



**PUTUSAN**

**NOMOR 8/PDT/2020/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ELYDA MEILANY SIMANJUNTAK**, pekerjaan PNS, umur 43 tahun, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Ketapang RT 014 RW 004, Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur NIK 5371045805750010;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lorensius Mega Man, S.H. dkk., para Advokat dan Advokat Magang dari Kantor Advokat & Mediator Lorensius Mega Man, S.H. & Associates, yang beralamat di Jalan Emaus RT 42 RW 07, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A di bawah Register Nomor 209/LGS/SK/PDT/ 2019/PN Kpg tanggal 5 April 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai

**Pembanding semula Penggugat;**

**LAWAN:**

**HENDRIKUS HIKLAU**, pekerjaan Wiraswasta, umur 50 tahun, agama Katholik, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di RT 005 RW 001, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 dan semua surat-surat yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa pihak Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Kupang Kelas I A tanggal 11 April 2019 dibawah Register Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg, telah mengajukan **gugatan** kepada Terbanding semula Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah bertemu dan telah saling mengenal sejak awal bulan Mei 2012 untuk membicarakan tentang perjanjian jual beli perumahan Exclusive Puncak Intan Vandy Permai yang berlokasi di Jalan Sikib samping rumah pintar, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
2. Bahwa selanjutnya untuk menindaklanjuti transaksi jual beli tersebut Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk membuat Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA\_KPG/IV 2012, tertanggal 11 Mei 2012 dengan ketentuan sebagai berikut:

**A. FASILITAS:**

Yang disediakan oleh PIHAK I/TERGUGAT (Pengembang/Developer CV Intan Vandy):

Luas Tanah : 200 m<sup>2</sup>;

Type Bangunan : 45 H;

Lokasi/Blok : A;

No. Rumah : 11;

Pemasangan Listrik 450 W;

Air Bersih;

Pagar keliling per kavling;

Pihak II / Penggugat (Pembeli) bersedia melakukan pembayaran baik Kredit maupun Tunai (cash) dengan syarat:

Harga Rumah : Rp153.000.000,00

Uang Muka : Rp15.300.0000,00

Porsi Pokok : Rp137.700,00

Kegunaan : Kongsu Kepemilikan Rumah;

Jangka Waktu : 180 bulan;

Suku Bunga : 0,5% /bulan (flat);

Pelunasan : Sesuai Jadwal;

Media Penarikan : Surat Sanggup;

Pengikatan : Notaril;

3. Bahwa sebelum penandatanganan Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/SPINVA\_KPG/IV 2012, tertanggal 11 Mei 2012, tersebut Penggugat dan Tergugat telah sepakat merubah JANGKA WAKTU PEMBAYARAN yakni kewajiban membayar Penggugat



dari yang diperjanjikan awal selama 15 tahun (180 bulan) angsuran dirubah menjadi selama 5 (lima) tahun (60 bulan) bulan jangka waktu pembayaran dengan rincian perbulan sebesar Rp3.226.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah), meskipun peristiwa hukum tersebut tidak tertuang dalam Surat Perjanjian Kontrak Pembelian Perumahan Nomor 022/CV.INVA/ SPINVA\_KPG/IV 2012, tertanggal 11 Mei 2012, namun Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik sejak tanggal 29 Mei 2012 sampai dengan selesai atau lunas pada tanggal 11 Juli 2017;

4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang diuraikan pada poin 3 (tiga) di atas maka Penggugat pada tanggal 29 Mei 2012 telah melaksanakan kewajiban dengan itikad baik yakni melakukan pembayaran-pembayaran di kantor CV Intan Vandy di Jalan Bundaran PU TDM V, Kelurahan TDM, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Pembayaran uang muka sebesar Rp15.300.000,00 (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) yang diperjanjikan tetapi Penggugat membayar sebesar Rp23.300.000,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah);
  - b. Pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - c. Pembayaran cicilan pertama Rp3.226.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);
5. Bahwa Penggugat melaksanakan kewajibannya yakni dengan melakukan pembayaran angsuran perumahan Intan Vandy Permai di 3 (tiga) tempat berbeda yakni sebagai berikut:
  - a. Pertama sejak tanggal 29 Mei 2012 sampai dengan Oktober 2012 bertempat di kantor CV Intan Vandy di Jalan Bundaran PU TDM V, Kelurahan TDM, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
  - b. Kedua sejak November 2012 sampai dengan Mei 2014 bertempat di PT BPR Pitoby;
  - c. Ketiga sejak Juni 2014 sampai dengan Juli 2017 (*Lunas*) bertempat di Bank Bukopin;
6. Bahwa sampai dengan lunasnya angsuran pembelian perumahan Intan Vandy Permai oleh Penggugat pada tanggal 11 Juli 2017, dengan rincian pembayaran angsuran perbulan Rp3.226.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) dikalikan dengan jangka waktu pembayaran selama 60 bulan totalnya adalah Rp193.560.000,00 (seratus sembilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tiga lima ratus enam puluh ribu rupiah) rumah dan sertifikat tanah tidak kunjung diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

7. Bahwa Penggugat dengan segala daya dan upaya telah melakukan pendekatan kepada Tergugat namun tidak ada kejelasan dari pihak Tergugat terkait objek yang diperjanjikan maka Penggugat mengambil langkah hukum untuk melaporkan Tergugat pada Mapolres Kupang Kota untuk diproses secara hukum dengan Laporan Polisi/Pengaduan Nomor LP/B/700/VIII/2017/SPKT RESOR KUPANG KOTA, hari Kamis tanggal 10 Agustus 2017;
8. Bahwa Laporan/Pengaduan dari Penggugat tersebut ditindaklanjuti oleh Pihak Kepolisian dan Kejaksaan Negeri Kupang hingga disidangkan di Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang dengan Putusan Perkara Pidana Nomor 139/Pid.B/2018/PN Kpg, tanggal 15 Agustus 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 89 K/Pid/2019 tanggal 19 Februari 2019 atas nama Terdakwa Hendrikus Hilklau/Tergugat dalam putusan MENGADILI SENDIRI disebutkan "Menyatakan Terdakwa Hendrikus Hilklau alias Heri telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan";
9. Bahwa tindak pidana "Penipuan" yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut sebagaimana yang diuraikan dalam poin 8 (delapan) di atas mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian uang tunai sebesar Rp219.360.000,00 (dua ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan rincian pembayaran uang muka sebesar Rp15.300.000,00 (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) yang diperjanjikan tetapi Penggugat membayar sebesar Rp23.300.000,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah), pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), pembayaran angsuran perbulan Rp3.226.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) dikalikan dengan jangka waktu pembayaran selama 60 bulan totalnya adalah Rp193.560.000,00 (seratus sembilan puluh tiga lima ratus enam puluh ribu rupiah);
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang menentukan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" maka Penggugat menuntut penggantian kerugian baik materil maupun imateril yaitu:

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 8/PDT/2020/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)



a. Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat karena perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp219.360.000,00 (dua ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Pembayaran uang muka sebesar Rp15.300.000,00 (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) yang diperjanjikan tetapi Penggugat membayar sebesar Rp23.300.000,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah);
- Pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Pembayaran angsuran perbulan Rp3.226.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) dikalikan dengan jangka waktu pembayaran selama 60 bulan totalnya adalah Rp193.560.000,00 (seratus Sembilan puluh tiga lima ratus enam puluh ribu rupiah);

b. Kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Dengan demikian kerugian materiil dan imateril yang dialami oleh Penggugat:

- a. Kerugian materiil adalah sebesar Rp219.360.000,00 (dua ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
- b. Kerugian imateriil adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Total secara keseluruhan adalah Rp719.360.000,00 (tujuh ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

11. Bahwa karena Penggugat telah dirugikan karena perbuatan Tergugat oleh karena itu sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A menetapkan *dwangsom* / uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya selama Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan tersebut, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

12. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Kota





Kupang Kelas 1 A yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;

13. Bahwa oleh karena itu gugatan ini mempedomani Pasal 191 RBg. dan Pasal 180 HIR, maka dimohonkan Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

14. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian/dalil yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Kupang Kelas 1 A untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan 1 (satu) unit rumah dan sertifikat tanah kepada Penggugat sebagaimana posita poin 6 (enam) adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar adalah Rp719.360.000,00 (tujuh ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang terdiri dari kerugian materil dan imateril;
4. Menghukum Tergugat karena perbuatan melawan hukum tersebut untuk membayar kerugian materil dan imateril secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat dengan perincian:
  - a. Kerugian materil pembayaran uang muka sebesar Rp15.300.000,00 (lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) yang diperjanjikan tetapi Penggugat membayar sebesar Rp23.300.000,00 (dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah), pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), pembayaran angsuran perbulan Rp3.226.000,00 (tiga juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) dikalikan dengan jangka waktu pembayaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 60 bulan totalnya adalah Rp193.560.000,00 (seratus sembilan puluh tiga lima ratus enam puluh ribu rupiah), total kerugian Materiil adalah sebesar Rp219.360.000,00 (dua ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* / uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya selama Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan tersebut, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDIAR:

Apabila Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan **Jawabannya** secara tertulis dalam perkara ini;

Menerima dan mengutip **Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp841.000,00 (delapan ratus empat puluh satribu rupiah);

Membaca **Akta Pernyataan Permohonan Banding** Nomor 98/Pdt.G/ 2019/PN Kpg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2019, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 tersebut;

Membaca **Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding** Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada hari Kamis, tanggal 19 Desember 2019;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan **Memori Banding** tanggal 16 Desember 2019, pada pokoknya sebagai berikut:

A. **KEBERATAN PERTAMA:**

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 sama sekali tidak mencerminkan keadilan dan terkesan dibuat asal jadi, sama sekali tidak membaca keseluruhan berkas dari perkara yakni bukti tertulis dan bukti saksi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat;

B. **KEBERATAN KEDUA:**

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 khususnya dari halaman 9 sampai halaman 10 yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat mencampuradukan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi dengan demikian *Gugatan Penggugat Kabur / Obscur Libel*;
2. Bahwa Majelis Hakim tidak membaca secara utuh Gugatan Pembanding/Penggugat di mana Pembanding telah menguraikan dengan jelas pada posita poin 7 dan poin 8 serta petitum poin 2 yaitu:

**Posita Poin 7** "bahwa Penggugat dengan segala daya dan upaya telah melakukan pendekatan kepada Tergugat namun tidak ada namun tidak ada kejelasan dari pihak Tergugat terkait dengan objek yang diperjanjikan maka Penggugat mengambil langkah hukum dan melaporkan Tergugat ke Mapolres Kupang Kota untuk diproses secara hukum dengan Laporan Polisi Nomor LP/B/700/VIII/2017/SPKT RESOR KUPANG KOTA, hari Kamis tanggal 10 Agustus 2017";

**Posita Poin 8** "Bahwa Laporan/Pegaduan dari Penggugat tersebut ditindaklanjuti oleh pihak Kepolisian dan Kejaksaan Negeri Kupang hingga disidangkan di Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dengan Putusan Perkara Pidana Nomor 139/Pid.B/2018/PN Kpg tanggal 15 Agustus 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 89 K/Pid/2019 tanggal 19 Februari 2019 atas nama Terdakwa Hendrikus





Hikhlau/Tergugat dalam putusan MENGADILI SENDIRI disebutkan “Menyatakan Terdakwa Hendrikus Hikhlau alias Heri telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penipuan” Petitium poin 2 “Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan 1 (satu) unit rumah dan sertifikat tanah kepada Penggugat sebagaimana posita poin 6 (enam) adalah merupakan perbuatan melawan hukum”;

3. Bahwa dengan demikian telah jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah terbukti secara terang benderang yang dikuatkan dengan keterangan 2 orang saksi dan bukti surat P.1 yang diajukan oleh Penggugat berupa putusan Mahkamah Agung Nomor 89 K/Pid/2019 tanggal 19 Februari 2019 atas nama Terdakwa Hendrikus Hikhlau/Tergugat/Terbanding, dalam putusan MENGADILI SENDIRI Menyatakan Terdakwa Hendrikus Hikhlau alias Heri telah terbukti secara sah dan meyakinkan terbukti melakukan tindak pidana “Penipuan”;

#### C. KEBERATAN KETIGA:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 khususnya dari halaman 9 sampai halaman 10 yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat mencampurkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi maka Pembanding sangatlah keberatan dengan pertimbangan tersebut dengan alasan bahwa apabila gugatan a quo dianggap mengandung kontradiksi (*obscuur libel*) berarti terlalu bersifat formalistis karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita, maka Majelis Hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita;
2. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada poin satu tersebut dikuatkan dengan putusan MA Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987, di mana disebutkan “bahwa meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum (PMH), sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, demikian juga sebaliknya meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah perbuatan melawan hukum, maka gugatan tidak menjadi kabur (*obscuur libel*), karena



hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap perbuatan melawan hukum (PMH) atau sebaliknya hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi;

3. Bahwa Putusan MA Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 jika dihubungkan dengan dalil gugatan Pembanding/Penggugat maka telah terjadi 2 (dua) peristiwa hukum perihal wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada mulanya telah terjadi hubungan hukum Jual Beli Rumah antara Pembanding dan Terbanding yang mana Pembanding telah melaksanakan seluruh kewajibannya selaku pembeli akan tetapi Oleh Terbanding Rumah dan Sertifikat tanah tersebut tidak kunjung diberikan oleh Terbanding selaku Penjual;
- 2) Bahwa berdasarkan perbuatan dari Terbanding tersebut Pembanding mengadukan ke Pihak Kepolisian hingga disidangkan di Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dengan Putusan Perkara Pidana Nomor : 139/Pid.B/2018/PN.Kpg, tanggal 15 Agustus 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 89 K/Pid/2019, tanggal 19 Februari 2019 atas nama Terdakwa Hendrikus Hilklau/Tergugat dalam putusan MENGADILI SENDIRI disebutkan "Menyatakan Terdakwa Hendrikus Hilklau alias Heri telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan";
- 3) Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor : 89 K/Pid/2019, tanggal 19 Februari 2019 maka Pembanding mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Klas I A Kupang dengan harapan Terbanding bisa mengganti kerugian yang telah dialami oleh Pembanding dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil adalah sebesar Rp219.360.000,00 (dua ratus sembilan belas juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);
  - b. Kerugian Imateriil adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);Total secara keseluruhan adalah Rp719.360.000,00 (tujuh ratus Sembilan belas juta tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- 4) Bahwa sangat disayangkan upaya hukum yang telah dilakukan Pembanding tersebut kemudian dikesampingkan begitu saja oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo hanya dengan



suatu alasan Formalistik gugatan yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding *Kabur / Obscuur Libel* oleh karena itu dinya takan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**D. KESIMPULAN:**

Bahwa berdasarkan uraian keberatan Pembanding diatas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 98/Pdt.G/2019/PN.KPG, tanggal 19 November 2019 tidak teliti dan cermat dalam membaca dan melihat berkas serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Pembanding;
2. Bahwa dalam praktek peradilan sangat jarang apabila Putusan Pengadilan yang menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) mengajukan Upaya Hukum Banding karena biasanya selalu mengajukan Gugatan Baru dengan dasar pertimbangan hukum dalam putusan tersebut yang tidak lengkap secara formil, tetapi Pembanding mempunyai keyakinan yang sangat kuat bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 98/Pdt.G/2019 /PN.KPG, tanggal 19 November 2019 dapat di patahkan dan atau di perbaiki oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkatan Banding di Pengadilan Tinggi Kupang;
3. Bahwa dengan demikian Pembanding mampu mematahkan dalil utama dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 98/Pdt.G/2019/PN.KPG, tanggal 19 November 2019 yang menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), oleh karena itu Putusan tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan sudah seharusnya di perbaiki dan selanjutnya Majelis Hakim Tinggi dapat mengambil Putusan sendiri untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini secara adil;

Bahwa berdasarkan segala uraian Pembanding diatas maka Pembanding mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mempertimbangkan dalil-dalil dalam Memori Banding ini untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang No : 98/Pdt.G/2019/PN.Kpg, tanggal 19 November 2019 untuk seluruhnya;
3. Mengadili sendiri dan selanjutnya mengabulkan seluruh Permohonan dari Pembanding/Penggugat;
4. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR:

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

Membaca **Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding** Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 19 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sampai dengan saat perkara ini diputus pada tingkat banding, Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Membaca **Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas (Inzage)** kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding semula Tergugat masing-masing tanggal 19 Desember 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa telah memberitahukan untuk mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan permohonan banding ini, yakni perkara Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 19 November 2019 di hadapan dan dihadiri Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanpa dihadiri Terbanding semula Tergugat, dan kepada Terbanding semula Tergugat telah diberitahukan isi putusan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang tanggal 25 November 2019, sedangkan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, diajukan pada tanggal 3 Desember 2019, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut **secara formal dapat diterima**;

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 8/PDT/2020/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 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan memeriksa serta **mencermati dengan seksama** berkas perkara yakni surat-surat dan Berita Acara Persidangan beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupangi Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 dan hal-hal yang berkaitan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut, sudah tepat dan benar menurut hukum, di mana pertimbangan hukumnya telah didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum dalam persidangan dan telah memenuhi ketentuan hukum acara yang berlaku sebagaimana diuraikan dalam putusannya, sedangkan keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Memori Bandingnya harus dikesampingkan karena substansinya telah dengan tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena itu keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut harus dikesampingkan, sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut patut dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk di tingkat banding akan ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

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

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 19 November 2019 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Selasa, tanggal 3 Maret 2020 oleh kami Belman Tambunan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Sugiyanto, S.H.,M.Hum., dan Janverson Sinaga, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 8/PDT/2020/PT KPG tanggal 17 Januari 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 10 Maret 2020** oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Obed Liunokas, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 8/PDT/2020/PT KPG tanggal 17 Januari 2020, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

**Sugiyanto, S.H.,M.Hum.**

Ttd.

**Belman Tambunan, S.H.,M.H.**

Ttd.

**Janverson Sinaga, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**Obed Liunokas, S.H.**

## Rincian biaya perkara:

- Redaksi : Rp 10.000,00
- Meterai : Rp 6.000,00
- Pemberkasan : **Rp134.000,00**

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

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 8/PDT/2020/PT KPG



Untuk Turunan:  
Panitera Pengadilan Tinggi Kupang,

**Tri Mandoyo, S.H.,M.H.**  
**NIP 196008151983031012**

**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)