



**PUTUSAN**  
Nomor 2289 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **FEBI AGUSTINA GRASSA**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman/Lorong Kejaksaan, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
2. **DOMINIKA NONA**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
3. **YENNY BASTHIANA GRASSA**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman/Lorong Kharisma, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
4. **MARIA WOGA GRASSA**, bertempat tinggal di Waipare, Desa Watumilok, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marianus Moa, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan hukum (LBH) Sinar Keadilan, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 12 Maumere, Flores, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2015; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

**DENNY KISSINGER GRASSA**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, dalam hal ini memberi kuasa kepada Vitalis, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Moan Subu Sadipun, Desa Lepolima, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada pertengahan bulan Desember 2013, antara Para Penggugat



dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan, yaitu:

- Para Penggugat memperoleh hasil penjualan tanah di Wairita, Desa Wairbleler, Kecamatan Waigete, Kabupaten Sikka, sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) atau masing-masing Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Pelaksanaan pembayaran pada tanggal 18 Desember 2013 yaitu dikirim oleh Tergugat dari Bank Mandiri ke rekening masing-masing rekening Para Penggugat;
- 2. Bahwa awalnya pada bulan Nopember 2013, Tergugat menjual secara diam-diam kepada Pembeli tanah di Wairita, seluas  $\pm 83.670 \text{ m}^2$  (delapan puluh tiga ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 245 tanggal 28 Agustus 1998 bidang tanah tersebut adalah warisan dari ayah Para Penggugat Ir. Germanus Grassa;
- 3. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat adalah anak-anak kandung dari Ir. Germanus Grassa (ayah) dan Anthonia Nggadas (Ibu). Ayah Para Penggugat telah meninggal dunia tanggal 21 Februari 1998 Sedangkan Ibu kandung Para Penggugat telah meninggal dunia tanggal 30 Oktober 2012;
- 4. Bahwa sertifikat atas bidang tanah tersebut, sepengetahuan Para Penggugat, masih atas nama Ir. Germanus Grassa, dan belum di proses balik nama karena Para Penggugat tidak pernah membuat dan menanda tangani surat penolakan warisan;
- 5. Bahwa pada pertemuan secara kekeluargaan yang di mediasi oleh Bapak R.R. Gorry MBW yaitu adik kandung dari Ir. Germanus Grassa pada pertengahan bulan Desember 2013, baru Para Penggugat diberitahu oleh Tergugat bahwa:
  - Tanah warisan telah di jual seharga Rp4,37 miliar;
  - Tergugat secara sepihak telah mengeluarkan biaya-biaya (sesuai pengakuannya di hadapan Para Penggugat, Mediator (Bapak R.R. Gorry MBW) dan keluarga lainnya yaitu:
    1. Sumbangan untuk Gereja sebesar : Rp 438.000.000,00;
    2. Fee perantara sebesar : Rp 400.000.000,00;
    3. Pajak-pajak penjualan sebesar : Rp 220.000.000,00;
    4. Ganti rugi tanaman jati sebesar : Rp 100.000.000,00;
    5. Sumbangan untuk uang lilin keluarga Alm.  
Moan Dunia sebesar : Rp 20.000.000,00;  
Jumlah : Rp1.158.000.000,00;  
(satu miliar seratus lima puluh delapan juta rupiah);

Pada saat pertemuan, Para Penggugat mohon supaya Tergugat merinci pos-



pos pengeluaran secara jelas, antara lain: untuk Gereja di Paroki apa yang disumbangkan, fee perantara, pajak-pajak dan lain-lain akan tetapi Tergugat tidak mau merinci dan menjelaskan;

6. Pada tanggal 18 Desember 2013, Tergugat mentransfer uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat, melalui rekening Para Penggugat. Sedangkan sisanya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) atau untuk masing-masing Para Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Tergugat dengan alasan masih mendepositokan;
7. Tergugat berjanji kepada Para Penggugat dalam waktu secepatnya, akan mengirim lagi uang sisa sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat akan tetapi janji tersebut tidak pernah ditaati, sehingga Tergugat nyata-nyata melakukan perbuatan *wanprestasi* atau ingkar janji;
8. Oleh karena itu, Tergugat berkewajiban untuk segera membayar/mengirimkan uang sisa sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
9. Oleh karena itu Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah di Wairita, Desa Candes;
10. Bahwa upaya Para Penggugat untuk menyelesaikan persoalan ini di luar Pengadilan tidak berhasil, maka pada tanggal 12 Mei 2014, Para Penggugat mengirimkan surat-surat pencegahan jual beli dan balik nama sertifikat atas tanah wasiat kepada:
  - Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;
  - Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi NTT di Kupang;
  - Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka;
  - Para Notaris/PPAT se wilayah Kabupaten Sikka;
11. Maka upaya perdamaian di luar sidang Pengadilan telah gagal;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Maumere untuk memberikan putusan sebagai berikut:  
Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan di atas;
3. Menyatakan hukum kesepakatan pada pertengahan bulan Desember 2013 antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat.
4. Menyatakan hukum, Tergugat melakukan *wanprestasi* yaitu tidak memenuhi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya membayar sisa uang hasil penjualan tanah di Wairita sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk segera membayar uang sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika tanpa syarat apapun.

6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Atau menjatuhkan keputusan lain yang dipandang adil;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Maumere telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 18/Pdt.G/2014/PN MMe. tanggal 11 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp991.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 39/PDT/2015/PT KPG. tanggal 30 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 26 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 04/Akta/2015 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 12 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding pada tanggal 16 Juni 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding, mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 30 Juni 2015;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding, menolak pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, yang menguatkan begitu saja pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama, tanpa mempertimbangkan alasan-alasan yang tertuang di dalam memori banding (foto copy memori banding terlampir);
2. Bahwa ketentuan di dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang permohonan kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, menyatakan bahwa: Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi, membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan pengadilan karena:
  - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
3. Bahwa selain ketentuan Pasal 30 di atas, berbagai yurisprudensi juga menjadi dasar hukum untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 18/PDT/2014/PT K, tanggal 30 April 2015 yaitu:
  - a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 384 K/Sip/1961 tanggal 4 Juli 1961 yang menyatakan:  
.... Putusan Pengadilan Tinggi dapat dibatalkan apabila tidak disertai alasan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);
  - b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:  
.....Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau kembali keputusan Pengadilan Negeri/Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan;
4. Bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Kupang dan Pengadilan Negeri Maumere) patutlah dibatalkan, sebab *Judex Facti* justru memberikan pertimbangan hukum yang keliru, dimana dalil pokok dari gugatan Para Penggugat yaitu gugatan *wanprestasi* bukan gugatan tentang hak waris dan warisan. Judul atau topik gugatan Para Penggugat tanggal 16 Mei 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere tanggal 19 Mei 2014

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2289 K/Pdt./2015





yang gugatan *wanprestasi* (fotokopi surat gugatan terlampir);

5. Bahwa gugatan *wanprestasi* dari Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi yaitu tentang: "Perjanjian atau kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 12, 13 dan 14 Desember 2013 di rumah saksi Remigius Raong Gorry MBW".

Isi kesepakatan yaitu hak Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi memperoleh uang hasil penjualan tanah di Wairita sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah) dan Tergugat/Termohon Kasasi berkewajiban menyerahkan uang tersebut kepada Para Penggugat;

"Kesepakatan tersebut telah direalisasikan sebagian besar oleh Tergugat/Termohon Kasasi yaitu pada tanggal 18 Desember 2013 telah mentransfer melalui Bank Mandiri uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) belum dibayar atau dikirimkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat";

6. Inilah pokok sengketa dalam perkara ini, akan tetapi *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Maumere dan Pengadilan Tinggi Kupang) telah salah menerapkan hukum dan telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan kesepakatan yang telah direalisasikan oleh Tergugat, tetapi mempertimbangkan tentang hak mewarisi tanah Wairita;

Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara, tidak diterapkan oleh *Judex Facti*;

7. Di dalam memori banding halaman 3, 4 dan 5 telah dikemukakan alasan-alasan tersebut, akan tetapi oleh Majelis Hakim Banding tidak mempertimbangkan dan menguatkan begitu saja pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama;

8. Oleh karena nyata-nyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, maka putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan dan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan tingkat kasasi mohon memutuskan perkara ini dengan mempertimbangkan alasan-alasan yang tertuang di dalam memori kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere telah keliru atau salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa seyogyanya *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengacu kepada hal-hal yang terbukti di persidangan meskipun hanya dengan keterangan saksi untuk membuktikan adanya suatu kesepakatan, terlebih lagi dalam perkara ini sesuai fakta:

- Bahwa objek jual beli adalah benar berasal dari salah satu objek warisan orang tua Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga hasil penjualan tersebut adalah pantas dinikmati pula oleh Para Penggugat sebagai anak-anak kandung dari pemilik *boede*/waris;
- Bahwa pembagian 1/2 bahagian untuk Para Penggugat yang mesti dibagi 4 (empat) orang, sedangkan Tergugat sendiri mendapat 1/2 nya sudah sangat pantas, sehingga demi keadilan gugatan Para Penggugat harus dikabulkan;
- Bahwa dari pertimbangan tersebut maka putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi FEBI AGUSTINA GRASSA dan kawan-kawan tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 39/PDT/2015/PT KPG. tanggal 30 April 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 18/Pdt.G/2014/PN MMe. tanggal 11 Desember 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **FEBI AGUSTINA GRASSA**, 2. **DOMINIK NANA**, 3. **YENNY BASTHIANA GRASSA**, 3. **MARIA WOGA GRASSA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 39/PDT/2015/PT KPG. tanggal 30 April 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 18/Pdt.G/2014/PN MMe. tanggal 11 Desember 2014;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2289 K/Pdt./2015



**MENGADILI SENDIRI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan hukum kesepakatan pada pertengahan bulan Desember 2013 antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan hukum, Tergugat melakukan *wanprestasi* yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar sisa uang hasil penjualan tanah di Wairita sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk segera membayar uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika tanpa syarat apapun.
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 Desember 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./

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





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

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	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