



PUTUSAN
Nomor 1515 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Sdr. BLASIUS CHARLES GONI, bertempat tinggal di Jalan Moa Toda, RT 002 RW 002, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Kota Alok, Kabupaten Sikka, Maumere;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **Sdr. ALOYSIUS G. TUNG GAL**, bertempat tinggal di Jalan Adi Sucipto, RT 20 RW 06, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Maumere;
2. **Sdri. SERAFIN DESANTO**, bertempat tinggal di Jalan Adisucipto, RT 20 RW 06, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Maumere, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Marianus Moa, S.H., dan kawan-kawan, Tim Penasehat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Sinar Keadilan, beralamat Kantor di Jalan Ahmad Yani Nomor 12, Maumere, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Maumere pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik seluas 4.344 m² (empat ribu tiga ratus empat puluh empat meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 129, yang terletak di Kelurahan Wailiti, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka;
2. Bahwa bidang tanah hak milik Penggugat (berikut nomor sertifikat) tersebut sekitar dalam bulan Juli 2012, Martinus Tunggal almarhum menyatakan kesediaannya untuk membeli sebagian kecil bidang tanah dimaksud dari



Penggugat, selanjutnya setelah melalui pembicaraan dan negosiasi maka disepakati luas tanah yang dibeli oleh Martinus Tunggal almarhum seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan total harga sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

3. Bahwa setelah Martinus Tunggal almarhum menyatakan niatnya untuk membeli sebagian tanah hak milik Penggugat seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan harga total sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), selanjutnya Martinus Tunggal almarhum dengan Penggugat bersepakat untuk membayar uang panjar harga tanah kepada Penggugat sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) terbukti melalui kwitansi pembayaran tanggal 8 Agustus 2012, dan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Martinus Tunggal almarhum pada tanggal 10 Oktober 2012 yang menyatakan uang sisa harga pembelian tanah milik Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) akan dilunasi oleh Martinus Tunggal almarhum kepada Penggugat setelah tuntasnya proses pemecahan sertifikat dan balik nama atas sebagian bidang tanah hak milik Penggugat seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) ke untuk dan atas nama almarhum Martinus Tunggal;
4. Bahwa selanjutnya guna proses pemecahan sertifikat dan proses balik nama atas sebagian bidang tanah hak milik Penggugat tersertifikat Hak Milik Nomor 129 atas nama Blasius Charles Goni/Penggugat dari atas nama Penggugat ke atas nama Martinus Tunggal almarhum seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) maka dibuatlah Akta Jual Beli Tanah di hadapan Notaris/PPAT Gervatius Portasius Mude, S.H., di Maumere pada tanggal 18 Oktober 2012, walaupun faktanya harga tanah hak milik Penggugat yang dibeli Martinus Tunggal almarhum dimaksud baru dipanjar senilai Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) oleh Martinus Tunggal almarhum, dan atas dasar Akta Jual Beli antara Penggugat dengan almarhum Martinus Tunggal tersebut maka Badan Pertanahan Kabupaten Sikka melaksanakan proses pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik Tanah menjadi atas nama Martinus Tunggal almarhum sebagaimana Sertifikat Hak Milik tanah Nomor M. 676;
5. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2012 Badan Pertanahan Kabupaten Sikka telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik tanah Nomor M. 676 atas nama Martinus Tunggal almarhum, walaupun sertifikat atas sebagian tanah hak milik Penggugat yang dibeli oleh Martinus Tunggal almarhum, sudah diterbitkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Kabupaten Sikka, Martinus Tunggal almarhum tidak juga menepati janjinya untuk melunasi uang sisa pembayaran harga tanah sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat sampai ia Martinus Tunggal almarhum meninggal dunia pada tanggal 6 September 2014 di Rumah Sakit Cikini, Jakarta;

6. Bahwa Penggugat telah melakukan penagihan berulang-ulang kali kepada Martinus Tunggal almarhum semasa ia masih hidup maupun kepada Para Tergugat baik secara lisan maupun tertulis serta melaporkan kepada pihak Kepolisian Resor Sikka agar Martinus Tunggal maupun Para Tergugat segera melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian sebagian tanah hak milik Penggugat, namun hingga sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas pelunasan pembayaran tanah miliknya sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa selain melakukan perjanjian jual beli atas sebagian bidang tanah milik Penggugat, dalam bulan Agustus 2014, Martinus Tunggal almarhum dengan Penggugat juga telah melakukan perjanjian jual beli atas barang-barang/material milik Penggugat yang terletak di atas bidang tanah yang dibeli oleh Martinus Tunggal almarhum berupa 40 (empat puluh) truk pasir seharga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), 20 (dua puluh) truk batu kali seharga Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), 8 (delapan) truk batu kerikil seharga Rp7.200.000,00 (tujuh juta dua ratus ribu rupiah), 25.000 (dua puluh lima ribu) buah batu merah seharga Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) buah tengki air terbuat dari besi berkapasitas 5.000 (lima ribu) liter seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), 35 (tiga puluh lima) batang pipa besi ukuran 2 (dua) dm seharga Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah), pagar tembok berbentuk segitiga yang dibuat oleh Penggugat yang langsung dialihkan kepada Martinus Tunggal almarhum seluas 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan 1 (satu) buah sumur permanen yang berada di atas tanah yang dibeli oleh Martinus Tunggal almarhum, yang selanjutnya dialihkan menjadi hak milik Martinus Tunggal almarhum seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), pondasi bangunan ukuran 23 m (dua puluh tiga meter) x 28 m (dua puluh delapan meter) seharga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), yang akan dibayar bersamaan dengan sisa harga tanah seharga Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) setelah proses pemecahan sertifikat dan balik nama tanah yang telah diperjanjikan sebelumnya;

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1515 K/Pdt/2016



8. Bahwa adapun rincian perjanjian barang-barang/material milik Penggugat, adalah sebagai berikut:

- 40 (empat puluh) truk pasir dengan harga per truk adalah senilai Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) atau sama dengan Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
- 20 (dua puluh) truk batu kali dengan harga per truk adalah senilai Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) atau sama dengan Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- 8 (delapan) truk batu kerikil dengan harga per truk adalah senilai Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah) atau sama dengan Rp7.200.000,00 (tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
- 25.000 buah (dua puluh lima ribu) batu merah dengan harga per batu adalah senilai Rp500,00 (lima ratus rupiah) atau sama dengan Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) buah tangki air kapasitas 5.000 liter seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- 35 (tiga puluh lima) batang pipa air dengan ukuran 2 (dua) dm seharga satuannya Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) atau sama dengan Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);
- Pagar tembok berbentuk segitiga seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Sumur permanen seharga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Pondasi ukuran 23 m (dua puluh tiga meter) x 28 m (dua puluh delapan) seharga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);

Kesemuanya apabila ditotal adalah senilai Rp156.700.000,00 (seratus lima puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah);

9. Bahwa sebagian bidang tanah hak milik Penggugat seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) serta barang-barang/material yang dibeli Martinus Tunggal almarhum dari Penggugat tersebut telah digunakan oleh Martinus Tunggal almarhum untuk membuat bangunan dan tembok pagar tempat usaha hiburan malam (*Pub/Diskotik Triple Seven/ 777*);

10. Bahwa oleh karena Martinus Tunggal almarhum yang merupakan anak kandung dari Para Tergugat telah meninggal dunia pada tanggal 6 September 2014, maka segala aktiva dan pasiva keperdataan menjadi hak dan kewajiban Para Tergugat sebagai ahli waris dari Martinus Tunggal almarhum untuk dilaksanakan;

11. Bahwa dikarenakan berbagai upaya dan cara telah ditempuh baik semasa



Martinus Tunggal almarhum masih hidup maupun terhadap Para Tergugat sebagai ahli waris dari Martinus Tunggal almarhum tidak tercapai sebagaimana yang diperjanjikan maka Penggugat mengajukan gugatan secara perdata ini melalui Pengadilan Negeri Maumere untuk menuntut agar Para Tergugat selaku pihak yang meneruskan kepentingan hukum dari Martinus Tunggal almarhum dinyatakan sebagai telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat, dan oleh karenanya Para Tergugat haruslah dihukum untuk melunasi sisa pembayaran harga tanah sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan harga barang-barang/material seharga Rp156.700.000,00 (seratus lima puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah), atau total senilai Rp821.700.000,00 (delapan ratus dua puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika;

12. Bahwa untuk menjamin pelunasan pembayaran sisa harga tanah dan barang-barang/material akibat perbuatan ingkar janji oleh Para Tergugat tidaklah menjadi *illusoir* karena ada kekhawatiran Para Tergugat akan mengalihkan aset-aset berharga milik Martinus Tunggal almarhum yang sekarang telah dikuasai oleh Para Tergugat kepada Pihak Ketiga, memohon agar diletakkan sita jaminan;
13. Bahwa apabila Para Tergugat tidak secara sukarela memenuhi putusan perkara ini, maka adalah wajar apabila kepada Para Tergugat dikenakan hukuman membayar uang paksa sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya, setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;
14. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada alat-alat bukti yang sah, kuat serta meyakinkan maka Penggugat mohon putusan *uitvoerbaar bij voorraad*;
15. Bahwa oleh karena upaya perdamaian sejauh ini sangat sulit untuk membuahkan hasil maka Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Maumere atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil kami para pihak dalam perkara ini untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan, serta selanjutnya dapat diputuskan secara hukum sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita



Pengadilan Negeri Maumere;

3. Menyatakan sah dan meyakinkan kesemua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat, karena Para Tergugat selaku ahli waris yang meneruskan perbuatan keperdataan dari Martinus Tunggal almarhum melalaikan kewajibannya;
5. Menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar sisa uang harga tanah kepada Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dan harga pembelian barang-barang dan material milik Penggugat sejumlah Rp156.700.000,00 (seratus lima puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah) sehingga totalnya adalah sejumlah Rp821.700.000,00 (delapan ratus dua puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat menyatakan *verzet*, banding ataupun kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Atau apabila Pengadilan Negeri Maumere berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan lain yang adil dan bermartabat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat salah alamat:

Bahwa gugatan yang ditujukan kepada Para Tergugat adalah gugatan yang salah alamat dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Para Tergugat, tidak pernah mengetahui adanya perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dengan almarhum Martianus Tunggal, baik perjanjian mengenai jual beli tanah maupun jual beli barang atau material;

2. Perjanjian atau kesepakatan yang kabur:

Gugatan Penggugat kabur, karena menggabungkan 2 (dua) bentuk perjanjian-perjanjian pada hal objek yang diperjanjikan berbeda;

Para Tergugat sama sekali tidak mengetahui isi perjanjian tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian-perjanjian tersebut hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya;

Pasal 1340 BW, menegaskan bahwa persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;

Pasal 1329 BW, menyatakan tiap orang berwenang untuk membuat perikatan;

Pasal 1313 BW, menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih;

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi di atas, maka patutlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat-syarat formil daripada bentuk gugatan perdata;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Maumere telah memberikan putusan Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pihak Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
3. Menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar hutang atas jual beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.111.000,00 (satu juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusannya Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 1 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 03/Akta/2016 *juncto* Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 11 Februari 2016 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Maumere, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 23 Februari 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding mengajukan tanggapan atas memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 2 Maret 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. 16 Juni 2015 tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada hari Senin tanggal 1 Februari 2016 sesuai *Relas* Pemberitahuan Putusan Banding Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme.;
- b. Bahwa selanjutnya pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2016 Pemohon Kasasi telah mengajukan/menyatakan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG., tanggal 28 Desember 2015 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere sesuai dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Akta/2016;
- c. Bahwa pada hari Senin tanggal 22 Februari 2016 Pemohon Kasasi telah

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1515 K/Pdt/2016



membuat, menandatangani dan menyerahkan memori kasasi/risalah kasasi, dengan disertai alasan-alasannya melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere untuk disampaikan ke Mahkamah Agung R.I.;

- d. Bahwa permohonan kasasi ini diajukan untuk dan atas nama pribadi Pemohon Kasasi sebagai pihak yang berperkara tersebut di atas (*vide* Pasal 44 ayat (1a) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985);
- e. Bahwa sesuai Pasal 44 *juncto* Pasal 46 *juncto* Pasal 47 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 mengenai tata cara, syarat-syarat dan tenggang waktu untuk mengajukan kasasi, dimana baik Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi maupun penyerahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan masih dalam tenggang waktu dan memenuhi undang-undang, sehingga patut dan beralasan kiranya menurut hukum, “Apabila permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dinyatakan dapat diterima” (*ontvankelijk verklaard*);

Bahwa adapun alasan-alasan Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

A. Alasan-Alasan Yang Bersifat Umum;

1. 02015/PT KPG., tanggal 2 Desember 2015 tersebut sama sekali tidak sesuai dengan bunyi Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang menegaskan:
“Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup di dalam masyarakat”;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 tersebut juga tidak sesuai dengan pendapat Prof. Subekti, S.H., yang menyatakan bahwa:
“Putusan yang sebaik-baiknya adalah putusan yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis (menjamin adanya kepastian hukum), sosiologis (sesuai dengan kebutuhan masyarakat) dan filosofis (sesuai dengan rasa keadilan rakyat)”;
3. Bahwa Pemohon Kasasi kembali menolak putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 tersebut di atas sebab putusan tersebut tidak sesuai pula dengan pendapat Prof. Sahardjo, S.H. yang menyatakan bahwa:
“Tujuan hukum adalah untuk menenangkan penghidupan di dalam masyarakat”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Alasan-Alasan Yang Bersifat Khusus;

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang memutus Perkara Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 telah lalai dan tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;
 - a. Bahwa Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 menegaskan:

“Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
 - b. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 13 Agustus 1972 Nomor 67 K/Sip/1972 menyebutkan secara tegas bahwa:

“Putusan *Judex Facti* yang tidak atau kurang memuat pertimbangan dan alasan-alasan hukum yang cukup dan sempurna, karena tidak atau kurang menguraikan tentang alasan-alasan atau dasar-dasar hukum yang jelas dan lengkap di dalam pertimbangan hukumnya harus dianggap batal atau dibatalkan”;
 - c. Bahwa sehubungan dengan itu, maka sudah sepantasnya lah putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/Pdt/2015/PT KPG., tanggal 2 Desember 2015 dalam perkara ini dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I.;
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang telah salah dalam menilai tentang alat bukti atau kurang teliti dalam mengambil kesimpulan tentang alat bukti T.1 karena di dalam Akta Jual Beli Nomor 442/X/Kec. Alok Barat/2012 tertera harga jual beli sejumlah Rp150.000.000,00 untuk sejumlah tanah seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) hal ini adalah melanggar kepatutan, karena apabila benar mana mungkin tanah seluas 1.795 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh lima meter persegi) dijual sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan tanah wilayah tersebut NJOP nya sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi, sehingga jelas jual beli yang dilakukan di bawah harga NJOP adalah melanggar kepatutan, dan lagi pula Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang ada nyatanya secara *de facto* dan telah disepakati oleh Termohon Kasasi adalah sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan baru dibayar sebagai uang panjer sejumlah

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1515 K/Pdt/2016



Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) sehingga sisa yang belum dibayar sejumlah Rp665.000.000,00 (sesuai bukti P2);

Jadi walaupun Akta Jual Beli Nomor 442/X/Kec. Alok Barat/2012 dibuat di hadapan PPAT namun di dalam Akta tersebut mengandung adanya kebohongan-kebohongan yang secara normal hukum tidak dibolehkan, atau melanggar kepatutan hukum. Oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 2 Desember 2015 Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. harus dibatalkan;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah salah menerapkan hukum dan kurang cukup mempertimbangkan hukumnya dalam memeriksa dan memutus perkara ini, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon agar semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang dikemukakan maupun yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat, baik dalam surat gugatan replik, bukti-bukti, kesimpulan maupun kontra memori banding dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terkait erat dengan memori kasasi ini, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973, yang mengatakan bahwa "Apabila dikehendaki alasan kontra banding boleh dimasukkan ke dalam risalah kasasi. Apalagi dalam hal ini kontra memori banding yang Pemohon Kasasi ajukan sama sekali tidak di pertimbangkan;
4. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang selaku *Judex Facti* tidak cermat dalam memeriksa dan mempertimbangkan inti dari permasalahan pokok yang sebenarnya dari perkara ini, sehingga tidak memenuhi rasa kepatutan dan keadilan yang ada dan timbul di masyarakat sekarang ini, yang akibatnya putusan dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kupang dalam hal ini tidak memperhatikan dan mempertimbangkan akan adanya bukti-bukti yuridis maupun fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karena jelas-jelas sesuai bukti dan fakta yang yuridis adalah sengketa *wanprestasi* antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sesuai bukti P-2 berupa Surat Pengakuan Tergugat Martianus Tunggal jelas-jelas menyebutkan dan tersirat dalam pengakuan adanya peristiwa jual beli tanah dengan sejumlah harga yang disepakati yaitu sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan pelaksanaan pembayaran akan dilaksanakan setelah proses balik nama atas tanah selesai dilaksanakan dan akan dibuktikan dengan kwitansi pelunasan, dan telah diakuinya oleh Tergugat lihat bukti P 2 lebih jelas lagi secara *de facto*;
5. Bahwa *Judex Facti* cq Majelis Tingkat Banding sama sekali tidak



menerapkan secara benar hukum acara pembuktian tentang kekuatan pengakuan langsung (bukti sempurna P.2) dimana Majelis Tingkat Banding telah menjungkirbalikkan sistematika dan mekanisme hukum dengan cara sama sekali tidak mempertimbangkan hubungan hukum yang telah dengan tegas diakui oleh Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi tentang jual beli yang uang pembayarannya masih tersisa sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah) adalah suatu hal yang tidak adil dan keliru bila seluruh akibat hukum yang timbul dari hubungan hukum tersebut dikesampingkan bahkan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Banding lebih ironis lagi dalam amar putusannya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya; Sedangkan bukti yang diajukan Penggugat adalah bukti yang sempurna tentang pengakuan langsung (*gerechtelijke bekenten*) dibuktikan dengan mengukuhkan adanya hubungan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan adanya "prestasi" berupa pembayaran, yang belum lunas atau masih ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah), sehingga telah nyata terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan hukum pembuktian yang berakibat kerugian nyata bagi Penggugat (Pemohon Kasasi). Oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 harus dibatalkan;

6. Bahwa *Judex Facti* telah bertindak *proforma*, atau setidaknya tidak pertimbangan hukumnya mengandung cacat *per incuriam* dan atau tidak mengandung *ratio decidendi*, yang kesemuanya itu memperlihatkan sikap partial *Judex Facti* ke arah yang menguntungkan secara sewenang-wenang Termohon Kasasi dengan mengabaikan prinsip-prinsip hukum perdata formil (tidak melaksanakan tata tertib mengadili sehingga putusan *Judex Facti* tersebut tidak patut untuk dipertahankan lagi dan mohon Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara *a quo* untuk dibatalkan. Bahwa padahal jika saja Majelis Hakim *a quo* di Pengadilan Tinggi Kupang memiliki wawasan kematangan penguasaan hukum yang cukup, dan mengadili perkara ini sesuai dengan tata tertib mengadili menurut undang-undang yakni tidak secara *proforma* belaka melainkan bersungguh-sungguh mengadili perkara ini dengan tidak langsung begitu saja menarik kesimpulan hukum, tetapi terlebih dahulu memperhatikan secara seksama fakta-fakta dan peristiwa-peristiwa serta kaidah-kaidah



hukum materiil yang diuraikan dalam surat gugatan, replik para pihak *in casu*, maka tentulah Majelis Hakim *a quo* Pengadilan Tinggi Kupang tidak terjebak pada kesimpulan hukum yang keliru seperti tersebut di atas, dan pada gilirannya tidak pula terjebak melahirkan putusan yang tidak argumentatif yuridis dan atau tidak mengandung *ratio decidendi* dan tidak mengandung *motiveringsplicht* yang cukup. Maka oleh karenanya tidak ada alasan lain selain putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015 harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Maumere telah salah menerapkan hukum;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang hanya melihat dari sisi formalitas Akta Jual Beli (AJB) dengan tidak memperhatikan kejadian senyatanya dari perjanjian jual beli tanah *a quo* yang diperoleh dari alat bukti lainnya, harga tanah senyatanya Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) namun disepakati yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Transaksi yang terjadi demikian menjadikan Akta Jual Beli (AJB) dipandang cacat hukum;

Bahwa namun terlepas yang tertuang dalam akta notariil tersebut cacat hukum, tidaklah menghapuskan hutang yang harus ditanggung oleh pihak pembeli dalam hal ini Martinus Tunggal;

Bahwa dari bukti-bukti yang telah dibayar pihak pembeli baru sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) maka masih terdapat kekurangan harga pembelian tanah sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah). Oleh karena hutang tersebut tidak dibayar pihak pembeli (Martinus Tunggal) maka ia telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;

Bahwa oleh karena Martinus Tunggal telah meninggal dunia, sedangkan Para Tergugat selaku orang tuanya adalah ahli waris dari Almarhum Martinus Tunggal, maka Para Tergugat harus menanggung akibat dari adanya hubungan hukum yang timbul dari perbuatan yang dilakukan dari pihak pewaris (Martinus Tunggal) tersebut;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Maumere telah tepat dan benar oleh karenanya diambil alih *Judex Juris*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Sdr. BLASIUS CHARLES GONI dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Sdr. BLASIUS CHARLES GONI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 127/PDT/2015/PT KPG. tanggal 2 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 10/Pdt.G/2015/PN Mme. tanggal 16 Juni 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi pihak Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
3. Menghukum Para Tergugat bersama-sama secara tunai dan seketika untuk membayar hutang atas jual beli tanah kepada Penggugat sejumlah Rp665.000.000,00 (enam ratus enam puluh lima juta rupiah);
4. Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang ini yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 9 Agustus 2016, oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003