



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 221/Pdt.G/2018/PN.KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Rudy Yanto Suhardi, S.E. Laki-laki, lahir di Ruteng pada tanggal 14 Pebruari 1973, Warga Negara Indonesia, Perguruan Tinggi, Kawin, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lalamentik Nomor 27, RT 017 RW 006, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5371041402730005, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: Drs. Hendriyanus Rudyanto Tonubessi, S.H., M.Hum. Advokat (PERADI), berkantor pada Rudy Tonubessi & Associates, di Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69, Kolhua, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 14 Agustus 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A sebagaimana terlampir, Selanjutnya disebut sebagai.....PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI;

Lawan:

1. **Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez-Ajo**, Perempuan, Lahir di Kupang pada tanggal 28 September 1972, Warga Negara Indonesia, Kawin, SMA, wiraswasta, sebelumnya bertempat tinggal di Habiheret, RT 005 RW 002, Desa Wairbleler, Kecamatan Waigete, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, saat ini sudah tidak diketahui alamat tetap, atau setidaknya-tidaknya saat ini masih berada dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT I;
2. **Ferry Kase, S.H.**, Laki-laki, lahir di Atambua pada tanggal 26 April 1974, Warga Negara Indonesia, menikah, perguruan tinggi, Anggota DPR-RI, beralamat sesuai Kartu Tanda Penduduk di Jalan Jaksa Agung R. Soeprapto Nomor 62, RT 004 RW 002 Kelurahan Fatukbot, Kecamatan Atambua Selatan, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur,

Halaman 1 | Putusan No. 221/Pdt.G/2018/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II
KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI;

3. **Notaris Zantje Mathilda Voss Tomasowa, S.H., M.Kn.**, berkedudukan di Kupang, Jalan Frans Seda Nomor 1A Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Nomor Telepon 0380-8143984, selanjutnya disebut sebagai..... TURUT TERGUGAT;

Tergugat I dan Turut Tergugat dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. ALI ANTONIUS, SH.,MH dan 2. MERIYETA SORUH, SH., para Advokat pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum ALI ANTONIUS, SH.,MH & PATNERS yang beralamat di Jalan Rantai Damai 2 No. 2 TDM Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Nopember 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A dibawah register Nomor 644/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 14 Nopember 2018, sedangkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Renonvensi dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : ABDUL WAHAB, SH., Advokat pada Kantor Hukum ABDUL WAHAB, SH dan Rekan yang beralamat di Jalan Alhaddad RT 25, RW 5, Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Januari 2019 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A dibawah register Nomor 39/LGS/SK/PDT/2019/PN. Kpg tertanggal 22 Januari 2019 ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 17 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 September 2018 dalam Register Nomor 221/Pdt.G/2018/PN.KPG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Tergugat Satu hanya “meminjam nama” Penggugat untuk menjadi pihak dalam suatu rencana “jual-beli” sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 1344 Tahun 2012, seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
2. Bahwa menindaklanjuti maksud Tergugat Satu tersebut, pada tanggal 13 Nopember 2013, di antara Tergugat Satu dan Penggugat, mendatangi Surat Perjanjian dan Pernyataan “di bawah-tangan” [Bukti P-01], yang isinya menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"PIHAK KEDUA (baca: Penggugat), sebagaimana disebut oleh PIHAK PERTAMA (baca: Tergugat Satu) sebagai Peminjam Nama untuk Kepemilikan Sertifikat Nomor 1344, Tanggal 22 Maret 2012 dengan luas tanah 6028 M² yang terletak di Jln. Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang (Belakang Rumah Jabatan Gubernur) dengan demikian segala biaya pajak ataupun jual beli tanah dikemudian hari tidak melibatkan PIHAK KEDUA (baca: Penggugat) sebagai Pemberi/Peminjam Nama Kepemilikan Sertifikat tersebut di atas, yang dimana perjanjian ini dibuat Tanpa Ada Paksaan dan Biaya Ganti Rugi Untuk PIHAK KEDUA (baca: Penggugat) Pemberi Atau Peminjam Nama Dalam Sertifikat Tersebut Diatas."

3. Bahwa atas dasar Surat Perjanjian dan Pernyataan "di bawah-tangan" tersebut, pada tanggal 14 Nopember 2013, Tergugat Satu menyodorkan 2 (dua) dokumen kepada Penggugat untuk ditandatangani, dan ternyata dokumen tersebut merupakan produk yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, berupa:
 - 3.1 Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013 [Bukti P-02]; dan
 - 3.2 Akta Jual beli Nomor 1035/2013, tanggal 14 Nopember 2013 [Bukti P-03];Di mana pada saat itu, dokumen-dokumen tersebut hanya dipegang Tergugat Satu, tanpa diserahkan kepada Penggugat;
4. Bahwa terkait dengan segala sesuatu yang berhubungan dengan kedua "produk" yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tersebut, Penggugat selalu diyakinkan oleh Tergugat Satu, untuk tidak melibatkan Penggugat dalam masalah yang akan muncul apalagi jika harus "menyusahkan" Penggugat di kemudian hari, sebagai akibat dari adanya tindakan "pinjam nama" sebagaimana disebutkan dalam Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat "di bawah-tangan" tersebut;
5. Bahwa oleh karena Penggugat selalu beritikad baik dalam menjalankan isi Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat "di bawah-tangan" tersebut, dan atas kesadaran nama Penggugat hanya "dipinjam" oleh Tergugat Satu dalam hal "kepemilikan Sertifikat tanah dimaksud, maka disekitar awal bulan Mei tahun 2016, Tergugat Satu mengajak Penggugat bersama Istri Penggugat datang ke Kantor Notaris Hengki Famdale, S.H., guna menandatangani Akta Jual-Beli [Bukti P-04], dengan objek sebidang tanah seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) tersebut yang telah bersertifikat Hak Milik atas nama Penggugat untuk dijual kepada Tergugat Dua, dalam rangka melunasi "hutang" kepada ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;
6. Bahwa pasca penandatanganan Akta Jual-Beli sebagaimana disebutkan dalam posita ke-lima di atas, pada tanggal 17 Mei 2016, Tergugat Dua menyerahkan uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) melalui "transfer" ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama Penggugat, untuk kemudian uang tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan secara tunai kepada Tergugat Satu, atas permintaan Tergugat Dua, sebagaimana tertuang dalam kwitansi bertanggal 23 Mei 2016 [Bukti P-05], yang ditandatangani oleh Tergugat Satu;

7. Bahwa di sekitar bulan Juni tahun 2016, Penggugat dikejutkan dengan adanya gugatan “ingkar janji” yang diajukan oleh Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, yang kemudian diketahui sebagai para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez terkait adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, yang pada intinya gugatan tersebut berisikan:
 - 7.1 Telah terjadi “perikatan” antara Penggugat dengan Agustinus Maria Parera Fernandez (saat ini telah meninggal dunia) dalam hal “jual-beli” sebidang tanah seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi), terletak di Jalan Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur (tepatnya: di belakang Rumah Jabatan Gubernur Nusa Tenggara Timur), dan telah bersertifikat Hak Milik atas nama Agustinus Maria Parera Fernandez;
 - 7.2 Harga bidang tanah tersebut senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang dibayar bertahap hingga pelunasannya paling lama 1 (satu) tahun sejak tanggal 14 Nopember 2013, atau jatuh-tempo pada tanggal 14 Nopember 2014;
 - 7.3 Jumlah cicilan yang telah direalisasikan melalui 2 (dua) tahap, sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - 7.4 Sisa kewajiban yang belum dibayarkan dalam rangka pelunasannya sebesar Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
8. Bahwa dengan adanya gugatan, bahkan telah ada Putusan Pengadilan atas gugatan dimaksud, Penggugat berupaya untuk menemui Tergugat Satu, bahkan juga Turut Tergugat, namun lagi-lagi Tergugat Satu hanya terus berjanji akan segera melunasi “hutang” senilai Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, namun hingga saat ini, walaupun Penggugat telah “tertimpa” masalah akibat adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, namun Tergugat Satu tidak pernah memenuhi janjinya untuk tidak melibatkan Penggugat dalam masalah yang muncul, bahkan terjadi sebaliknya, Tergugat Satu senyatanya telah “menyusahkan” dan telah “membebankan” Penggugat untuk menanggung seluruh “hutang” sebesar Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
9. Bahwa senyatanya saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 telah beralih menjadi atas nama Tergugat Dua, sementara hasil penjualan bidang tanah tersebut, oleh Tergugat Satu tidak dipergunakan atau dimanfaatkan untuk melunasi seluruh sisa hutang kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, sesuai janji Tergugat Satu sebagai akibat adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan”, yang kemudian diikuti dengan Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013;

10. Bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 telah beralih menjadi atas nama Tergugat Dua, namun oleh karena akibat dari tindakan para Tergugat tersebut yang dapat terindikasikan sebagai “permufakatan jahat” yang telah nyata mengakibatkan atau menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka cukup beralasan hukum, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo dapat membatalkan pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Tergugat Dua, dan dikembalikan menjadi atas nama Penggugat untuk kemudian objek bidang tanah tersebut dapat dijual dalam rangka melunasi seluruh sisa hutang kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, disertai bunga sebesar 0,5% (setengah persen) setiap bulan terhitung sejak tanggal 14 Nopember 2014, sesuai janji Tergugat Satu sebagai akibat adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan”, yang kemudian diikuti dengan Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013;
11. Bahwa akibat perbuatan atau tindakan Tergugat Satu, senyatanya Penggugat sangat menderita kerugian, yang setidaknya tidak dapat diperhitungkan sebagai berikut:
 - 11.1 Secara materiil, Penggugat telah menanggung hutang yang harus dilunasi kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, senilai Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), disertai bunga sebesar 0,5% (setengah persen) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 14 Nopember 2014, bahkan Penggugat telah pula mengeluarkan biaya untuk menjalani perkara baik perdata maupun pidana yang hingga saat ini telah mencapai lebih-kurang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga keseluruhannya dapat ditaksir lebih-kurang telah mencapai Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah); dan
 - 11.2 Secara imateriil, Penggugat telah tertipu dan menanggung malu, khususnya terhadap keluarga Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;
12. Bahwa mencermati peristiwa hukum sebagaimana diuraikan di atas, patut diduga telah terjadi “permufakatan jahat” dari Tergugat Satu dan Tergugat Dua untuk memanfaatkan peluang mendapatkan keuntungan dengan membiarkan Penggugat menanggung akibat hukum dari adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2013, sebagai tindak lanjut dari adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut;

13. Bahwa dengan mengacu pada Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut, dan oleh karena senyatanya Penggugat telah mengalami kerugian sebagaimana diuraikan di atas, maka cukup beralasan hukum Penggugat mengajukan tuntutan kepada para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Kupang, yang bersifat alternatif, berupa:
 - 13.1 Tergugat Satu harus menyerahkan uang senilai Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk menutupi seluruh kerugian yang diderita Penggugat; atau
 - 13.2 Tergugat Satu dan Tergugat Dua segera memroses “balik nama” Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, dari atas nama Tergugat Dua menjadi atas nama Penggugat, untuk kemudian dijual dalam rangka menutupi seluruh kewajiban Penggugat kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;
14. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, yang tercatat atas nama Agustinus Maria Parera Fernandez, kemudian beralih atas nama Penggugat, dan saat ini telah menjadi atas nama Tergugat Dua, kini sedang berada dalam penguasaan Tergugat Satu, sehingga untuk menghindari tindakan para Tergugat memindah-tangankan kepada pihak lain, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat untuk memohon agar Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut harus diletakkan dalam Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*), agar dapat memenuhi tuntutan pihak Penggugat yang telah diajukan melalui gugatan a quo;
15. Bahwa oleh karena Penggugat telah nyata mengalami kerugian akibat tindakan atau perbuatan para Tergugat yang patut diduga sebagai suatu bentuk “permufakatan jahat” untuk memanfaatkan peluang mendapatkan keuntungan dengan membiarkan Penggugat menanggung akibat hukum dari adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, sebagai tindak lanjut dari adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut, maka cukup beralasan hukum gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;
16. Bahwa mengacu pada bukti dan fakta hukum yang dialami oleh Penggugat, dan demi mengurangi dampak kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun para Tergugat menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, perkenankan Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat, seluruhnya;
2. Menyatakan Sah menurut hukum, Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” serta ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat Satu, dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan menurut hukum, Tergugat Satu telah melakukan perbuatan atau tindakan yang telah merugikan Penggugat dengan cara “meminjam nama” Penggugat untuk membuat hutang kepada Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;
4. Menyatakan batal demi hukum, pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Tergugat Dua, dan dikembalikan menjadi atas nama Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) berupa 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, semula tercatat atas nama Agustinus Maria Parera Fernandez, kemudian beralih atas nama Penggugat, dan saat ini telah menjadi atas nama Tergugat Dua;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada:
 - 6.1 Tergugat Satu menyerahkan uang kepada Penggugat senilai Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk menutupi seluruh kerugian yang diderita Penggugat; atau
 - 6.2 Tergugat Satu dan Tergugat Dua segera memroses “balik nama” Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, dari atas nama Tergugat Dua menjadi atas nama Penggugat, untuk kemudian dijual dalam rangka menutupi seluruh kewajiban Penggugat kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;
7. Menyatakan demi hukum, putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun para Tergugat menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
8. Menghukum para Tergugat, secara tanggung-renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau apabila Yang Mulia Ketua, dan para Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan I dan Turut Tergugat, Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Konvensi datang menghadap kepersidangan para kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk A. A. G. Oka Mahardika, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2018, upaya perdamaian tersebut gagal;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan tetap mempertahankan isi gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara ini. Bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku menentukan bahwa : “gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat”. Bahwa dalam perkara ini, Tergugat Utamanya adalah Tergugat I yang bertempat tinggal di Habiheret, RT. 005, RW.002, Desa Wairbller, Kecamatan Waigete, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang merupakan wilayah kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Maumere. Bahwa tempat tinggal tersebut benar adanya sebagaimana diakui pula oleh Kuasa Penggugat didepan persidangan mediasi yang telah pergi ke alamat tempat tinggal Tergugat I bersama Tergugat II akan tetapi saat itu tidak bertemu dengan Tergugat I karena keluar rumah. -----
--Bahwa tindakan Penggugat yang menyatakan seolah-olah tidak mengetahui alamat tetap Tergugat I adalah tindakan manipulasi dan tidak lebih dari akal-akalan Penggugat untuk mempermalukan Tergugat I dalam segala keberadaannya.
Bahwa berdasarkan fakta hukum terurai di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak.
Bahwa secara juridis formil, Penggugat telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II melalui NOTARIS : HENGKI FAMDAL, SH. dan dalam petitum gugatan point 4, Penggugat menuntut agar pengalihan obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat II dibatalkan dan obyek sengketa dikembalikan atas nama Penggugat. Bahwa dalam kondisi sedemikian itu maka Notaris Hengki Famdale, SH. harus ditarik dan diikutsertakan sebagai Turut Tergugat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini karena yang diminta batal oleh Penggugat dalam perkara ini adalah produk yang dibuat oleh Notaris Hengki Famdale, SH. Bahwa dengan tidak ikut digugatnya Notaris Hengki Famdale dalam Perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak sehingga atas dasar itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa berdasarkan alasan terurai di atas, maka dalam tingkat Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim memutuskan dengan amar berbunyi :

- 3.1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat seluruhnya ;

- 3.2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- 3.3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan dan tuntutan Penggugat karena seluruh dalil gugatan tidak benar dan seluruh tuntutan tidak beralasan hukum, kecuali hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat .
2. Bahwa kesepakatan pinjam pakai nama antara Tergugat I dengan Penggugat untuk pembelian sebidang tanah seluas 6.028 M2 dari pemilik asal AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 13 Nopember 2013, adalah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan bebas saling menguntungkan yang bersifat sukarela, sehingga tidak beralasan dipandang sebagai perbuatan yang merugikan Penggugat ;
3. Bahwa jual beli tanah seluas 6.028 M2 dari pemilik asal AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I sesuai kesepakatan tertulis tanggal 13 Nopember 2013 adalah sah adanya;
4. Bahwa jual beli tanah seluas 6.028 M2 dari Penggugat kepada Tergugat II dihadapan Notaris Hengki Famdale, SH adalah berdasarkan kesepakatan bebas secara sukarela antara : Tergugat I dengan Penggugat dan Tergugat II dengan kesepakatan lisan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - a. Harga riil jual beli tanah tersebut yang harus dibayarkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah Rp. 5. 000. 000. 000,- (lima miliar rupiah) ;
 - b. Untuk efisiensi pembayaran pajak, maka disepakati harga formal tanah tersebut yang tertuang dalam akte jual-beli adalah Rp. 750.000. 000,- (Tujuh ratus lima puluh juta) ;
 - c. Bahwa Tergugat II membayar panjar Rp. 2. 000. 000. 000,- langsung setelah akta jual beli ditandatangani untuk kepentingan membayar lunas sisa pembayaran kepada pemilik asal tanah AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa semua surat-surat akta jual beli tetap dipegang oleh Tergugat I sampai selesai pelunasan pembayaran harga tanah tersebut oleh Tergugat II ;
5. Bahwa tanpa alasan yang sah ternyata Tergugat II tidak melaksanakan kesepakatan lisan yang dibuat sebagaimana tertuang dalam point 4 di atas, sehingga akibat tindakan Tergugat II tersebut maka Tergugat I tidak dapat melunasi sisa pembayaran harga tanah dari pemilik asal tanah AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ, sehingga lebih lanjut menjadi sebab timbulnya perkara ini.
6. Bahwa secara juridis formil, Tergugat I pada hakikatnya menjadi korban kelicikan Penggugat dengan Tergugat II yang meyakinkan Tergugat I agar kesepakatan dalam point 4 di atas tidak perlu dituangkan secara tertulis karena saling percaya satu sama lain, akan tetapi ternyata Tergugat II telah secara licik bekerjasama dengan Penggugat untuk merugikan Tergugat I dengan mencantumkan harga jual-beli tanah tersebut jauh dibawah harga semula. Bahwa adalah mustahil utang yang harus dibayar kepada pemilik asal tanah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sementara jual kepada Tergugat II untuk membayar harga tanah tersebut hanya Rp. 750. 000. 000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
7. Bahwa Tergugat I dan atau Turut Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, akan tetapi yang menjadi biang kerok penyebab semua perkara ini adalah akibat dari tindakan Tergugat II yang ingkar janji atas kesepakatan lisan sebagaimana tertuang dalam point 4 di atas. Sekiranya Tergugat II tidak beritikad buruk, maka sudah tentu perkara ini tidak terjadi.
8. Bahwa tuntutan Penggugat agar disatu sisi mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat dan disisi lain menuntut Tergugat I untuk membayar uang Rp. 1. 850. 000. 000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan menuntut Tergugat I memprose-balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat adalah tuntutan yang kontradiktif dan tidak berdasar karena seandainya jika semua itu dipenuhi maka Tergugat I gigit jari menjadi pihak yang dirugikan. Apakah Penggugat tidak sadar bahwa dari semula kesepakatan tanggal 13 Nopember 2013 tersebut bertujuan agar tanah tersebut menjadi milik Tergugat I ? -----Bahwa berdasar alasan tersebut, maka tuntutan Penggugat dalam perkara ini sangat tidan berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga oleh karena itu haruslah ditolak seluruhnya.
9. Bahwa atas dasar alasan terurai di atas, Tergugat I dan Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah error in persona karena telah keliru (gemis aanhoeda nigheid) menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, sebab Perjanjian dan Pernyataan “di bawah tangan” tanggal 13 Nopember 2013, Perikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 14 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 1035/2013 tanggal 14 Nopember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat Satu adalah merupakan hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat Satu semata. Oleh karena itu, jika terjadi adanya pemenuhan hak dan kewajiban yang tidak sesuai dengan perjanjian tersebut, maka merupakan hak dan kewajiban bagi Penggugat dengan Tergugat Satu untuk saling menuntut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain terutama kepada Tergugat II (vide Putusan MA RI No. 601 K/Sip/1975).
2. Bahwa Perjanjian dan Pernyataan “di bawah tangan” tanggal 13 Nopember 2013, Perikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 14 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 1035/2013 tanggal 14 Nopember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat Satu adalah merupakan hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat Satu semata. Oleh karenanya, kerugian yang diderita Penggugat akibat adanya prestasi yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat Satu sehingga bentuk gugatan yang sangat pantas diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat Satu adalah gugatan wanprestasi. Akan tetapi dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya tindakan yang melawan hak (melawan hukum) yang dilakukan oleh Para Tergugat.

Hal tersebut terbukti sebagaimana posita gugatan Penggugat pada :

- Point 8 Halaman 5 pada pokoknya menyebutkan : “.....Tergugat Satu senyatanya telah “menyusahkan dan telah “membebankan” Penggugat untuk menanggung seluruh “hutang” sebesar Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah)”..... (kategori gugatan Wanprestasi).
- Point 10 Halaman 6 yang pada pokoknya menyebutkan : “..... namun oleh karena akibat dari tindakan Para Tergugat tersebut yang dapat terindikasikan sebagai “permufakatan jahat” yang telah nyata mengakibatkan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka cukup beralasan hukum, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo dapat membatalkan pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Tergugat Dua.....dst".----- (kategori gugatan Perbuatan Melawan Hukum).

Kemudian dalam petitum gugatan Penggugat pada :

- Point 2 halaman 8, pada pokoknya menyebutkan : "Menyatakan sah menurut hukum, Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat "di bawah tangan" serta ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat Satu, dengan segala akibat hukumnya".----- (kategori gugatan Wanprestasi).
- Point 3 halaman 9, pada pokonya menyebutkan : "menyatakan menurut hukum, Tergugat Satu telah melakukan perbuatan atau tindakan yang telah merugikan Penggugat dengan cara "meminjam nama" Penggugat untuk membuat hutang kepada almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez".----- (kategori gugatan Perbuatan Melawan Hukum).

Dengan demikian, gugatan Penggugat yang telah menggabungkan antara gugatan wanprestasi prestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah obscur liber karena telah melanggar tata tertib beracara, sehingga gugatan Penggugat tersebut sangat pantas untuk dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan MA RI No. 1875 K/Pdt/1985, Putusan MA RI Nomor : 194 K/Pdt/1996 tanggal 28 Desember 1998, Putusan MA RI Nomor : 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, Putusan MA RI Nomor : 2014 K/Pdt/1998 tanggal 30 Juni 1999).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi ini, mohon dianggap termuat dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat Dua pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan-alasan Penggugat dalam gugatannya sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 221/PDT.G/2019/PN.KPG, tanggal 17 September 2018 tersebut.
3. Bahwa seluruh dalil dan alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 221/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 17 September 2018 tersebut adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak.
4. Bahwa Perjanjian dan Pernyataan "di bawah tangan" tanggal 13 Nopember 2013, Perikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 14 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 1035/2013 tanggal 14 Nopember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat Satu antara Penggugat dengan Tergugat Satu adalah merupakan hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat Satu semata. Oleh karena itu, jika terjadi

Halaman 12 | Putusan No. 221/Pdt.G/2018/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya pemenuhan hak dan kewajiban yang tidak sesuai dengan perjanjian tersebut, maka merupakan hak dan kewajiban bagi Penggugat dengan Tergugat Satu untuk saling menuntut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain terutama kepada Tergugat Dua. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

5. Bahwa Pembelian tanah dengan SHM Nomor : 1344 Tahun 2012 oleh Tergugat Dua dari Penggugat melalui Tergugat Satu telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tanah yang dibeli oleh Tergugat Dua telah memiliki dokumen kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat, kemudian Penggugat bersama dengan istrinya menandatangani Akta Jual Beli di depan Notaris Hengki Famdale,SH selaku Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tersebut. Dengan penandatanganan akta jual beli tersebut oleh Penggugat bersama-sama dengan istrinya berarti telah menyetujui bahwa tanah SHM Nomor : 1344 Tahun 2012 milik Penggugat telah dijual kepada Tergugat Dua. Bahwa dengan terjadinya jual beli tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 antara Tergugat Dua dan Penggugat dengan persetujuan istrinya maka tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut telah menjadi milik sah Tergugat Dua.
6. Bahwa Penggugat pun telah menerima pembayaran harga tanah dari Tergugat Dua untuk sebagian harga tanah yang dibayar melalui transfer Bank BCA yakni sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari harga tanah yang disepakati seluruhnya yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Tergugat Dua kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).
7. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Tergugat Dua kepada Penggugat oleh karena adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk, yang juga menjadikan objek tanah yang sudah dibeli oleh Tergugat Dua. Padahal persoalan hukum antara Penggugat dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat dikaitkan dengan pembelian objek tanah tersebut sebab pada saat tanah tersebut dibeli oleh Tergugat Dua telah memiliki SHM Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat. Oleh karena itu, persoalan hukum antara Penggugat dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat menghalangi atau membatalkan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat Dua.
8. Bahwa oleh karena tanah dengan SHM Nomor : 1344 Tahun 2012 telah dibeli dengan cara dan ketentuan yang berlaku maka Tergugat Dua selaku Pembeli haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh hukum. Hal tersebut diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA)

Nomor 7 Tahun 2012, di dalam bukti ke-IX dirumuskan bahwa :

- Pembeli harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Hal tersebut ditegaskan pula dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang menyatakan : “Bahwa pembeli yang telah bertindak baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”. Dengan demikian, dalil yang menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat adalah permufakatan jahat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.

9. Bahwa oleh karena tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 telah dibeli oleh Tergugat Dua dari Penggugat dengan itikad baik serta akta jual belinya dibuat di depan pejabat yang berwenang yaitu Notaris Hengki Famdale,SH maka pengalihan Sertifikat Hak Miliki Nomor 1344 Tahun 2012 dari atas nama Penggugat beralih menjadi atas nama Tergugat Dua adalah SAH. Oleh karena itu, tidak ada alasan agar SHM Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Tergugat Dua tersebut untuk diserahkan dan dikembalikan serta dibaliknamakan lagi atas nama Penggugat.

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi mohon dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi mohon selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi. Demikian pula halnya dengan Penggugat dalam Konvensi mohon dianggap sebagai Tergugat dalam Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Polisi Militer Rt 024, Rw 009 kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012.
4. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan cara jual beli di mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan persetujuan istrinya telah melakukan jual beli tanah yang terletak di Jalan Polisi Militer Rt 024, Rw 009 kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula menerima sebagian dari harga tanah tersebut dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar melalui transfer Bank BCA, sehingga sisa harga yang masih harus dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa pembelian objek tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dilakukan di depan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris Hengki Famdale, SH selaku PPAT.
7. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi oleh karena adanya permasalahan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk, yang juga menjadikan objek tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut. Padahal persoalan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat dikaitkan dengan pembelian objek tanah tersebut oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebab pada saat tanah tersebut dibeli telah memiliki SHM Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Oleh karena itu, persoalan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat menghalangi atau membatalkan terjadinya jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Dengan demikian tidak ada alasan bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk tidak menerima sisa pembayaran harga tanah tersebut sebesar Rp. 1.150.000.000,- dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi.
8. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah membeli objek tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah bersertifikat dan perjanjian jual belinya pun dilakukan di depan pejabat yang berwenang (Notaris & PPAT), maka perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan berdasar hukum serta Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 dilakukan dengan cara-cara dan prosedur yang benar maka pengalihan hak/nama atas SHM Nomor 1344 Tahun 2012 dari atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah dan berdasar hukum.
10. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dengan segera menaati putusan ini, maka beralasan hukum jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, terhitung putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.
11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasari dengan bukti-bukti yang cukup kuat disertai dengan alasan-alasan yang berdasarkan hukum maka sangat beralasan untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorrad).
12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi beralasan dan berdasar hukum sangatlah pantas untuk membebankan biaya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini, untuk menjatuhkan putusan, yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah tanah yang terletak di Jalan Polisi Militer Rt 024, Rw 009 kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 yang telah dibeli dari Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

3. Menyatakan hukum bahwa pembelian objek tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dilakukan di depan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris Hengki Famdale, SH selaku PPAT adalah sah dan berdasar hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa peralihan hak milik terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 tahun 2012 dari atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah dan berdasar hukum.
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menerima sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan harga tanah dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, tanpa syarat apapun.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, jika lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorrad).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Membebaskan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian dan Pernyataan, tanggal 13 Nopember 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Akta Pernyataan Bersama Nomor 05, tanggal 02 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Perikatan Jual-Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi sesuai Turunan Resmi dan foto copy putusan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 493 K/Pdt/2018, tanggal 26 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Akta Jual-Beli Nomor 202/2017, tanggal 10 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Kwitansi tanggal 23 Mei 2016, bukti penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat Satu sesuai permintaan Tergugat Dua, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sesuai asli Print-out Rekening Koran BCA Kupang, atas nama Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi diatas fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi diatas fotocopi Screen-shoot SMS antara Penggugat dan Tergugat Satu, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi diatas fotocopi Screen-shoot SMS antara Penggugat dan Tergugat Dua, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dipersidangan mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu :

1. PAULINA W. A. PARERA FERNANDEZ, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Tergugat adalah keponakan kandung dari suami Saksi;
 - Bahwa Saksi kenal Penggugat setelah transaksi jual beli tanah setelah itu tidak pernah bertemu Penggugat lagi sehingga saksi mencari dan bertemu Penggugat namun Penggugat kaget karena ternyata namanya hanya di pinjam oleh Tergugat I Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez Ajo untuk pembelian tanah tersebut;
 - Bahwa kasus pinjam nama oleh Tergugat I Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez Ajo untuk pembelian tanah yang terletak dibelakang Rumah Jabatan Gubernur milik suami saksi dengan harga Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
 - Bahwa transaksi tahun 2013 adalah transaksi penanda tangan surat perjanjian dan pernyataan antara Tergugat I Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez Ajo dengan Penggugat Rudi Yanto Suhardi serta penanda tangan akta pernyataan bersama dihadap notaris Zantje Tomasowa;
 - Bahwa saat dihadapan Notaris ada pembayaran uang muka (DP) harga tanah sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang diserahkan oleh aci Lily (kakak dari Penggugat) sedangkan sisanya 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan dilunasi kemudian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu Penggugat sama sekali;
- Bahwa sisa harga tanah setelah saksi desak maka Tergugat I menyerahkan lagi Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah)
- Bahwa pinjam nama Saksi tahu setelah Saksi bertemu dengan Penggugat di tokonya depan Hotel Astiti. Waktu itu Saksi ke toko lalu Saksi tanya *"ini baba Rudy kah ? (nama panggilan Penggugat, perkenalkan saya Paulina W. A. Parera Fernandez isteri dari Agustinus Maria Parera Fernandez, baba ada beli tanah saya dan ada perjanjian"*, dia kaget dan berkata : *"oh ibu Sinyorita (nama panggilan Tergugat I Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez Ajo) hanya pinjam nama saya jadi ibu sabar saya hubungi dia lagi"*;
- Bahwa Saksi bertemu Penggugat 3-4 kali dan Saksi sempat lapor ke Polda serta gugat di PN Kupang;
- Bahwa gugatan di PN Kupang sudah putus dan Saksi memang dimana Rudi Yanto Suhardi harus membayar kepada Saksi sisa Tunggakan harga tanah ditambah bunga, lalu Rudi Yanto Suhardi mengajukan Kasasi dan sudah putus juga Saksi menang;
- Bahwa sampai sekarang Tudi Yanto Suhardi belum membayar sisa tunggakan harga tanah ditambah bunga tersebut;
- Bahwa benar, Penggugat pernah menghubungi Saksi dan mengatakan akan berusaha untuk membayar sisa tunggakan harga tanah tersebut tapi minta pengertian Saksi karena dia juga merasa ditipu oleh Tergugat I Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez Ajo sehingga Saksi juga kasihan karena kita sama-sama korban;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut no. 3144 tahun 2012 dengan luas tanah 6.028 M2 semula atas nama suami Saksi Agustinus Maria Parera Fernandez dijula ke Rudy Yanto Suhardi lalu dijual lagi ke Ferry Kase;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut sekarang sepertinya di pegang oleh Tergugat I, Saksi tahu dari Ferry Kase yang beritahu ke Pengacara Saksi;
- Bahwa Saksi pernah mengirim utusan untuk mencari Tergugat I dan menyuruhnya untuk dating bertemu Saksi di rumah tapi Tergugat I tidak datang;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tinggal di Maumere;
- Bahwa Pengacara Saksi bernama Rudy Tonubessy;
- Bahwa yang ke Notaris adalah Suami Saksi;
- Bahwa yang melakukan transaksi di Notaris adalah suami Saksi dengan Aci Lily;
- Bahwa benar, saat itu Tergugat I ada juga di Notaris;
- Bahwa dalam perjanjian ada nama Penggugat Rudy Yanto Suhardi tapi saat itu dia tidak hadir;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat penanda tangan akta Notaris suami saksi tidak hadir, setelah itu Tergugat I bawa akata tersebut kerumah saksi untuk ditanda tangani suami saksi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa tanah tersebut dijual ke Ferry Kase (Tergugat II) dari pengacara Saksi Rudy Tonubessy dan Penggugat Rudy Yanto Suhardi;
- Bahwa saksi pernah mengunggat ke PN Kupang dahulu Tergugatnya Rudy Yanto Suhardi;
- Bahwa pengacara Saksi Rudy Tonnubesi yang sekarang menjadi pengacara Rudy Yanto Suhardi/Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat diberitahu oleh Tergugat I bahwa ada orang yang mau beli tanah sehingga Penggugat berpikir biar masalah selesai;
- Bahwa Penggugat memberitahukan kepada Saksi bahwa dia menjual tanah tersebut kepada Tergugat II atas kehendak Tergugat I;
- Bahwa saksi katakan Tergugat I menipu Saksi karena sampai jadi jual beli tanah Tergugat I yang jadi penghubung dan dia cerita bahwa yang beli Aci Kharisma hanya karena untuk urus pajak dia pinjam nama Penggugat, karena dia ponakan kandung suami Saksi sehingga Saksi percaya saja ternyata begini jadinya;
- Bahwa sesuai isi perjanjian sisa harga tanah Rp. 1.775.000.000,- (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan dilunasi dalam tenggang waktu 1 (satu) tahun;
- Bahwa sesuai perjanjian yang harus melunasi sisa harga tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut sekarang karena saya Saksi tidak pegang sertifikat;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Penggugat ke lokasi tanah;
- Bahwa benar nama suami saksi Agustinus Maria Perera Fernandez;
- Bahwa saat buat perikatan di Notaris suami Saksi hadir bersama Tergugat I sedangkan Penggugat tidak hadir tapi dihadiri oleh kakaknya Aci Lily, setelah itu baru saksi tahu ternyata dibuat seolah-olah Penggugat hadir;
- Bahwa laporan Polisi terhadap Penggugat Saksi dimintai keterangan tapi selanjutnya tidak ada tindak lanjut;
- Bahwa saksi baru tahu mengenai perikatan jual beli yang dibuat pada 14 Nopember 2013 karena saat Tergugat I menyerahkan ke suami Saksi untuk ditanda tangani hanya 1 (satu) lembar kertas;
- Bahwa saksi diberitahukan oleh Penggugat bahwa sertifikat tanah sekarang berada di tangan Tergugat I;
- Bahwa jual beli tanah antara suami Saksi dengan Penggugat belum selesai tapi tanahnya dijual lagi ke Tergugat II karena sisa harga tanah belum dibayar lunas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menurut Tergugat II karena ada orang yang mau beli tanah itu sehingga mereka mengurusnya di Notaris Hengky Famdale;

- Bahwa kalau sekarang Tergugat II mau membayar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) saksi tidak mau menerimanya karena itu harga pada tahun 2014; Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya

telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik, nomor 1334, tanggal 22 Maret 2012 An. Ferry Kase, SH, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -1;
2. Fotokopi sesuai asli dan Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor : 1035, tanggal 14 Nopember 2013, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -2;
3. Fotokopi sesuai asli dan Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 36, tanggal 14 Nopember 2013, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -3;
4. Fotokopi sesuai asli dan Fotokopi kwitansi, tanggal 14 Nopember 2013, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -4;
5. Fotokopi sesuai asli dan Fotokopi Surat Perjanjian dan Pernyataan, tanggal 13 Nopember 2013, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -5;
6. Fotokopi sesuai asli dan Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor : 202/2016, tanggal 10 Mei 2016, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -6;
7. Fotokopi sesuai Fotokopi print out Whats App, selanjutnya bukti surat diberi tanda T1 -7;

Menimbang, bahwa para Tergugat I dan Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi dipersidangan sedangkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan alat bukti.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 22 Mei 2019, sedangkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan kesimpulannya pada tanggal 22 Mei 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I dan Turut Tergugat, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 21 | Putusan No. 221 / Pdt. G / 2018 / PN. Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan yang diatur pada Pasal 160 Rbg disebutkan bahwa “Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara” ;

Menimbang, bahwa I dan Turut Tergugat dalam dalil jawabannya telah mengemukakan mengenai eksepsi yang menyangkut kompetensi, dan mengenai hal tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 20 Februari 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang berwenang untuk mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan agar pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa adapun terhadap eksepsi selebihnya, Majelis Hakim berpendapat perlu dipertimbangkan juga makna dan hakikat suatu eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (vide Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Tahun 1985, hal.94) ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat selebihnya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi menyangkut Gugatan Penggugat kurang pihak, dengan dalil Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat II melalui Notaris Hengki Famdale, SH, dan Penggugat seharusnya menarik Notaris dimaksud karena yang diminta dalam perkara ini adalah pembatalan produk yang dibuat oleh Notaris Hengki Famdale, SH;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi menyangkut Gugatan Penggugat *Error in persona*, dengan dalil Penggugat keliru menarik Tergugat II sebagai pihak sebab perjanjian dan pernyataan dibawah tangan tanggal 13 Nopember 2013, Perikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 14 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 1035/2013 tanggal 14 Nopember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I;
2. Eksepsi menyangkut Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, dengan dalil Penggugat menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menanggapi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat mengajukan perkara a quo ke Pengadilan Negeri Kupang atas dasar objek materi perkara a quo, yakni bidang tanah bersertifikat hak milik nomor 1344 tahun 2012, seluas 6.028 M² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Polisi Militer RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Prov Nusa Tenggara Timur, sehingga Pengadilan Negeri Kupang berwenang mengadili perkara a quo;
2. Bahwa Penggugat tidak melibatkan Notaris Hengki Famdale, Penggugat memandang sangat tidak relevan oleh karena objek sengketa terkait surat perjanjian dan pernyataan yang dibuat dibawah tangan terkait objek materi berupa bidang tanah bersertifikat hak milik nomor 1344 tahun 2012, seluas 6.028 M² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Polisi Militer RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, tidak melibatkan Notaris Hengki Famdale, SH, namun Penggugat akan mengajukan Notaris Hengki Famdale, SH sebagai saksi dalam perkara a quo yang akan menerangkan proses alih status kepemilikan bidang tanah dari Penggugat ke Tergugat II;
3. Bahwa Penggugat melibatkan Tergugat II dalam perkara a quo untuk kepentingan memastikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, saat ini atas nama Tergugat II, namun fisik daripada Sertifikat tersebut hingga saat ini dalam penguasaan Tergugat I, sehingga ditariknya Tergugat II dalam perkara a quo karena memiliki hubungan hukum;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat mengenai kurang pihak, menurut Majelis Hakim sebagaimana pendapat **Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H.** dalam bukunya "*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*" menyatakan apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan. Kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*wo kein klager ist, ist kein richter; nemo judex sine actore*). Jadi tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya (*Judex ne procedat ex officio*), sehingga memberi pengertian kepentingan dalam hal ini adalah kepentingan Penggugat, maka adalah hak daripada Penggugat juga untuk menarik pihak-pihak yang dianggap merugikan diri untuk masuk dalam suatu gugatan ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II/Penggugat Rekonvensi mengenai *Error in persona*, Majelis hakim berpendapat bahwa dalam dalil pokok gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat I meminjam nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam rencana jual beli sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 1344 Tahun 2012 seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagaimana bukti P-1 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut adalah berisikan perjanjian dan pernyataan dari Tergugat I sebagai pemilik sertifikat kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang meminjamkan nama kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk kepemilikan sertifikat Nomor 1344 dengan isi perjanjian pada pokoknya Tergugat I tidak melibatkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap segala biaya pajak ataupun jual beli tanah atas Sertifikat Nomor 1344, Tanggal 22 Maret 2012 dengan luas tanah 6028 M² yang terletak di Jln. Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang (Belakang Rumah Jabatan Gubernur);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemudian mendalilkan bahwa bukti P-1 tersebut merupakan dasar dari terbitnya produk dari Turut Tergugat berupa : Akta Perikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 14 November 2013 antara Agustinus Maria Parera Fernandez selaku penjual dengan Rudy Yanto Suhardi (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) selaku pembeli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Nomor 1344, Tanggal 22 Maret 2012 dengan luas tanah 6028 M² yang terletak di Jln. Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang dengan harga yang disepakati sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan rincian pembayaran pertama dibayar langsung saat penandatanganan akta sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan pembayaran kedua dan ketika akan dilakukan oleh kesepakatan kedua belah pihak , sebagaimana bukti P-3;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berdasar pada bukti P-1 dan P-3 tersebut dibantah oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis hakim mempelajari dengan seksama kedua bukti dimaksud dan ternyata surat perjanjian dan pernyataan (bukti P-1) tersebut tidak menyebutkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi didalamnya, halmana diperkuat kembali dengan bukti P-2 berupa Pernyataan Bersama No. 05 tertanggal 02 Juni 2017 antara Tergugat I dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berisikan tanggungjawab dari Tergugat I atas obyek perikatan jual beli pada Bukti P-3, sehingga Majelis hakim berpendapat perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (bukti P-1) dan perbuatan hukum antara Agustinus Maria Parera Fernandez dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (bukti P-3) adalah bagian yang terpisah dari perbuatan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara a quo adalah tidak beralasan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai *Obscuur libel*, Majelis berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan eksepsi mengenai *Error in persona*, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah salah menarik orang untuk masuk sebagai pihak dalam perkara a quo (dalam hal ini Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sehingga hal itu juga mempengaruhi pada materi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana timbul penilaian siapakah sebenarnya yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah menimbulkan kerugian bagi dirinya, apakah perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat atau perbuatan Agustinus Maria Parera Fernandez selaku penjual dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 36 tertanggal 14 November 2013 ataupun perbuatan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ???

Menimbang, bahwa ternyata hal tersebut membuat materi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik dalam posita maupun dalam petitum menjadi tidak jelas, dan ternyata pula mencermati dengan seksama gugatan perkara a quo, tidak memberikan kejelasan maksud dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apakah meminta Tergugat I dan Turut Tergugat serta Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk bertanggungjawab atas kerugian yang dialaminya yang timbul karena adanya perbuatan melawan hukum atau karena wanprestasi, sehingga berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan ini, tidak memenuhi ketentuan syarat materilnya sebuah gugatan sebagaimana yang dikehendaki oleh hukum acara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka cukup alasan untuk menyatakan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat, serta Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas ternyata Eksepsi I dan Turut Tergugat dan eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka oleh karenanya pertimbangan pokok perkara ini tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis hakim berpendapat gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dalam hal mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada sebagai pihak yang kalah, maka berpedoman pada Pasal 181 HIR / 192 RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Memperhatikan pasal 283 RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat serta Tergugat II Konvensi/Penggugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.216.000,- (dua juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada hari Rabu tanggal 12 Juni 2019, oleh kami, Y. Teddy Windiartono. S.H.,M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Ikramiekha Elmayawati Fau, S.H.,M.H., dan Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 19 Juni 2019 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Apni S. Abolla, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, dan dihadiri oleh kuasa

Halaman 26 | Putusan No. 221/Pdt.G/2018/PN.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

Tergugat I dan Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ataupun kuasanya masing-masing;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

(Ikrarniekha Elmayawati Fau,SH.,MH)

(Y.Teddy Windiartono. SH.,M.Hum)

(Fransiska Dari Paula Nino, SH.,MH)

Panitera Pengganti,

(Apni S. Abolla,SH)

Rincian Biaya perkara :

Biaya Pendaftaran/P N B P : Rp. 30.000,-

Biaya ATK : Rp. 70.000,-

Biaya panggilan : Rp. 2.080.000,-

Biaya PNBP panggilan : Rp. 20.000,-

Meterai : Rp. 6.000,-

Redaksi : Rp. 10.000,-

+

Jumlah : Rp 2.216.000,- (dua juta dua ratus enam belas ribu rupiah)

Halaman 27 | Putusan No.221/Pdt.G/2018/PN.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)