



PUTUSAN

Nomor 427 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

DANCE LAY, bertempat tinggal di Desa Nonbes, RT 016, RW 008, Kelurahan Nonbes, Kecamatan Amarasi, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fransisco Bernando Bessi, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Frans Seda Nomor 88 C, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018;

Pemohon Kasasi:

L a w a n

1. **ERLI FATMAH APRILAH**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Kelimutu, RT 009, RW 003, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur,
2. **ABU RIZKI RAMADHAN SIDIN**, bertempat tinggal di Oesapa, RT 036, RW 012, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ester Ahaswaty Day, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sam Ratulangi II Nomor 33, Walikota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2018;
3. **ERLI FATMAH APRILAH**, bertindak selaku wali atas nama anaknya **ABU RIZAL SYAEBUDIN SIDIN**, bertempat tinggal di Oesapa, RT 036, RW 012, Kelurahan Oesapa,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 427 K/Pdt/2020



Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

4. **ERLI FATMAH APRILAH**, bertindak selaku wali atas nama anaknya **ABU RAFLI DHARMAWAN SIDIN**, bertempat tinggal di Oesapa, RT 036, RW 012, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 94/2013, tanggal 15 Agustus 2013, di hadapan Notaris/PPAT, Bernadetta Retno Dewanti, S.H., M.Kn., antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 157 Tahun 1992, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 125/1984, tanggal 30 Januari 1984, dengan luas $\pm 972 \text{ m}^2$, yang terletak di dahulu Desa Oesapa, sekarang Kelurahan Oesapa, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, sekarang Kecamatan Kelapa Lima, dahulu Kabupaten Kupang, sekarang Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan pekarangan Thobias Soluhk;
 - Selatan : berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Barat : berbatasan dengan pekarangan Jacobus Adam;
 - Timur : berbatasan dengan tanah keluarga Adam;



4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, telah melakukan perbuatan melawan hukum dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat dan menyerahkan kepada Penggugat dan apabila perlu dengan menggunakan kekuatan kepolisian;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk membayar kerugian materiil dari Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 selalu membayar bunga kepada Koperasi Rajawali tempat Penggugat menggadaikan Sertifikat Hak Milik Nomor 157 Tahun 1992;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang terhadap tanah objek sengketa;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II, III dan IV, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Bahwa pihak prinsipal Penggugat tidak pernah hadir pada saat mediasi, maka sesuai dengan Pasal 22 Perma Nomor 1 Tahun 2016, Penggugat dianggap tidak beriktikad baik, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II, III dan IV mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan rumah objek sengketa adalah milik sah Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar \pm Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, tanggal 17 Mei 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi, dahulu Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi di atas tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.036.000,00 (dua juta tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Kupang telah memberikan Putusan Sela Nomor 124/PDT/2017/PT KPG, tanggal 24 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, tanggal 17 Mei 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 427 K/Pdt/2020

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

- Menyatakan pemeriksaan perkara Pengadilan Negeri Kupang Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, berikut putusannya tertanggal 17 Mei 2017 batal demi hukum;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Kupang untuk mengulangi pemeriksaan di persidangan dalam perkara Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg;
- Menanggihkan pembebanan biaya perkara sampai putusan akhir;

Bahwa atas perintah Pengadilan Tinggi Kupang sebagaimana Putusan Sela Nomor 124/PDT/2017/PT KPG, tanggal 24 Oktober 2017, Pengadilan Negeri Kupang telah mengulangi pemeriksaan atas perkara *a quo*, selanjutnya Pengadilan Negeri Kupang memberikan Putusan Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, tanggal 18 Juli 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah dan rumah objek sengketa adalah milik sah dari Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan perkara ini diputus sebesar Rp2.561.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 124/PDT/2017/PT KPG, tanggal 25 September 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan pada tingkat banding yaitu Putusan Sela Nomor 124/PDT/2017/PT KPG, tanggal 24 Oktober 2017 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 13 November 2017,

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 427 K/Pdt/2020

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

kemudian terhadapnya diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Oktober 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Sela Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 124/PDT/2017/PT KPG, tanggal 24 Oktober 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, tanggal 17 Mei 2017;
3. Mengadili sendiri dan untuk selanjutnya mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 427 K/Pdt/2020



Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Agung mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa Pemohon Kasasi juga menyerahkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 November 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 124/PDT/2017/PT. KPG, tanggal 25 September 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang Nomor 184/Pdt.G/2016/PN Kpg, tanggal 9 Juli 2018;
3. Mengadili sendiri dan untuk selanjutnya mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Agung mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2018 yang pada pokoknya agar Mahkamah Agung menerima dan mengabulkan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi II untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 5 Desember 2017 dan 9 November 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 4 Desember 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Kupang sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



- Bahwa objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 157 atas nama Ragaya Sidin merupakan harta almarhum Ragaya Sidin yang belum dibagi waris, sehingga Para Tergugat Konvensi sebagai ahli waris berhak atas objek sengketa;
- Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* tidak ditemukan adanya penetapan pengadilan yang memberi kewenangan kepada Tergugat I Konvensi untuk mewakili Tergugat II, III dan IV Konvensi dalam melakukan jual beli objek sengketa, maka jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DANCE LAY tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DANCE LAY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2020 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota



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

tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 427 K/Pdt/2020