



PUTUSAN

Nomor 104/PDT/2019/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:

- 1. HARRY GIRI**, berkedudukan di Jalan Gombel Permai XIV - 308 RT/RW 004/007, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I, semula Penggugat I**;
- 2. AMALIA KRISTIYANA**, berkedudukan di Jalan Kucica 14 Blok JF 14/28, RT/RW 006/011, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II, semula Penggugat II**;
- 3. FREDDY GIRI**, berkedudukan di Jalan Pangkalan Jati RT/RW 001/004, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III, semula Penggugat III**;
- 4. N. EUGENIE KUSUMANEGARA Alias NON EUGENIE GIRI**, berkedudukan di Gd. Peluru Blok K Nomor 262 RT/RW 006/003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV, semula Penggugat IV**;
- 5. SHERLY LENGKEY Alias S.H.ERLY GIRI**, berkedudukan di Pondok Jingga Mas IX/Blok S/12 RT/RW 004/013, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding V, semula Penggugat V**;
- 6. SAMUEL GIRI**, berkedudukan di Gd. Peluru Blok K Nomor 262 RT/RW 006/003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



disebut sebagai **Pembanding VI, semula Penggugat VI;**

Dalam hal ini Pembanding II, semula Penggugat II, sampai dengan Pembanding VI, semula Penggugat VI, memberi kuasa kepada HARRY GIRI berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 19 November 2018 dengan Register Nomor 662/LGS/SK/PDT/2018/PN Kpg, selanjutnya disebut sebagai **para Pembanding, semula para Penggugat;**

L a w a n :

- 1. LOUISA JUNUS GIRI**, berkedudukan di RT 17 RW 007, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanis D. Rih, S.H. dan Paulus Seran Tahu, S.H.,M.Hum., keduanya Advokat beralamat di Jalan Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 1 Juli 2019 dengan Nomor 363/LGS/SK/ PDT/19/PN Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I, semula Tergugat I;**
- 2. SRI HANDAYANI**, berkedudukan di Jalan Cak Doko Nomor 46 RT/RW 026/008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marsel W. Radja, S.H., Freedom Y. Radjah, S.H., dan Jefry A. Lado, S.H., para Advokat beralamat di Jalan Tifa, Kelurahan Manutapen, Kecamatan Alak, Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 27 Maret 2018 dengan Nomor 181/LGS/SK/PDT/2018/PN Kpg, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II, semula Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 104/PDT/2019/PT KPG tanggal 11 Juli 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 November 2018;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip **surat gugatan para Pembanding, semula para Penggugat**, tanggal 7 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 9 Maret 2018 pada Register Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I adalah anak-anak kandung dari Hendrik Soleman Giri dengan isterinya Jublina Giri Mandala;
2. Bahwa Hendrik Soleman Giri telah meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 1982 di tempat tinggalnya terakhir Jalan Cak Doko Nomor 46 RT/RW 026/008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
3. Bahwa almarhum Hendrik Soleman Giri selain mempunyai anak-anak tersebut, juga mempunyai harta warisan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Cak Doko Nomor 46 RT/RW 026/008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:
 - a. Sebelah Utara : Kali mati;
 - b. Sebelah Timur : Rumah Donny Famdale;
 - c. Sebelah Selatan : Jalan Cak Doko;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Nangka;terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kelurahan Oetete atas nama Hendrik Soleman Giri, Luas 400 M², Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1981 Nomor 472/1981, Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang tanggal 9 November 1981, yang untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;
4. Bahwa obyek sengketa sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang adalah milik bersama dan dalam penguasaan bersama para ahli waris almarhum Hendrik Soleman Giri;

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan para Penggugat obyek sengketa oleh Tergugat I telah dijual secara lisan kepada Tergugat II, yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014;
6. Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 antara Tergugat I dengan Tergugat II, tidak bisa dilaksanakan jual belinya yang resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuat Akta Jual Beli. Sehingga kemudian Tergugat II mengajukan gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Kupang terdaftar dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 14 September 2017;
7. Bahwa ternyata sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg dalam tahap mediasi telah terjadi perdamaian antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017, selanjutnya Pengadilan Negeri Kupang berdasarkan Akta Perdamaian tersebut memberikan putusan perdamaian dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg pada tanggal 28 November 2017;
8. Bahwa isi Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, telah memuat hal-hal yang tidak benar, yaitu:
 - 1) Pada angka 2 berbunyi: "Bahwa Surat Pembagian Warisan atas Warisan Pewaris Hendrik Soleman Giri yang menyatakan Tergugat I sebagai ahli waris pemilik tanah dan rumah Obyek Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sah";
 - Oleh karena obyek sengketa sebagai harta warisan almarhum Hendrik Soleman Giri belum pernah dilakukan pembagian warisan, maka Surat Pembagian Warisan sebagaimana dimuat dalam Akta Perdamaian tersebut adalah tidak benar;
 - 2) Pada angka 3 berbunyi: "Bahwa dengan Akta Perdamaian ini maka Tergugat I, menyerahkan hak milik atas tanah dan rumah Obyek Perjanjian Jual Beli / Obyek Sengketa kepada Penggugat...";
 - Oleh karena belum ada pembagian warisan, maka tanpa persetujuan para Penggugat obyek sengketa tidak benar diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
9. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I mengikatkan obyek sengketa kepada Tergugat II tanpa persetujuan para Penggugat dan kemudian membuat Akta Perdamaian dengan memuat hal-hal yang tidak benar sebagaimana uraian tersebut di atas, adalah merupakan perbuatan

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



melawan hukum yang dapat dituntut menurut hukum baik secara perdata maupun pidana. Oleh karena itu cukup beralasan menurut Hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, demikian juga Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah sehingga batal demi hukum. Selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat telah menimbulkan hak bagi para Penggugat untuk menuntut ganti rugi baik secara materiil maupun moril, yang dirinci sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- a. Biaya-biaya yang dikeluarkan para Penggugat karena harus datang berkumpul di Kupang keseluruhannya sebesar Rp20.000.000,00
- b. Biaya-biaya operasional untuk pengurusan perkara ini di pengadilan sebesar Rp50.000.000,00

Kerugian moril:

Kerugian moril akibat perbuatan para Tergugat diperhitungkan dengan uang dinilai sebesar Rp500.000.000,00. Sehingga total kerugian para Penggugat adalah sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);

Dengan demikian sepatutnya kepada para Tergugat dihukum secara tanggungrenteng untuk membayar gantirugi secara tunai dan seketika kepada para Penggugat sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) atau sejumlah uang yang menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang patut dibayar oleh para Tergugat;

11. Bahwa selama gugatan ini dalam pemeriksaan dapat saja terjadi para Tergugat menyerobot atau menyewakan ataupun mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain. Oleh karena itu untuk mencegah timbulnya permasalahan baru di kemudian hari, maka beralasan menurut hukum obyek sengketa meskipun dalam penguasaan para Penggugat untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);
12. Bahwa untuk menghindari para Tergugat enggan atau lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka mohon ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggungrenteng oleh para Tergugat setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, yang diperhitungkan sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai hak milik yang didasarkan pada bukti-bukti nyata dan kuat, maka beralasanlah menurut hukum para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet, ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut tersebut di atas para Penggugat mohon yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kupang c.q. yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa, mengadili dan selanjutnya memutuskan dengan amarnya sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Cak Doko Nomor 46 RT/RW 026/008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Kali mati;
 - Sebelah Timur : Rumah Dony Famdale;
 - Sebelah Selatan : Jalan Cak Doko;
 - Sebelah Barat : Jalan Nangka;terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kelurahan Oetete atas nama Hendrik Soleman Giri, Luas 400 M², Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1981 Nomor 472/1981. Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 9 November 1981, adalah sah milik almarhum Hendrik Soleman Giri yang belum dibagi waris;
4. Menyatakan menurut hukum para Penggugat bersama Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari almarhum Hendrik Soleman Giri;
5. Menyatakan menurut hukum para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah sehingga batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah sehingga batal demi hukum;

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 tidak berkekuatan hukum;
9. Menghukum para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada para Penggugat sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) atau sejumlah uang yang menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang patut dibayar oleh para Tergugat;
10. Menghukum para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada para Penggugat setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan sertamerta walaupun ada upaya banding, verzet, ataupun kasasi;
12. Menghukum para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Mengutip **Jawaban Terbanding I, semula Tergugat I dan Terbanding II, semula Tergugat II**, terhadap gugatan para Pembanding, semula para Penggugat tersebut, sebagai berikut:

Jawaban Terbanding I, semula Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dan menguntungkan Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I sangat keberatan terhadap tuntutan para Penggugat sebagaimana point 10, berupa ganti rugi materiil dan biaya operasional sebesar Rp 570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah), karena tidak beralasan hukum;
3. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I bersedia untuk melaksanakan putusan perdamaian Pengadilan Negeri Kupang Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 Nopember 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, namun demikian mohon waktu untuk itu;

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana di atas, mohon yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini dapat memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, bila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Terbanding II, semula Tergugat II:

1. Bahwa tanah dan rumah obyek sengketa sudah Tergugat II beli dari Tergugat I sesuai Perikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 di mana Tergugat I sebagai penjual telah menerima uang harga jual beli sebesar Rp1.633.840.000,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);
2. Bahwa saat terjadinya kesepakatan jual beli tersebut, Tergugat I menyatakan bahwa rumah dan tanah dimaksud adalah milik Tergugat I yang berasal dari warisan ayahnya Hendrik Soleman Giri, yang saat terjadi perikatan jual beli, Tergugat I sudah menyelesaikan pembagian warisan dan obyek sengketa saat ini telah menjadi milik dari Tergugat I, sebagaimana pula Tergugat I menyerahkan Surat Pembagian Warisan kepada Tergugat II dengan tujuan agar Tergugat II percaya bahwa rumah dan tanah sengketa adalah milik Tergugat I;
3. Bahwa dengan adanya Surat Pembagian Warisan yang menyatakan menyerahkan barang warisan termaksud kepada Tergugat I di mana para Penggugat juga turut menandatangani Surat Pembagian Warisan tersebut, maka terdapat fakta hukum bahwa Tergugat I adalah Pemilik Rumah dan Tanah sengketa dan karena itu maka Tergugat II mau membeli rumah dan tanah tersebut;
4. Bahwa ternyata Tergugat I belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas rumah dan tanah tersebut kepada Tergugat II sejak tanggal 17 Juni 2014 sampai sekarang, maka Tergugat II pada tanggal 12 September 2017 mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang terhadap Tergugat I, agar Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1530/Kelurahan Oetete, GS Nomor 472/1981 tanggal 22 Oktober 1981, seluas 400 meter persegi;

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Gugatan ini berakhir dengan Akta Perdamaian tertanggal 28 November 2017, yang dikukuhkan dengan Putusan Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg, yang diucapkan dalam persidangan Pengadilan Negeri Kupang dan karenanya Akta Perdamaian ini menjadi berkekuatan eksekutorial;
6. Bahwa Tergugat I, setelah menerima uang sebesar Rp1.633.840.000,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), menyampaikan kepada Tergugat II bahwa uang hasil penjualan rumah dan tanah obyek sengketa telah Tergugat I bagi-bagikan kepada saudara-saudaranya termasuk para Penggugat sekarang ini, bahkan menurut Tergugat I ada tanda terimanya;
7. Bahwa menilik proses mulai kesepakatan jual beli, penyerahan surat pembagian warisan, pembayaran uang sebesar Rp1.633.840.000,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), sampai kepada pengajuan Gugatan oleh Tergugat II terhadap Tergugat I, serta sampai pada adanya Akta Perdamaian yang diucapkan dalam persidangan Pengadilan Negeri Kupang, maka Tergugat II haruslah dipandang sebagai pihak Pembeli yang beritikad baik sehingga haruslah dilindungi oleh hukum;
8. Bahwa Tergugat II justru sangat-sangat dirugikan secara hukum yakni:
 - 1) Pembayaran uang harga tanah dan rumah sebesar Rp1.633.840.000,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah), namun hingga hari ini tidak menikmati rumah dan tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I tersebut, pada hal jual beli ini diketahui pula oleh Penggugat;
 - 2) Bunga Bank sejak bulan Juni 2014 sampai bulan Agustus 2018 saja sebesar: Rp24.331.000,00 (bunga Bank/bulan) X 50 bulan = Rp1.216.550.000,00 yang tetap Tergugat II bayar kepada Bank, namun Tergugat II tidak dapat mengusahakan rumah dan tanah yang telah dibeli sebagai tempat usaha;
 - 3) Bahwa Gugatan para Penggugat ini jelas-jelas hanya untuk mengulur-ulur waktu agar Tergugat II tidak dapat menguasai tanah dan rumah dimaksud, mengingat pula bahwa Penggugat atas nama Hary Giri meskipun mengetahui rumah dan tanah telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat 2, malah Penggugat ini menyewakannya kepada pihak lain yakni Dony Famdale yang digunakan sebagai tempat usaha bengkel motor;

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



9. Bahwa oleh karena Tergugat II adalah Pembeli beritikad baik maka segala resiko, kerugian, maupun permohonan sita dalam Gugatan terhadap Tergugat II haruslah ditolak dan untuk selanjutnya pula menyatakan bahwa perikatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan obyek tanah sengketa adalah sah, dan karenanya sah pula Akta Perdamaian dimaksud maupun titel eksekutorial yang melekat pada Akta Perdamaian tersebut adalah sah;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan:

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

Menerima dan mengutip **Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 November 2018** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp641.000,00 (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca **Akta Pernyataan Banding** Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Kupang, yang menyatakan bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 November 2018 tersebut, Kuasa Hukum para Pembanding, semula para Penggugat, pada tanggal 19 November 2018, telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding, dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding I, semula Tergugat I, dan Kuasa Hukum Terbanding II, semula Tergugat II, masing-masing tanggal 21 November 2018;

Membaca **Tanda Terima Memori Banding** Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 06 Desember 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum para Pembanding, semula para Penggugat, telah mengajukan Memori Banding bertanggal 04 Desember 2018, sebagai berikut:

Bahwa para Pembanding mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Kupang c.q. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



memeriksa ulang / pemeriksaan tambahan untuk pembuktian dalam perkara ini. Alasannya adalah karena Majelis Hakim tingkat pertama telah menolak bukti tambahan yang diajukan para Pembanding sebelum menyerahkan kesimpulannya. Adapun bukti tambahan tersebut, yaitu:

1. Surat Gugatan Pemenuhan Prestasi tanggal 12 September 2017 terdaftar dalam Perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 14 September 2017, yang diberi tanda P-9;
2. Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.:STTLP/931/X/2018/SPKT/Resor Kupang Kota tanggal 19 Oktober 2018, yang dibuat oleh Samuel Giri (Penggugat VI) melaporkan Louisa Junus Giri (Tergugat I) mengenai Akte Pembagian Warisan palsu, yang diberi tanda P-10;

Bahwa bukti tambahan tersebut kami lampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan Memori Banding karena penting untuk menguatkan dalil-dalil para Pembanding, bahwa para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum yang antara lain dengan membuat dan menggunakan Akte Pembagian Warisan yang tidak benar / palsu;

Bahwa selanjutnya keberatan-keberatan para Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 8 November 2018 Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg, adalah sebagai berikut:

01. Majelis Hakim tingkat pertama telah melanggar hukum acara perdata karena menolak bukti tambahan yang diajukan para Pembanding sebelum menyerahkan Kesimpulannya, sebagaimana telah kami uraikan tersebut di atas;
02. Bahwa secara keliru Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya tanggal 8 November 2018 Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg, pada halaman 14 alinea ke-7, yang berbunyi sebagai berikut *"Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tidak pernah ada jual beli karena tidak ada persetujuan dari Penggugat, namun dalil Penggugat tidak didukung bukti apapun, hanya bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kel.Otete atas nama Hendrik Soleman Giri, luas 400 m², yang kenyataannya belum ada peralihan hak atas tanah tersebut baik kepada Penggugat sebagai ahli waris ataupun kepada pihak lain"*;

Bahwa para Pembanding mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah karena adanya perbuatan melawan hukum para Terbanding yang telah membuat dan menggunakan Akte Pembagian Warisan yang tidak benar (Surat bukti T.I-1 dan T.II-2), untuk dasar mengikat obyek sengketa (Surat bukti T.1-2, T.II-1 dan Surat bukti P- 1), yang kemudian dimunculkan

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



Putusan Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg berdasarkan Akta Perdamaian yang dibuat oleh para Terbanding (Surat bukti P-8, Surat bukti TI-3 dan T.II-3);

Bahwa meskipun surat bukti yang diajukan para Pembanding tersebut berupa fotocopy, akan tetapi karena para Terbanding mengakui dan mengajukan surat bukti yang sama sesuai dengan surat aslinya. Sehingga tidak perlu dibuktikan lebih lanjut karena sudah menjadi fakta persidangan yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Bahwa dengan demikian para Pembanding keberatan dengan pendapat Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan dalil Penggugat tidak didukung bukti apapun;

03. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama juga telah keliru menggunakan Akte Pembagian Warisan (Surat bukti T.I-1, T.II-2) sebagai pertimbangannya untuk dasar putusan. Para Pembanding tidak pernah menandatangani Akte Pembagian Warisan tersebut atau dengan kata lain tandatangan para Pembanding telah dipalsukan. Bahwa selain itu, dalam kolom untuk tandatangan Freddy Giri (semula Penggugat III) masih kosong atau tidak ada tandatangan dari Freddy Giri;

04. Bahwa surat-surat bukti yang diajukan para Terbanding terutama Akte Pembagian Warisan (Surat bukti T.I-1, T.II-2) telah dibuat dan digunakan secara tidak benar. Oleh karenanya para Pembanding melaporkan kepada yang berwajib sebagaimana Surat bukti tambahan P-10 yang sekarang masih dalam proses pemeriksaan oleh Kepolisian Resort Kota Kupang. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim tingkat pertama tidak menolak diajukannya surat bukti tersebut karena menjadi salah satu bukti para Pembanding untuk menguatkan dalilnya;

05. Bahwa dasar pertimbangan yang keliru maka dalam putusannya tidak memuat alasan dan dasar putusan yang jelas dan rinci sesuai fakta persidangan. Hal tersebut berakibat putusannya menjadi putusan yang tidak cukup pertimbangan, sehingga dapat dikategorikan sebagai putusan yang cacat (invalid) dan secara yuridis dapat dibatalkan. Ketentuan mengatur tentang itu yakni Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: *"Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, para Pembanding memohon kepada Yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Kupang c.q. Majelis Hakim

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Kupang sudah kiranya memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 8 November 2018 Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum obyek sengketa yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Cak Doko Nomor 46 RT/RW 026/008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Kali mati
Sebelah Timur : Rumah Dony Famdale
Sebelah Selatan : Jalan Cak Doko
Sebelah Barat : Jalan Nangka
Sebagaimana terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kel. Oetete atas nama HENDRIK SOLEMAN GIRI, Luas 400 M², Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1981 Nomor 472/1981. Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 9 November 1981, adalah sah milik almarhum HENDRIK SOLEMAN GIRI yang belum dibagi waris;
4. Menyatakan menurut hukum para Penggugat bersama Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari almarhum HENDRIK SOLEMAN GIRI;
5. Menyatakan menurut hukum para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah sehingga batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah sehingga batal demi hukum;
8. Menyatakan menurut hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 November 2017 tidak berkekuatan hukum;
9. Menghukum para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada para Penggugat sebesar

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) atau sejumlah uang yang menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang patut dibayar oleh para Tergugat;

10. Menghukum para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada para Penggugat setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini yang dihitung sejak keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada upaya banding, verzet, ataupun kasasi;
12. Menghukum para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Membaca **Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding** Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding I, semula Tergugat I tanggal 8 Januari 2019, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding II, semula Tergugat II tanggal 7 Januari 2019;

Membaca **Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding** Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 23 Januari 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa Kuasa Hukum Terbanding II, semula Tergugat II, telah mengajukan Kontra Memori Banding bertanggal 23 Januari 2019, sebagai berikut:

1. Bahwa penilaian terhadap alat bukti dalam pertimbangan hukum dan penerapan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar sehingga kiranya Majelis Hakim Tinggi Yth. berkenan menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut;
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim menyangkut penilaian bukti P.1, T I.1 dan Bukti T II. 2 adalah sudah sangat tepat dan benar sehingga kiranya dapat diambil-alih sebagai pertimbangan Yang Mulia Pengadilan Tinggi Kupang untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang yang dimohonkan Banding tersebut;

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/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)



3. Bahwa penilaian selanjutnya dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang menyangkut surat bukti Penggugat yang berupa fotocopy dari fotocopy (hanya P.1 yang ada aslinya) adalah sudah tepat dan benar di mana fotocopy dari fotocopy tidaklah dapat dipertimbangkan sebagai bukti untuk peneguhan suatu dalil;

Berdasarkan uraian di atas, Terbanding dengan ini mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memutuskan:

- Menolak Permohonan Banding dari Pemanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut;

Membaca **Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding** Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Hukum para Pemanding, semula para Penggugat, tanggal 7 Mei 2019;

Membaca **Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (Inzage)** Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg kepada Kuasa Hukum para Pemanding, semula para Penggugat, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang tanggal 29 Mei 2019, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding I, semula Tergugat I, dan Terbanding II, semula Tergugat II, masing-masing tanggal 21 November 2018, yang dilaksanakan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kupang, secara sah dan patut, memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak yang berperkara selama 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan permohonan banding ini, yakni perkara Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg, telah diputus di hadapan dan dihadiri Kuasa para Pemanding, semula para Penggugat dan Kuasa Terbanding I, semula Tergugat I oleh Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 8 Nopember 2018, dan pemberitahuan putusan kepada Kuasa Terbanding II, semula Tergugat II dilakukan pada tanggal 13 Nopember 2018, sedangkan permohonan banding dari Kuasa para Pemanding, semula para Penggugat, diajukan pada tanggal 19 Nopember 2018, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta

Halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut **secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Kupang setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta **Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 Nopember 2018** dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan cermat **Memori Banding** bertanggal 4 Desember 2018 yang diajukan oleh pihak Pemanding, semula para Penggugat, serta **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh Terbanding II, semula Tergugat II bertanggal 23 Januari 2019, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili perkara in casu terlalu sumir dan tidak memberikan solusi permasalahan hukum yang dihadapi para pihak, di satu sisi putusan Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan: '*belum terjadi jual beli atas tanah objek sengketa*' (vide putusan halaman 14), sementara di sisi lain pada halaman 15 Hakim Tingkat Pertama menyatakan: '*....dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya....karena itu gugatan Penggugat harus ditolak...*' sedangkan dalam gugatannya para Pemanding, semula para Penggugat, mempermasalahkan keabsahan jual beli tanah sengketa dari Terbanding I, semula Tergugat I, kepada Terbanding II, semula Tergugat II, dan dalam kaitannya pula dengan bunyi Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg dalam perkara antara Terbanding II, semula Tergugat II, yang dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg a quo bertindak selaku Penggugat, dengan Terbanding I, semula Tergugat I, yang dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg bertindak selaku Tergugat, yang dalam angka 2 Akta Perdamaian disebutkan: '*Bahwa Surat Pembagian Warisan atas warisan Pewaris Hendrik Soleman Giri yang menyatakan Tergugat I sebagai ahliwaris pemilik tanah dan rumah objek Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sah*', dan angka 3: '*Bahwa dengan Akta Perdamaian ini maka Tergugat I menyerahkan hak milik atas tanah dan rumah objek Perjanjian Jual Beli / objek sengketa kepada Penggugat...*', oleh karena itu Majelis Hakim Banding akan mengupas dan mempertimbangkan kembali tuntutan para Pemanding, semula para Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan diuraikan hal-hal yang telah terungkap di persidangan dalam jawab-jinawab di mana **telah diakui bersama**



oleh para pihak, paling tidak tiada penyangkalan di antara para pihak, antara lain bahwa:

1. Objek sengketa yang dipermasalahkan oleh kedua pihak dalam perkara in casu, yakni sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Cak Doko Nomor 46 RT/RW 026/008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Kali mati
Sebelah Timur : Rumah Dony Famdale
Sebelah Selatan : Jalan Cak Doko
Sebelah Barat : Jalan Nangka
sebagaimana terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kel. Oetete atas nama HENDRIK SOLEMAN GIRI, Luas 400 M², Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1981 Nomor 472/1981, dan tanah sengketa tersebut adalah peninggalan dari alm. Hendrik Soleman Giri;
2. Para Pemanding, semula para Penggugat, yakni Harry Giri, Amalia Kristiyana, Freddy Giri, N. Eugenie Kusumanegara alias Non Eugenie Giri, Sherly Lengkey alias Sherly Giri, Samuel Giri dan Terbanding I, semula Tergugat I, yakni Louisa Junus Giri, adalah anak-anak kandung dari Hendrik Soleman Giri dan istrinya Jublina Giri Mandala;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di atas dapatlah diketahui bahwa para Pemanding, semula para Penggugat, dan Terbanding I, semula Tergugat I, adalah para ahliwaris yang berhak mewarisi tanah objek sengketa peninggalan alm. Hendrik Soleman Giri tersebut (vide: bukti tanda P-4);

Menimbang, bahwa terungkap pula dalam persidangan perkara ini, pada tanggal 17 Juni 2014, Terbanding I, semula Tergugat I, Louisa Junus Giri telah membuat surat di bawah tangan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Terbanding II, semula Tergugat II, terhadap tanah objek sengketa dengan harga Rp1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) - vide: bukti tanda T.I-2, T.2-1, dan karena Terbanding I, semula Tergugat I, tetap menguasai tanah objek sengketa dan tidak menyerahkan sertipikat dan pengurusan surat keterangan ahli waris, maka Terbanding II, semula Tergugat II, menggugat Terbanding I, semula Tergugat I, di Pengadilan Negeri Kupang dan terdaftar pada perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg yang diakhiri sengketanya dengan perdamaian sebagaimana dituangkan dalam Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 Nopember 2017 (vide: bukti tanda P-8, T.I-3 dan T.2-3), yang isi persetujuannya antara lain sebagai berikut:

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



1. Bahwa Tergugat 1 (*dalam perkara ini sebagai Terbanding I, semula Tergugat I*) mengakui telah terjadi Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Rumah milik Tergugat 1 (obyek sengketa) yang terletak di Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kel. Oetete, seluas 400 meter persegi, GS tanggal 22 Oktober 1981 Nomor 472/1981, tercatat atas nama HENDRIK SOLEMAN GIRI, pada tanggal 17 Juni 2014 dengan Penggugat (*dalam perkara ini sebagai Terbanding II, semula Tergugat II*), di mana Tergugat 1 telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp1.633.840.000,00 (satu milyar enam ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);
2. Bahwa Surat Pembagian Warisan atas warisan Pewaris HENDRIK SOLEMAN GIRI yang menyatakan Tergugat 1 sebagai ahliwaris pemilik tanah dan rumah obyek Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sah;
3. Bahwa dengan Akta Perdamaian ini maka Tergugat 1 menyerahkan hak milik atas tanah dan rumah obyek Perjanjian Jual Beli/obyek sengketa kepada Penggugat atau pihak Tergugat 1 dapat mengembalikan uang milik Penggugat yang sudah diterimanya tersebut sesuai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat 1;

Menimbang, bahwa bunyi kesepakatan yang dituangkan ke dalam Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg inilah yang antara lain dipermasalahkan oleh para Pembanding, semula para Penggugat, dengan para Terbanding, semula para Tergugat, dalam perkara ini, khususnya persetujuan nomor 2 di atas, karena para Pembanding, semula para Penggugat, yang juga sebagai ahliwaris dari alm. Hendrik Soleman Giri yang berhak atas objek perjanjian jual beli, merasa tidak pernah ikut menjual objek sengketa tersebut kepada Terbanding II, semula Tergugat II (*dalam hal ini sebagai Penggugat dalam perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tersebut*);

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan apakah tindakan Terbanding I, semula Tergugat I, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Terbanding II, semula Tergugat II, terhadap objek pengikatan jual beli / tanah sengketa sebagaimana dipermasalahkan oleh para Pembanding, semula para Penggugat, tersebut telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Terbanding I, semula Tergugat I, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Terbanding II, semula Tergugat II, terhadap objek sengketa, karena Terbanding I, semula Tergugat I, merasa bahwa tanah sengketa yang hendak dialihkan tersebut sudah diberikan kepadanya

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



oleh para ahli waris dari alm. Hendrik Soleman Giri lainnya sebagaimana bukti surat tanda T.I-1, namun dalam surat gugatannya dalam perkara ini, para Pembanding, semula para Penggugat, menyatakan bahwa objek sengketa tersebut masih milik bersama dan belum pernah dibagi waris;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya terhadap surat gugatan para Pembanding, semula para Penggugat, pihak Terbanding II, semula Tergugat II, juga menyatakan bahwa dirinya bersedia membeli objek sengketa karena menurut Terbanding I, semula Tergugat I, tanah objek sengketa tersebut adalah hak penuh Terbanding I, semula Tergugat I, dan uang hasil penjualannya pun katanya sudah dibagikan kepada para ahliwaris yang lainnya, oleh karena itu Terbanding II, semula Tergugat II, mohon agar dinyatakan sebagai Pembeli yang beretikad baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan keabsahan bukti surat tanda T.I-1 yang dijadikan dasar Terbanding I, semula Tergugat I, untuk mengalihkan objek sengketa kepada Terbanding II, semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti surat tanda T.I-1, sama dengan bukti surat tanda T.2-2 yang diajukan oleh Terbanding II, semula Tergugat II, di mana kedua surat tersebut sama persis redaksinya akan tetapi dalam bukti surat tanda T.2-2 ada nama ahli waris Freddy Giri yang belum bertandatangan, sedangkan di bukti surat tanda T.I-1 sudah ada tandatangannya, namun kedua bukti surat tersebut sama-sama tidak ada tanggal pembuatan atau tanggal penandatangannya;

Menimbang, bahwa senada dengan bukti surat tanda T.I-1 dan T.2-2 tersebut, dengan judul yang sama 'Akta Pembagian Warisan', para Pembanding, semula para Penggugat, juga mengajukan bukti surat tanda P-3, bertanggal 24 September 2008, namun hanya berisi 7 (tujuh) nama ahliwaris saja (dalam hal ini para Pembanding, semula para Penggugat, enam orang – dan Terbanding I, semula Tergugat I, satu orang) dan belum lengkap ditandatangani, sedangkan bukti surat tanda T.I-1 dan T.2-2 berisi 10 (sepuluh) nama, di mana yang tambahan 3 (tiga) orang lagi selain yang 7 (tujuh) orang tersebut tidak jelas siapa;

Menimbang, bahwa ketiga bukti surat tersebut, masih bersifat belum final karena keabsahannya perlu diuji lagi mengingat hanya bersifat akta di bawah tangan tanpa disahkan oleh pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa dari tampilan kasat mata yang bisa dilihat dari bukti surat tanda T.I-1, ada beberapa tandatangan yang perlu dipertanyakan keabsahannya karena bentuknya yang agak berbeda jika dibandingkan dengan



tandatangan yang diberikan oleh para Pembanding, semula para Penggugat, kepada Penerima Kuasa dalam perkara ini di Surat Kuasa bertanggal 10 Nopember 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 19 Nopember 2018 (sebut saja antara lain tandatangan Harry Giri, Shery Lengkey Giri ataupun Samuel Giri), yang untuk itu pihak Pembanding, semula Penggugat, telah melampirkan fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/931/X/2018/SKPT RESOR KUPANG KOTA TANGGAL 19 Oktober 2018 sebagai bukti laporan tindak pidana pemalsuan, di dalam Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa di pihak lain, Terbanding II, semula Tergugat II, mendalilkan dirinya adalah Pembeli yang beretiked baik dan mohon agar diberikan perlindungan hukum dalam peristiwa jual beli dengan Terbanding I, semula Tergugat I, tersebut;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan perkara ini, apakah predikat pembeli beretiked baik layak diberikan kepada Terbanding II, semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa Terbanding II, semula Tergugat II, mengajukan bukti surat tanda T.2-2 yang ternyata dalam surat tersebut masih ada ahliwaris yang belum ada tandatangannya, yakni Freddy Giri, yang dengan kata lain saat ditunjukkan ahliwaris lain selain Terbanding I, semula Tergugat I Louisa Junus Giri, masih ada ahliwaris lain yang belum sepakat membubuhkan tandatangannya untuk proses jual beli dengan Terbanding II, semula Tergugat II;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, memberikan pemahaman tentang pembeli beretiked baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah antara lain sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli tanah dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu: melalui pelelangan umum atau pembelian tanah di hadapan PPAT (untuk tanah yang sudah bersertipikat) sedangkan untuk tanah milik adat yang belum terdaftar harus dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat yang didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan pembelian dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: penjual adalah orang yang berhak, tanah tidak dalam status disita/dijaminkan/hak tanggungan, dan terhadap

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang sudah bersertipikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat;

Menimbang, bahwa jika ketentuan-ketentuan tersebut dikaitkan dengan apa yang dilakukan Terbanding II, semula Tergugat II, dengan Terbanding I, semula Tergugat I, dalam membuat perjanjian jual beli terhadap tanah objek sengketa, maka tidak nampak kehati-hatian dan ketelitian yang telah dilakukan oleh Terbanding II, semula Tergugat II, dalam peristiwa tersebut, yakni Terbanding II, semula Tergugat II, tidak melakukan pembelian tanah di hadapan PPAT padahal tanah objek sengketa sudah bersertipikat, tidak meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan - antara lain penjual adalah orang yang benar-benar berhak, dan juga belum memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat, apalagi sertipikat asli dari tanah objek sengketa tersebut berada di tangan para Pemanding, semula para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta dan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa proses jual beli tanah objek sengketa antara Terbanding I, semula Tergugat I, dengan Terbanding II, semula Tergugat II, tidak dilakukan dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, oleh karena itu Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Terbanding I, semula Tergugat I, dengan Terbanding II, semula Tergugat II, tidak sah sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang menjadi hak para Pemanding, semula para Penggugat;

Menimbang, bahwa karena perjanjian tersebut tidak sah maka Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 Nopember 2017 yang didasarkan kepada Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014, juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah objek sengketa yang menjadi hak para Pemanding, semula para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim Banding berpendapat tuntutan para Pemanding, semula para Penggugat, sebagaimana esensinya dalam petitum gugatan nomor 3 sampai 8 dapat dikabulkan dengan formulasi dan substansi yang akan dituangkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan pembayaran ganti rugi, uang paksa dan putusan sertamerta yang diajukan para Pemanding, semula para

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, karena tanah objek sengketa masih dalam penguasaan Terbanding I, semula Tergugat I, dan di samping itu tidak diajukan bukti-bukti sah dan akurat yang mendukung tuntutan tersebut, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan pernyataan sah dan berharga sita jaminan, karena dalam perkara ini tidak dilakukan penyitaan, maka tuntutan tersebut juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya, oleh karena menurut penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada relevansi dan urgensinya terkait dengan pembuktian, maka tidak dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan para Pembanding, semula para Penggugat, dikabulkan sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya, oleh karena itu maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 Nopember 2018 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dan dengan demikian para Terbanding, semula para Tergugat, berada pada pihak yang kalah, sehingga kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggungrenteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding, semula para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 8 Nopember 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan para Pembanding, semula para Penggugat, untuk sebagian;

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/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)



2. Menyatakan objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Cak Doko Nomor 46 RT 026 RW 008, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Kali mati;
 - Sebelah Timur : Rumah Dony Famdale;
 - Sebelah Selatan : Jalan Cak Doko;
 - Sebelah Barat : Jalan Nangka;terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1530/Kelurahan Oetete, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 9 November 1981, atas nama Hendrik Soleman Giri, luas 400 m², Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1981 Nomor 472/1981, adalah sah milik almarhum Hendrik Soleman Giri yang belum dibagi waris;
3. Menyatakan para Pembanding, semula para Penggugat, bersama Terbanding I, semula Tergugat I, adalah ahli waris yang sah dari almarhum Hendrik Soleman Giri;
4. Menyatakan para Terbanding, semula para Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada para Pembanding, semula para Penggugat;
5. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Terbanding I, semula Tergugat I, dengan Terbanding II, semula Tergugat II, tidak sah sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang menjadi hak para Pembanding, semula para Penggugat;
6. Menyatakan Akta Perdamaian Nomor 206/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 28 Nopember 2017 yang didasarkan kepada Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 17 Juni 2014, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah objek sengketa yang menjadi hak para Pembanding, semula para Penggugat;
7. Menolak gugatan para Pembanding, semula para Penggugat, untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Terbanding, semula para Tergugat, untuk membayar biaya perkara secara tanggungrenteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2019 dengan Sugiyanto, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, I Gede Komang Ady Natha,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.Hum. dan Dedi Fardiman, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 11 Juli 2019 Nomor 104/PDT/2019/PT KPG dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal 28 Agustus 2019** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Wilson Steven Kana Wadu, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

I Gede Komang Ady Natha S.H.,M.Hum.

Sugiyanto, S.H.,M.Hum.

Ttd.

Dedi Fardiman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wilson Steven Kana Wadu, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Meterai Rp 6.000,00
 2. Redaksi Putusan Rp 10.000,00
 3. Biaya Proses Perkara..... Rp134.000,00
- Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Untuk Turunan Resmi:

Panitera Pengadilan Tinggi Kupang,

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 104/PDT/2019/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)



H. ADI WAHYONO, S.H.,M.H.
NIP.196111131985031004