggugat memiliki hutang yang akan segera dilunasi, namun oleh karena Tergugat juga sedang mencari tanah untuk membangun rumah tinggal maka Tergugat 1 menyanggupi untuk membeli tanah obyek sengketa dengan harga Rp.50.000.000., (lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa segala proses jual-beli tanah obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur hukum yang tepat dan benar, hal mana Tergugat membeli tanah obyek sengketa dari Penggugat dengan harga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan kwitansi tanggal 17 September 2012, selanjutnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ALBERT WILSON RIWUKORE, SH., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 260/2012, tanggal 26 September 2012; serta diatas tanah obyek sengketa tersebut, Tergugat 1 telah membangun rumah permanen;
4. Bahwa proses penandatanganan AJB dilakukan di hadapan PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang tepat dan benar, sehingga tidak terdapat alasan hukum apapun bagi penggugat untuk melakukan penyangkalan terhadap pembuatan dan penandatanganan AJB dimaksud;
5. Bahwa setelah menerima uang pembayaran harga tanah obyek sengketa, Penggugat menyerahkan uang tersebut kepada MARTHEN Y. NDOEN alias ONY KEANG, untuk membayar hutang Penggugat terhadap NAILIS melalui perantaraan MARTHEN Y. NDOEN alias ONY KEANG; dan pada saat itu juga Tergugat 1 baru mengetahui jika Penggugat masih memiliki sisa hutang sebesar Rp.96.000.000,- (Sembilan puluh enam juta rupiah), dan apabila tidak segera dilunasi maka MARTHEN Y. NDOEN alias ONY KEANG akan melaporkan Penggugat ke Polisi;
6. Bahwa setelah mengetahui bahwa Penggugat masih memiliki sisa hutang yang apabila tidak segera dilunasi maka MARTHEN Y. NDOEN alias ONY KEANG akan melaporkan Penggugat ke Polisi,



sehingga Tergugat I sebagai anak kandung merasa prihatin, apalagi Penggugat adalah ayah kandung Tergugat I, sehingga Tergugat I memohon kepada MARTHEN Y. NDOEN alias ONY KEANG untuk tidak melaporkan Penggugat ke Polisi, dimana Tergugat I akan berupaya membantu melunasi sisa hutang Penggugat;

7. Bahwa pada tanggal 18 September 2012 Tergugat I mencicil sisa hutang Penggugat sebesar Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupiah) dengan kwitansi tanggal 18 September 2012;
8. Bahwa uang senilai Rp.50.000.000., (lima puluh juta rupiah) untuk mencicil utang Penggugat pada point 7 diatas, diperoleh Tergugat dengan cara meminjam dari teman kerja Tergugat I, maka Tergugat I melakukan upaya meminjam ke BANK BNI 46 dengan Jaminan SHM no.667 (obyek sengketa a quo); untuk mengganti uang yang dipinjam dari teman kerja Tergugat 1 dan untuk mencicil sisa pinjaman Penggugat kepada NAILIS melalui perantaraan MARTHEN Y. NDOEN alias ONY KEANG;
9. Bahwa untuk dapat menjaminkan SHM no.667 (obyek sengketa a quo) sebagai agunan pinjaman kredit di BANK BNI 46, maka terlebih dahulu SHM no.667 (obyek sengketa a quo) harus dilakukan balik nama dari Penggugat ke Tergugat I karena Tergugat I telah membeli tanah obyek sengketa sejak tanggal 17 September 2012;
10. Bahwa selanjutnya Penggugat bersama Tergugat I dan ADEL WELINA BILAUT menghadap PPAT untuk membuat dan menandatangani AJB no. 260/2012, tanggal 26 September 2012; selanjutnya Tergugat I mengajukan proses balik nama SHM no. 667 (shm obyek sengketa aquo) dan menjadikan jaminan agunan kredit di BANK BNI 46 sejak tanggal 11 Okteber 2012 sampai dengan tanggal 10 Oktober 2022 dengan pernjajian kredit No. 2012 / 576, tanggal 11 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I/ semula Tergugat II dalam jawabannya pada intinya menolak dalil Terbanding/ semula Penggugat dan menyatakan bahwa:

- Pembuatan akta Jual Beli No.260/2011, tgl. 26 September 2012 telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana Penggugat dan Tergugat I menanda tangani akta tersebut



sehingga pembuatan akta tersebut tidak dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum oleh karena pembuatan akta jual beli tersebut atas kesepakatan para pihak sendiri.

- Bahwa Penggugat sangat paham akan maksud pembuatan akta jual beli tersebut dimana akta jual beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat objektif dan subjektif suatu akta jual beli dengan demikian akta jual beli tersebut telah diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga posita angka 11, 15, 16, 17 gugatan Penggugat kami tolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa Turut Terbading II/ semula Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban karena tidak hadir dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak yang bersengketa, maka dalil Terbading/ semula Penggugat yang dibantah oleh Pembanding/ semula Tergugat I dan juga dibantah oleh Turut Terbading/ semula Tergugat II adalah :

- Dalil Terbading/ semula Penggugat yang menyatakan bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 667 seluas 244 M2, Surat Ukur No. 64/Fatutuli/2010 oleh Terbading/ semula Penggugat kepada Pembanding/ semula Tergugat I adalah sebagai pinjaman untuk dijadikan jaminan kredit bank oleh Pembanding/ semula Tergugat I yang kemudian secara tanpa hak dibalik nama menjadi atas nama Pembanding/ semula Tergugat I;
- Dalil Terbading/ semula Penggugat yang menyatakan bahwa Terbading/ semula Pembanding baru pada tahun 2020 mengetahui bahwa dokumen yang ditanda tangani bersama dengan istrinya di Kantor Notaris pada tahun 2012 adalah Akta Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 667 seluas 244 M2, Surat Ukur No. 64/Fatutuli/2010;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata Jo. Pasal 283 RBg yang menentukan bahwa: Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang dikemukakan itu.



Menimbang, bahwa Menurut Prof. R. Subekti, S.H. (dalam bukunya Hukum Pembuktian, PT.Pradnya Paramita Jakarta, Cet. VII, 1985) menguraikan:

- a. Membuktikan ialah meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil- dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.
- b. Hal-hal yang harus dibuktikan hanyalah hal-hal yang menjadi perselisihan yaitu segala apa yang diajukan oleh pihak yang satu tetapi disangkal atau dibantah oleh pihak yang lain.
- c. Dalam hukum acara perdata, sikap tidak menyangkal dipersamakan dengan mengakui.
- d. Hal-hal yang tidak memerlukan pembuktian yaitu segala apa yang dapat dianggap diketahui oleh umum (fakta-fakta notoir).

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Terbanding/ semula Penggugat tersebut dibantah oleh Pembanding/ semula Tergugat I dan juga dibantah oleh Turut Terbanding I/ semula Tergugat II maka Terbanding/ semula Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, namun demikian tidak mengesampingkan kewajiban Pembanding/ semula Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk mengukuhkan dalil gugatannya, Terbanding/semula Penggugat mengajukan bukti surat sebagaimana diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4, bukti surat tersebut sudah dilegalisasi dan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti P-2 dan P-3 hanya berupa fotocopy tanpa aslinya, selain itu juga mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi ASPUTAT ABDUL QOHAR, Saksi KAREL ELIM, Saksi FERDIANAN DJENMAKANI, Saksi YORSEN H.I. BILAUT dan Saksi DR. FRANKIE HUBERTUS J.;

Menimbang, bahwa untuk mengukuhkan dalil bantahannya, Pembanding/ semula Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagaimana diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I-11, bukti surat tersebut sudah dilegalisasi dan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti T.I-2 hanya berupa fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mengukuhkan dalil bantahannya, Turut Terbanding I/ semula Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagaimana diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-10, bukti surat



tersebut sudah dilegalisasi dan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti T.II-2, dan bukti T.II-4 sampai dengan T.II-10 hanya berupa fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Terbanding/ semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Terbanding/ semula Penggugat yang menyatakan bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 667, seluas 244 M2, Surat Ukur No. 64/Fatutuli/2010, pada tahun 2012 oleh Terbanding/ semula Penggugat kepada Pembanding/ semula Tergugat I tersebut adalah sebagai pinjaman. Demikian juga dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding/ semula Penggugat tidak ada satu saksi pun yang mengetahui bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 667 a quo oleh Terbanding /semula Penggugat kepada Pembanding/ semula Tergugat I adalah sebagai suatu pinjaman. Keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding/ semula Penggugat tersebut adalah merupakan testimonium de auditu karena keterangan yang diberikan dipersidangan tersebut tidak bersumber dari penglihatan dan pendengaran sendiri serta apa yang alami sendiri, tetapi bersumber dari cerita orang lain in casu bersumber dari cerita Terbanding/ semula Penggugat, bahwa keterangan saksi baru dapat diterima sebagai alat bukti apabila saksi menerangkan perihal apa yang dilihat, apa yang didengar, dan dialami sendiri, pendapat atau kesimpulan saksi bukan merupakan kesaksian (vide Pasal 308 RBg). Keterangan saksi yang tidak memenuhi kaidah dalam ketentuan RBg tersebut bukan merupakan alat bukti.

Menimbang, bahwa tentang dalil Terbanding/ semula Penggugat yang mendalilkan bahwa pada saat Terbanding/ semula Penggugat bersama Istri datang di Kantor Notaris ALEXANDER DJARI, SH., (Alm) pada tanggal 26 September 2012, langsung diminta tanda tangan dokumen oleh Para Tergugat (Pembanding/semula Tergugat I dan Turut Terbanding I/ semula Tergugat II) tanpa ada penjelasan tentang dokumen apa yang ditanda tangani tersebut, dan Terbanding/ semula Penggugat baru kemudian sekitar bulan Mei tahun 2020 mengetahui bahwa ternyata dokumen yang ditandatangani tersebut adalah Akta Jual Beli, atas dasar jula beli tersebut maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 667,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 244 M2, Surat Ukur No.64/Fatutuli/2010 berubah nama menjadi atas nama Pemanding/ semula Tergugat I. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil Terbanding /semula Penggugat yang mendalilkan tidak mengetahui dokumen apa yang Terbanding/ semula Penggugat dan istri tanda tangani dihadapan Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut adalah dalil yang tidak beralasan, karena Terbanding/ semula Penggugat adalah orang yang cakap bertindak dalam hukum dan bekerja sebagai mekanik pada kontraktor Saksi KAREL ALIM, telah menunjukkan kesepakatannya dengan mendatangi Kantor Notaris bersama istri serta menandatangani dokumen Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah in casu Turut Terbanding I/ semula Tergugat II, dan menyerahkan Sertifikat Hak Miliknya kepada Pemanding/ semula Tergugat I, oleh karena itu dalil Terbanding/ semula Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Terbanding/ semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Para Tergugat dalam hal ini Pemanding/ semula Tergugat I dan Turut Terbanding I/semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu maka gugatan Terbanding/ semula Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum "pembuktian", oleh karena itu Putusan Pengadilan Tingkat Pertama in casu Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 26 Januari 2022 tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Mengingat pasal 199 ayat (1), 308 RBg, KUHPerdata, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Pasal 68A Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum,

Halaman 27 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding /semula Tergugat I tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 213/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 26 Januari 2022, yang dimohonkan banding tersebut

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Pembanding/ semula Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Terbanding/ semula Penggugat;
- Menghukum Terbanding /semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Kamis, tanggal 12 Mei 2022 oleh **Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Ida Bagus Ngurah Oka Diputra,S.H.,M.H.** dan **Hariono, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang mengadili perkara ini pada tingkat banding dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 24 Mei 2022** oleh Hakim Ketua, dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Angelina P. Utami, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

**Ida Bagus Ngurah Oka Diputra,S.H.,M.H.**    **Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H.,M.H.**

Halaman 28 dari 29 halaman Putusan Nomor 43/PDT/2022/PT KPG



Hariono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Angelina P. Utami, S.H.

Rincian biaya perkara :

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

Untuk turunan resmi.-  
Panitera Pengadilan Tinggi Kupang,

H. Suhairi Z. S.H.,M.H.  
NIP.: 19620719 198503 1002