



**PUTUSAN**

**Nomor 124/PDT/2021/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Kresensia Say**, berkedudukan di PERUM Terrace Garden, G.39/26, Citra Gran Cibubur, Jatikarya, Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat yang dalam hal ini Tergugat II diwakili oleh kuasanya ANTONIUS STEFANUS, S.H. dan Vitalis, S.H. para Pengacara atau Advokat pada Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum "Satria Keadilan" yang berkedudukan atau beralamat di Jalan Sudirman, RT.014, RW.004, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula Tergugat II;**

**Melawan**

- 1. Laura Mira Marlina Mandra Ago**, berkedudukan di Wairhubing Rt. 018 / Rw. 008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2020 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula Penggugat I;**
- 2. Yeni Alcina Imaculada Bebbe Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H., Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan yang beralamat di Jl. Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT, berdasarkan

Halaman 1 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2020 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula Penggugat II**;

3. **Martinho Marciano Madeira Rani Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2020 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula Penggugat III**;

4. **Ermalinda De Yesus Dos Santos Madeira Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2020 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula Penggugat IV**;

5. **Johanes Ronaldo Tomy Gradus Madeira Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl. Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2020 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juli 2021, selanjutnya

disebut sebagai **TERBANDING V semula Penggugat V**;

Halaman 2 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan

**Martinha Mascarenhas Madeira**, bertempat tinggal di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula Tergugat I**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

**Telah membaca :**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 124 / PDT / 2021 / PT KPG., tanggal 29 Juli 2021 tentang Penetapan Majelis Hakim Tinggi untuk mengadili perkara Perdata Nomor 124 / PDT / 2021 / PT KPG;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 124 / PDT / 2021 / PT KPG., tanggal 29 Juli 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam mengadili perkara perdata Nomor 124/PDT/2021/PT KPG;
3. Berkas perkara perdata dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme, tanggal 14 Juni 2021 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Mengutip surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 02 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 02 Desember 2020 dengan register perkara Nomor 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I, II, III, IV dan V (Para Penggugat) bersama dengan Tergugat I adalah ahliwaris yang sah dari Almarhum Bapak Markus Ago, yang telah meninggal dunia pada tanggal 6 Agustus 2014; Penggugat I s/d V adalah anak-anak dari Almarhum Markus Ago sesuai urutan kesulungan, sedangkan Tergugat I adalah isteri / janda dari Almarhum Markus Ago;
1. Bahwa disamping meninggalkan para ahliwarisnya, Almarhum Markus Ago juga meninggalkan harta-harta baik harta / barang bergerak maupun

Halaman 3 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



harta / barang tidak bergerak yang menjadi harta / barang warisan untuk di wariskan kepada para ahliwarisnya tersebut;

2. Bahwa salah satu harta / barang warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi barang / harta warisan BERSAMA yang diwariskan kepada para ahli warisnya adalah sebidang tanah kebun dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 422 / Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, Luas 1.587 M2., Surat Ukur No.10 / Watuliwung / 2013, tanggal 20 Juni 2013, dengan batas - batas sebagai berikut :

U t a r a : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

Selatan : dengan tanah Alm.Markus Ago dan Anastasia Ana dkk;

T i m u r : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

B a r a t : dengan tanah Fabianus Ede dan Anastasia Ana dkk;

Dengan demikian maka menurut pasal 833 ayat (1) Jo.Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara , bidang tanah tersebut menjadi **HARTA WARISAN MILIK BERSAMA** dari Para Penggugat dan Tergugat I (*yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat I*);

3. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2016 Tergugat II ( Kresensia Say ) menelpon Tergugat I menawarkan untuk membeli tanah warisan milik bersama dari para Penggugat dan Tergugat I tersebut , dan pada saat itu juga secara lisan, melalui telpon Tergugat I dan Tergugat II, menyepakati harga jual beli tanah warisan tersebut senilai Rp. 200.000/M2 x 1.500 M2 = Rp.300.000.000.- ( tiga ratus juta rupiah) dan kesepakatan pembayarannya dilakukan secara cicil selama 2 (dua) kali, yaitu bulan November dan Desember 2016;

4. Bahwa kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Markus Ago antara Tergugat I dan Tergugat II, tanpa sepengetahuan dan seijin semua anak-anak /Para Penggugat , sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Bapak Markus Ago ( *jual beli secara diam-diam* ) ;

5. Bahwa untuk mengikat kesepakatan Jual Beli Tanah tersebut sebagai tanda jadi dengan Tergugat I maka pada tanggal 5 November 2016,

Tergugat II melakukan panjar/cicilan pertama sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) dilakukan di rumah Tergugat I;



6. Bahwa pada tanggal 5 November 2016 itu juga, setelah pembayaran panjar pertama di rumah Tergugat I tersebut, Tergugat II untuk meyakinkan Tergugat I, telah membuat 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan perjanjian kepada Tergugat I, bahwa uang tersebut akan ditransfer pada bulan Desember 2016;
7. Bahwa ternyata pembuatan kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut, merupakan akal licik dari Tergugat II untuk mengelabui dan menipu serta meningkari Tergugat I sebagai penjual tanah tersebut, karena pada kenyataan di bulan Desember 2016 Tergugat II tidak pernah lagi membayar pelunasan uang harga tanah tersebut;
8. Bahwa Tergugat I, berulang-ulang meminta kepada Tergugat II untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut, namun Tergugat II bersikap acuh tak acuh, tanpa memberikan alasan yang jelas, dan baru di bulan Februari 2017 Tergugat membayar cicilan tersebut sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), di bulan Maret di cicil lagi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan di bulan April dicicil lagi sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), ditambah cicilan melalui transfer via rekening bank;
9. Bahwa semua pembayaran cicilan harga tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I, dilakukan dengan paksaan dan ancaman bahkan Tergugat II selalu menggunakan oknum tentara untuk mengintimidasi Tergugat I, sehingga Tergugat I terpaksa menanda tangani kwitansi-kwitansi panjar tanah tersebut;
10. Bahwa total cicilan untuk pembayaran harga tanah tersebut adalah sebanyak 10 (sepuluh kali) senilai Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan hingga saat ini Tergugat II masih belum melunasi sisa pembayaran harga jual beli tanah tersebut senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
11. Bahwa mengetahui itikad buruk dari Tergugat II tersebut, maka di bulan Agustus 2017 Tergugat I menyampaikan hal ikhwal mengenai proses jual beli tanah warisan tersebut kepada anak-anak dari Tergugat I (Para



Penggugat), mulai dari proses penawaran harga tanah tersebut, harga jual, hingga proses pembayarannya ;

12. Bahwa mendengar pemberitahuan tersebut Para Penggugat sangat kaget dan marah kepada Tergugat I, karena Tanah Warisan tersebut telah dipesankan oleh Alm. Bapak Markus Ago, sebagai **“tanah ngalu ema” (tanda diri Bapak)** sehingga tanah tersebut tidak dapat diperjual belikan kepada orang lain, tapi hanya diwariskan secara turun temurun kepada anak cucunya Alm. Bapak Markus Ago;
13. Bahwa untuk itu berdasarkan kesepakatan bulat dari Para Penggugat dan Tergugat I sendiri, maka pada bulan Januari 2018, Para Penggugat telah mengutus beberapa keluarga untuk melakukan mediasi dengan pihak Tergugat II, untuk membatalkan proses jual beli tanah tersebut, dengan syarat Tergugat I akan mengembalikan uang panjar harga tanah tersebut senilai Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) namun pihak Tergugat II menolak dengan membawa beberapa orang, yang mengancam Tergugat I dan keluarganya serta akan membongkar rumah doa yang dibangun oleh Alm. Markus Ago;
14. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali mengupayakan lagi mediasi untuk mengembalikan uang panjar tanah tersebut, namun Tergugat II menolak, bahkan pada tanggal 20 Agustus 2020, Tergugat II bersama suaminya datang ke rumah Tergugat I, dan menurunkan material pasir 1 truck, karena mereka akan mendirikan bangunan rumah tinggal dan pagar; Namun Tergugat I menolak dengan alasan bahwa semua anak-anak tidak setuju dan akan mengembalikan uang panjar tersebut;
15. Bahwa tanggal 11 September 2020 Tergugat II bersama suaminya melaporkan Tergugat I ke pihak Polres Sikka, sehingga Tergugat I dijemput beberapa orang Polisi Polres Sikka dengan menggunakan mobil Patroli untuk menyelesaikan masalah tanah warisan yang dijual belikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
16. Bahwa pada saat pertemuan di Polres Sikka, Tergugat I menolak untuk berdamai dengan Tergugat II, dengan alasan semua anak-anak sebagai ahli waris Alm. Markus Ago tidak setuju proses jual beli tanah tersebut dan akan mengembalikan uang panjar yang telah dibayar oleh Tergugat II



tersebut senilai Rp. 275.000.000.- ( dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah); dan akhirnya pihak Polres Sikka mengembalikan persolan tersebut ke pihak Tergugat II;

17. Bahwa pada tanggal 20 September 2020, Tergugat II meminta mediasi melalui Kepala Dinas Perpustakaan Kabupaten Sikka, namun semua anak-anak ( Para Penggugat) menolak Mediasi tersebut; Selanjutnya Tergugat II menyuruh keluarganya pada tanggal 27 November 2020 menurunkan batu kali 1 mobil dum truck, diatas tanah milik para Penggugat tersebut tanpa memberitahukan kepada Tergugat I maupun anak-anaknya ( Para Penggugat);
18. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan kesepakatan Jual Beli Tanah tersebut secara lisan, dan tanpa sepengetahuan dan seijin para penggugat sebagai pemilik atas tanah tersebut adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan para Penggugat sebagai para ahli waris sah dari Alm. Bapaknya Markus Ago; Perbuatan Melawan Hukum dimaksud adalah: **(1). Bertentangan dengan Hak Subyektif Orang Lain (Para Penggugat) dan bertentangan dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri (Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata; (2).Melanggar Azas Hukum Agraria yang mewajibkan jual beli tanah harus bersifat Terang dan Tunai; (3) Melanggar Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan jual beli tanah yang telah bersertifikat harus dihadapan PPAT;**
19. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum, maka proses jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

**Bahwa hal ini didukung dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 82 K/Pdt/2004,tanggal 22 Mei 2007 (jual beli tanah warisan) yang menyatakan: Perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum,**



*karena boedel warisan belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua dan anak-anak yang masih hidup, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah, untuk melakukan perbuatan hukum;*

20. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum, maka kesepakatan jual beli tanah tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awal, sehingga semua kewajiban seperti pembayaran harus dikembalikan ke keadaan semula, dan oleh karena itu Tergugat I diwajibkan untuk mengembalikan uang panjar harga jual beli tanah tersebut kepada Tergugat II, senilai Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Tergugat II wajib pula menerima uang panjar tersebut secara suka rela, setelah putusan perkara ini diucapkan dan memperoleh kekuatan hukum tetap bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);

21. Bahwa semua upaya perdamaian diluar pengadilan telah diupayakan namun tidak berhasil;

Maka berdasarkan pada semua alasan-alasan tersebut diatas maka dengan ini Para Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Maumere berkenan memanggil kami kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan sebagai hukum yaitu :

**DALAM PROVISI :**

1. Memerintahkan kepada Tergugat II atau setiap orang yang mendapat hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan fisik apapun diatas tanah milik Para Penggugat dengan SHM No.422 / Desa Watuliwung tersebut, berupa menurunkan material batu dan pasir atau kegiatan pembangunan fisik lainnya hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;

1. Memerintahkan Tergugat II untuk mengangkut kembali/membersihkan material batu dan pasir yang telah diturunkan diatas tanah milik Para penggugat tersebut;

2. Menghukum Tergugat II, untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  1. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris yang sah dari Pewaris Almarhum Bapak Markus Ago;
  2. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago, Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587. M2 , adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Penggugat dan Tergugat I;
  3. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Bapak Markus Ago, SHM No.422/Desa Watuliwung secara lisan, tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
  4. Menyatakan hukum, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II, mengandung cacat hukum dan olehnya batal demi hukum;
  5. Menghukum Tergugat I, untuk mengembalikan kepada Tergugat II, uang panjar jual beli tanah tersebut sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika, sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;
  6. Menghukum Tergugat II untuk menerima uang panjar senilai Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);
  7. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa senilai Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari, jika lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
  8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara ini;
- ATAU** : Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adinya bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, Turut Terbanding semula Tergugat I telah memberi jawaban secara tertulis tertanggal 17 Pebruari 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 9 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pada pokoknya tergugat 1 mengakui dan membenarkan surat gugatan penggugat baik pada posita maupun pada petitumnya.
2. Saya memang tidak kenal ibu Kresensia Say sebagai tergugat II, Juni Tahun 2016 ada telepon masuk nomor baru di Hp Saya sekitar pukul 10.00 pagi. Ibu Kresensia Say Tergugat II menawarkan membeli Tanah dan pembicaraan ini secara lisan. Sehingga pembelian ini dibawah tangan, hanya kesepakatan saya dan tergugat II tanpa sepengetahuan anak-anak karena penjualan ini, untuk kepentingan saya pribadi tanpa melibatkan anak-anak. Sertifikat masi milik alm. Markus Ago suami saya dan bapa dari anak-anak. Selanjutnya Saya dan tergugat II menyepakati dan mentransfer uang sebesar Rp 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dari total tanah Rp 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah).
3. Tanggal 5 November 2016 Tergugat II datang kerumah bersama dengan tentara, yang bernama Jhon. Untuk membuat kwitansi uang yang sudah ditransfer sebesar Rp 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah). Lalu Tergugat II membuat kwitansi Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan janji setelah tiba di Jakarta uang tersebut akan ditransfer. Saya mengiyakan dan tanda tangan kwitansi. Kwitansi yang dibawa ke Jakarta menggunakan materai 6000 dan tanpa materai saya simpan.
4. Sampai pada bulan Februari 2017 atau 3 (tiga) bulan setelah tanda tangan kwitansi Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Tergugat II tidak pernah ada kabar untuk kirim uang yang di janjikan, saya mulai takut dan gelisah. Takut kalau Tergugat II berbohong dan tidak kirim lagi uang itu. Gelisah karena kwitansi terlanjur sudah tanda tangan bisa saja Tergugat II berdali bahwa uang sudah kasih. Timbul rasa ketakutan berlebihan di pikiran saya. Akhirnya Saya hubungi Tergugat II, tapi jawaban saya dapat dari Tergugat II sangat menyakiti saya. Tergugat II marah dengan kalimat 'kau tidak tahu malu tanya terus, kau tunggu saja bulan ini saya kirim'. Dan saat itu saya merasa sepertinya dibohongi. Tergugat II mengirim uang dengan cara mencicil berbeda dengan perjanjian. Tergugat II selalu acu tak acu dan ketika saya meminta uang yang dijanjikan jawabannya selalu bersikap tempramental dan mengeluarkan kata-kata tidak tahu malu.
5. Tergugat II saat pertama bertemu sangat manis ucapannya, sampai akhirnya saya tertipu oleh mulut manis dan niat baiknya itu sehingga saya

Halaman 10 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



mau tanda tangan kwitansi Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Setiap kali membayar cicilan tentara John selalu mengancam saya bahwa ibu harus ikuti karena sudah tanda tangan kwitansi. Klu ibu tidak ikuti apakah ibu bisa bayar atau kembalikan uang orang yang banyak ini.

Dibawah ini tertera cicilan tanah yang dibayar Ibu Kresen :

- 1) Rp 100.000.000,- (Kwitansi)
- 2) Rp 20.000.000,- (Kwitansi)
- 3) Rp 30.000.000,- (dikasih tunai)
- 4) Rp 30.000.000,- (dikasih tunai)
- 5) Rp 15.000.000,- (dikasih tunai)
- 6) Rp 5.000.000,- (dikasih tunai)
- 7) Rp 20.000.000,- (Kwitansi)
- 8) Rp 20.000.000,- (Kwitansi)
- 9) Rp 10.000.000,- (Kwitansi)
- 10) Rp 25.000.000,- (Kwitansi)

Jadi totalnya Rp 275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dari total perjanjian Rp 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah). Cicilan ini dibayar melalui transfer (ada kwitansinya) dan dikasih tunai oleh orangnya Tergugat II yaitu Tentara Jhon.

6. Pada bulan juni tahun 2017 ketika tahu bahwa saya telah menjual tanah anak-anak menolak dengan reaksi tidak setuju. Dan anak Randy Ago baru datang dari Bandung marah. Mereka ingin mengembalikan uang karena tanah ini adalah warisan dari almarhum bapa dan sebagai kenangan atas almarhum (Tanah Leluhur). Saya jawab ke anak saya, baik saya akan usahakan untuk kasih pulang uang.
7. Tentara John orangnya tergugat II datang bertemu saya dan hendak menyimpan material tetapi saya sampaikan bahwa anak-anak sudah tidak setuju dan ingin mengembalikan uang. Dan saya pribadi juga sudah tidak mau tanah dijual karena tidak sesuai perjanjian awal. Tentara Jhon tetap menekan saya, kalau ibu tidak terima ibu kasih kembali sudah uangnya Tergugat II jawabnya.
8. Tentara John juga pernah mengancam istri Bapa Mikael Roda Mas di Toko Roda Mas. Tentara ini menuduh kalau saya menjual tanah ke Roda Mas.



Padahal Roda Mas ini dengan kami ada ikatan keluarga (Bapa Mama Ani Baptisan Anak Bungsu mereka).

9. Pertengahan September atau Nopember 2017, Tergugat II bersama beberapa pria berpakaian preman datang ke rumah, bertemu dan menekan anak Randy dengan pernyataan apakah kamu bisa kembalikan uang kami dan kami ini orang asli maumere jadi kalian harus berhati-hati karena takut anak Randy setuju untuk ikut dilakukan pengukuran dan pemagaran. Keesokan harinya, Tergugat II dan beberapa orang berpakaian preman bertemu saya, anak Randy bersama adik Hila keytimu dan saat itu anak Randy menyampaikan untuk membatalkan perjanjian jual beli dan kembalikan uang. Tergugat II marah dan saya setuju kalau dengan bunga tinggi karena saya ini orang bisnis. Bahkan mengancam kami ini pendatang sedang mereka ini tuan tanah. Ada preman yang bilang ini baru kami saja yang datang. Belum yang lebih brutal. Jadi kalian hati-hati. Tergugat II sampai hubungi salah seorang pengacara depan kami sambil pake loudspeaker/pengeras suara. Kata salah satu pengacara, laporkan saja itu kepolisi itu penipuan. Itu cara tergugat II menakuti saya dan anak Saya. Tapi kami tetap mau kembalikan uang.
10. Pada Desember 2017 dan Januari 2018 terjadi proses mediasi bersama Tergugat II bersama Peter Ansel Dore. SVD, Adik Hila Keytimu, Pa Wens Maring, Ibu RT 018, Suster Gerda, Oma Gons, Om Jairus dan saya menyampaikan permohonan maaf dan niat kami untuk membatalkan jual beli tanah tersebut dan mau kembalikan uang Rp 275.000.000 (dua ratus tujuh puluh lima juta);  
Setelah dua tahun berjalan tidak ada kabar berita.
11. Tanggal 20 Agustus 2020 jam 12 siang, Ibu Kresensia Say (Tergugat II) datang bersama suami dan para premanya. Saat itu saya sendiri dirumah, anak-anak kerja. Di saat itu Saya baru pertama kalinya bertemu dengan suaminya Tergugat II. Mereka datang dengan suara besar dengan saya, menekan saya untuk mau lanjut jual beli tanah dan menyimpan material. Saya jawab saya tunggu anak-anak. Karena 2017 saya dan anak-anak sudah sampaikan ke ibu Tergugat II untuk kembalikan uang jual tanah itu. Tetapi mereka tidak terima premanya itu berbicara ke saya 'putar balik,



penipu, tidak tahu malu' Tegugat II bilang saya 'ular kepala dua'. Suaminya Tegugat II sampai mengancam saya dan memarahi saya.

12. Tegugat II tidak mau menunggu anak saya dan mereka tidak mau berbicara dengan anak saya. Katanya anak-anak saya tidak ada hak dan urusan dengan mereka. Jadi mereka menekan saya. Setelah Tegugat II suami dan rombongan pulang. Malam harinya sekitar pukul 19.00 Wita. Tegugat II menyuruh orang dengan dump truck menyimpan, material (pasir) di halaman depan rumah. Anak-anak saya pulang, saya berbicara dengan mereka soal kejadian siang dan malam tadi. Akhirnya anak saya Randy buat janji dengan Tegugat II untuk bertemu tetapi Tegugat II beralasan masih sibuk dan menjadwalkan untuk bertemu tapi tidak pernah kunjung bertemu. Niat baik saya dan anak-anak untuk mediasi dan berbicara secara kekeluargaan tidak di gubris oleh Tegugat II dan suami.
13. Pada tanggal 11 september 2020 adalah hari jumat dimana kantor selalu mengadakan olahraga pagi bersama dan saya juga megikutinya. Sementara olahraga, tiba-tiba mobil patroli parkir didepan kantor (Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah). Seorang polisi bertemu teman di depan katanya mau jemput saya (ibu Martinah) dan saat itu saya mau masuk ke ruang untuk lap-lap (bersihkan) keringat dengan handuk kecil, teman kantor panggil saya ibu Martinah ada pak polisi cari jadi saya keluar dan bertemu polisi. Disitu polisi bilang kami mau jemput ibu sekarang karena Tegugat II dengan pengacara sudah tunggu di kantor polisi. Saat itu saya mau nangis apakah saya seperti pencuri sehingga harus dijemput mobil patroli? Atau pelaku korupsi sampai dijemput oleh mobil patroli polisi. Sampai di kantor polisi bersama anak saya Randy Ago. Didalam ruang mediasi selalu saja ada kata-kata dari Tegugat II marah dan katakan bahwa saya putar balik, dan penipu, tetapi saya diam dan saya tetap sampaikan permohonan maaf dan kami tetap kembalikan uang karena anak-anak tidak setuju.
14. Tanggal 20 September 2020 :  
Saat saya masuk kantor dipanggil kepala dinas tempat saya bekerja di perpustakaan dan Arsip Daerah Kab. Sikka. Kepala dinas sampaikan bahwa Tegugat II dan suaminya bertemu kepala dinas untuk mediasi



dengan saya akan tepati saat itu saya sampaikan bahwa saya suda tua dan janda jadi saya serahkan kepada anak-anak. Dan anak laki - laki Randy juga masi di Kupang.

15. Tanggal 27 November 2020 :

Tergugat II dan beberapa orang berpakaian preman datang melihat lokasi tanah sengketa dan tampak ada yang pegang parang, dan Tergugat II menyuruh orang dengan dump truck untuk menurunkan material (batu) di depan halaman rumah. Beberapa orang yang berpakaian preman sempat jalan keliling tanah dan di samping rumah. Saat itu saya sendiri di dalam rumah tidak berani keluar karena takut. Karena mereka datang bergerombolan.

Tanggal 2 Desember 2020 :

Anak-anak mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Maumere

16. Tanggal 9 Desember 2020 :

Tergugat II datang lagi bersama beberapa orang yang berpakaian preman dan dengan membawa parang. Melihat tanah dan memindahkan material (batu dan pasir) ke Tanah yang menjadi sengketa. Dan juga mereka membuat pagar dengan kawat berduri. Dengan ini saya merasa sangat tertekan dan saya merasa Tergugat II tidak menghargai pengadilan karena masi tetap datang ke lokasi tanah sengketa.

17. Mediasi :

Dalam Mediasi di pengadilan awalnya saya ingin mengembalikan uang tanah Rp 275.000.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta) sesuai harga yang telah dibayar. Akan tetapi ada niat baik dari saya sebagai Tergugat I agar permasalahan ini hanya sampai di mediasi, maka saya kembalikan uang sebesar Rp 325.000.000 (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta), tapi Tergugat II menolak dan meminta Untuk membayar sebesar Rp 650.000.000 (Enam Ratus Lima Puluh Juta).

18. Saya sebagai Tergugat I megaku benar-benar salah, telah menjual warisan alm. Markus Ago tanpa sepegetahuan anak-anak almarhum untuk keperluan pribadi maka dengan itu Tergugat I memohon maaf sebesar-besarnya dan terimah kasih kepada Tergugat II.

Tergugat I siap untuk mengembalikan uang sesuai apa yang tergugat I terima yaitu uang panjar tanah sebesar Rp 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh



Puluh Lima Juta). Dan Tergugat I berharap, Bapak Ketua dan Anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima jawaban Tergugat I ini dan memutuskan sesuai dengan petitum gugatan para penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat II telah memberi jawaban secara tertulis tertanggal 17 Pebruari 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**A. DALAM PERKARA KONVENSI:**

1. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam posita maupun petitum, kecuali terhadap hal-hal yang diakui;
2. Bahwa, adapun hal-hal yang diakui kebenarannya antara lain :
  - 2.1. Benar, para Penggugat adalah anak-anak dari almarhum MARKUS AGO dan Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA;
  - 2.2. Benar, Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah, akan tetapi tidak benar kalau jual beli tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat, melainkan diketahui dan disetujui oleh para Penggugat;
  - 2.3. Benar, Tergugat II telah menurunkan material berupa batu-pasir dan juga membuat pagar di atas tanah objek sengketa atas sepengetahuan bahkan para Penggugat dan Tergugat I ikut membantu ketika Tergugat II bersama beberapa anggota keluarga membuat pagar;
  - 2.4. Benar, tanah objek sengketa kini dalam penguasaan riil Tergugat II;
  - 2.5. Benar, tanah objek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah harta BERSAMA almarhum Markus Ago dan Tergugat I, karena itu Tergugat I berhak menjual tanah tersebut;
  - 2.6. Benar, harga jual beli disepakati Rp.200.000,00,- (dua ratus ribu rupiah) permeterpersegi dan Tergugat II telah membayar uang sejumlah Rp.275.000.000,00,- (dua ratus tujuh puluh lima

Halaman 15 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



juta rupiah) atau setara dengan ukuran tanah seluas luas 1.375 M2;

2.7. Benar, panjar pertama sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah) bertempat di rumah Tergugat I, tetapi bukan pada tanggal 5 Nopember 2016, melainkan tanggal 23 Juni 2016 di hadapan para Penggugat, bahkan Penggugat I Laura Mira Marlina Mandra Ago ikut menandatangani kwitansi pembayaran. Bahwa oleh karena pembayaran pertama berlangsung di rumah Tergugat I maka dalil para Penggugat yang mengatakan para Penggugat tidak mengetahui dan tidak menyetujui jual beli (jual beli secara diam-diam) adalah TIDAK BENAR dan BOHONG BESAR, sehingga haruslah ditolak;

Bahwa terhadap hal - hal yang telah diakui baik para Penggugat dan Tergugat I maupun oleh Tergugat II, menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi karena pengakuan adalah merupakan bukti sempurna (Pasal 1925 BW / KHUPerdata jo. Pasal 1926 BW / KUHPerdata;

3. Bahwa, benar pada bulan Juni 2016 Tergugat II mendapat informasi kalau Tergugat I ingin menjual tanah sehingga Tergugat II menelpon Tergugat I menanyakan hal tersebut dan oleh Tergugat I membenarkan dan meminta Tergugat II ke rumah Tergugat I untuk membicarakan masalah jual beli tanah tersebut bersama dengan anak-anak Tergugat I dimana Tergugat I menyampaikan bahwa ia menjual tanah tersebut karena kesulitan keuangan untuk membiayai pendidikan anaknya bernama ERMALINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO (Penggugat IV) yang ketika itu ingin pindah kuliah dari Fakultas Farmasi Universitas Surabaya ke Fakultas Kedokteran Universitas Surabaya namun karena kesulitan keuangan sehingga ia Tergugat I menawarkan untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000 dengan pembayaran uang muka sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2016; Sedangkan sisanya akan dibayar sesuai permintaan dan kebutuhan biaya kuliah anaknya demi menjaga jangan sampai anak Tergugat I putus kuliah lantaran karena kesulitan biaya; Hal ini terlihat jelas dari



setiap bukti kwitansi pembayaran harga tanah yang tertera pada setiap kwitansi pembayaran yang dibuat Tergugat I dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama saksi Laura Mira Ago (Penggugat I) yang adalah anak sulung dari Tergugat I dan saksi dari pihak Tergugat II, yang redaksionalnya berbunyi: "untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran ... "(tertentu sesuai luas yang dijual berdasarkan kebutuhan untuk biaya pendidikan anak Tergugat I);

4. Bahwa, dalil posita butir 5 yang menyatakan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin anak-anak/para Penggugat... dst.nya., adalah BOHONG BESAR karena kesepakatan jual beli terjadi dan berlangsung di rumah Tergugat I dimana anak-anak Tergugat I/para Penggugatpun hadir dan menyetujui, bahkan Penggugat I sendiri adalah sebagai saksi yang ikut menandatangani setiap kwitansi pembayaran termasuk panjar pertama sebesar Rp.100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2016, bukan 5 Nopember 2016; Dengan demikian maka pernyataan para Penggugat bahwa tanggal 5 Nopember 2016 ditandatangani kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) adalah tidak benar karena yang disepakati ialah bahwa sisa harga tanah sebesar Rp.200.000.00,- (dua

ratus juta rupiah) tersebut akan dibayar sesuai permintaan dan kebutuhan Tergugat I untuk kepentingan pendidikan anak Tergugat I, dan seluruh uang hasil penjualan tanah telah dinikmati dan digunakan bersama-sama untuk kebutuhan hidup rumah tangga/keluarga dan biaya kuliah anak-anak Tergugat I teristimewa Penggugat IV/ERMELINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO di Fakultas Kedokteran Universitas Surabaya, karena itu posita butir 7 dan 8 pun harus ditolak; Rupanya Tergugat I adalah seorang ibu yang benar - benar pandai dan licik memperdaya Tergugat II demi memuluskan pendidikan anaknya, lalu bersekongkol dengan anak-anaknya/para Penggugat membatalkan jual beli tersebut. Betapa sadisnya Tergugat I yang nyata-nyata adalah pribadi yang tidak tahu berterima kasih atas kebaikan Tergugat II yang telah membantu mengatasi kesulitan Tergugat I;



Dalil para Penggugat yang mengatakan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin anak-anak/para Penggugat...dst.nya" adalah omong kosong belaka;

Yang benar ialah bahwa Tergugat I dan para Penggugat telah bersekongkol untuk menjual tanah yang telah dijual kepada Tergugat II tersebut kepada saudara MICHEL SASTERO, pemilik Toko Roda Mas, namun berhasil dicegah oleh Tergugat II dengan mengutus beberapa anggota keluarga menemui saudara MICHAEL SASTERO memberitahu kalau tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat II;

Tergugat I berulang kali membujuk oknum tentara bapak JOHN untuk menghubungi Sdra. MICHAEL SASTERO dan istrinya untuk meyakinkan agar mau membeli tanah tersebut dengan janji memberikan prosentase buat pak John namun pak John menolak karena pak John tahu benar kalau tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan anak-anaknya kepada Tergugat II;

Bahwa komunikasi Tergugat I kepada pak John via SMS selengkapnya akan Tergugat II bongkar di persidangan karena bukti screenshoet SMS dari Tergugat I ke pak John telah dikantongi Tergugat II;

5. Tergugat II menolak posita butir 9 karena Tergugat I tidak pernah melakukan penagihan berhubung setiap kali Tergugat I dan anak-anaknya (para Penggugat) membutuhkan uang, mereka menyampaikan kepada Tergugat II dan Tergugat II selalu memenuhi permintaan mereka sehingga pada setiap kwitansi pembayaran selalu ditulis untuk pembayaran tanah dengan ukuran luas sesuai permintaan uang yang dibutuhkan/diterima;
6. Bahwa, dalil posita butir 10 dimana para Penggugat beralih bahwa semua pembayaran cicilan harga tanah dari Tergugat II kepada tergugat I dilakukan dengan paksaan dan ancaman ... dst,nya, tidak logis, karena Tergugat II membayar sesuai kebutuhan dan permintaan Tergugat I. Tergugat II tidak pernah memaksa dan mengancam Tergugat I untuk menerima pembayaran jika Tergugat I sebagai penjual belum membutuhkan dan meminta, karena itu dalil tersebut harus ditolak;



7. Bahwa, benar total uang yang telah diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II senilai Rp.275.000.000,00.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tetapi TIDAK BENAR uang senilai Rp.275.000.000,00.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tersebut dicicil selama 10 (sepuluh) kali, melainkan sebanyak 6 (enam) kali sesuai kebutuhan dan permintaan Tergugat I, yaitu:

1. Tanggal 23 Juni 2016 : Rp.100.000.000,-
2. Tanggal 05 November 2016 : Rp.100.000.000,-

Kwitansi pembayaran tanggal 23 Juni 2016 dan tanggal 05 November 2016 masing-masing Rp.100.000.000,00,- kemudian digabung / disatukan dan dibuat kwitansi baru tertanggal 05 November 2016 dengan nilai sebesar Rp.200.000.000,- sedangkan kwitansi tertanggal 23 Juni 2016 dinyatakan tidak berlaku, dengan demikian maka kwitansi tertanggal 05 November 2016 bukan fiktif melainkan riil karena Tergugat I dan para Penggugat nyata - nyata telah menerima uang senilai ..... Rp. 200.000.000,-

3. Tanggal 01 Februari 2017 ..... Rp. 20.000.000,-
  4. Tanggal 19 Maret 2017 : ..... Rp. 20.000.000,-
  5. Tanggal 29 Maret 2017 ..... Rp. 10.000.000,-
  6. Tanggal 11 April 2017 ..... Rp. 25.000.000,-
- T o t a l ..... Rp.275.000.000,-

Terhadap dalil para Penggugat butir 11 sepanjang yang menyatakan Tergugat II belum melunasi sisa pembayaran senilai Rp.25.000.000,- dapat Tergugat II menanggapi sebagai berikut:

Bahwa, sesungguhnya benar sisa harga tanah yang masih harus dibayar oleh Tergugat II sebesar Rp.25.000.000,- kalau saja luas tanah yang telah dijual tersebut utuh seluas 1.500 M2, Akan tetapi oleh karena setelah dilakukan pengukuran bersama oleh Tergugat I bersama para Penggugat dan Tergugat II, ternyata tanah yang dijual tersebut luasnya hanya  $\pm$  901 m2 karena Penggugat III / Sdr. MARTINHO MARCIANO MADEIRA RANI AGO (anak laki-laki besar) mengurangi ukuran pada sisi bagian barat 3 m 3, sedangkan ukuran pada sisi Utara 36,7 m, sisi Selatan 33,9 m dan sisi Barat 35,7 m, sementara ukuran di



bagian tengah dari arah Utara-Selatan hanya 29, 8 m atau luas seluruhnya ± **901 m<sup>2</sup>**;

Bahwa oleh karena luas tanah yang dijual sesuai hasil pengukuran bersama hanya seluas ± **901 m<sup>2</sup>** atau setara dengan **Rp.180.200.000**, maka telah terjadi kelebihan pembayaran = Rp.275.000.000 dikurangi Rp.180.200.000 = **Rp.94.800.000,-** kelebihan mana harus dikembalikan oleh Tergugat I bersama para Penggugat;

Oleh karena itu dalam perkara a quo, Tergugat II mengajukan rekonsvansi yang selengkapny akan diuraikan dalam Rekonsvansi;

8. Bahwa, posita butir 12 patut ditolak karena sejak awal pembicaraan tentang jual beli tanah di rumah Tergugat I, para Penggugat mengetahui dan menyetujui. Buktinya Penggugat I sebagai anak sulung ikut menandatangani semua kwitansi pembayaran;
9. Bahwa, oleh karena para Penggugat mengetahui dan menyetujui jual beli maka dalih posita butir 13 yang menyatakan tanah tersebut sebagai "tanah ngalu ema" (tanda diri Bapak), tidak beralasan karena tanah tersebut bukan murni milik almarhum Markus Argo sendiri ( harta bawaan ), melainkan harta bersama sebagaimana diakui oleh para Penggugat dalam surat gugatan, yaitu dibeli dari ANASTASIA ANA, dkk. pada tahun 2013 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 197 / 2013, tanggal 26 - 07 - 2013 yang dibuat oleh ROSALIA KUKI NURAK, S.H., M.Kn. Notaris - PPAT Maumere;
10. Bahwa, oleh karena proses jual beli dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak yaitu antara Tergugat I atas pengetahuan dan persetujuan para Penggugat dengan Tergugat II yang didasarkan atas etiket baik dan telah dilaksanakan sesuai kesepakatan dimana kesepakatan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka Tergugat I dan para Penggugat tidak bisa serta merta membatalkan jual beli secara sepihak, apalagi tidak ada alasan untuk membatalkan kesepakatan tersebut. Karena itu posita butir 14 harus ditolak;
11. Benar Tergugat II menurunkan batu pasir untuk bangun rumah dan telah membuat pagar yang juga dibantu oleh Tergugat I dan anak-anaknya / para Penggugat dengan menyediakan air minum, bahkan Penggugat III



justru mengukur dan mematok batas serta bantu membuat pagar bersama - sama dengan anggota keluarga Tergugat II;

12. Benar, tanggal 11 September 2020, Tergugat II bersama suami melaporkan Tergugat I ke Polres Sikka karena Tergugat I tidak mau mengurus proses balik nama tanah yang telah dijualnya tersebut meskipun telah berulang kali diminta oleh Tergugat II dan dijanjikan oleh Tergugat I akan segera mengurus proses balik nama, bahkan Tergugat I dan para Penggugat berulang kali membohongi Tergugat II. Tergugat I telah berulang kali berjanji mengundang pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sikka untuk datang ke lokasi guna melakukan pengukuran kembali untuk proses balik nama ataupun pemecahan sertifikat, namun ternyata Tergugat I hanya membohongi Tergugat II, karena setelah Tergugat II menghubungi pihak Badan Pertanahan ternyata Tergugat I tidak pernah menyampaikan hal tersebut ke pihak Badan Pertanahan. Oleh karena itu maka Tergugat II

melaporkan ke pihak berwajib karena merasa telah ditipu oleh Tergugat I; Bahwa di hadapan pihak berwajib, Tergugat I berjanji akan menyelesaikan persoalan secara baik-baik dengan mengurus kelanjutan proses jual beli sehingga Tergugat II pun tidak melanjutkan proses hukum atas laporan Tergugat II terhadap Tergugat I;

13. Bahwa, dalam pertemuan tanggal 20 September 2020 di Kantor Dinas Perpustakaan Kabupaten Sikka yang difasilitasi oleh Kepala Dinas, seperti halnya di Polres Sikka, Tergugat I mengaku dan berjanji akan segera mengurus proses balik nama sehingga Kepala Dinas Kabupaten Sikka menyampaikan kepada suami Tergugat II bahwa Tergugat I sudah berjanji akan segera mengurus proses balik nama, namun itu pun hanya akal licik Tergugat I, sehingga pada tanggal 27 November 2020, Tergugat II menurunkan lagi batu untuk membangun rumah karena hak atas tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat II dan riil dalam penguasaan Tergugat II;



14. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu”:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu, dan
4. suatu sebab yang halal;

sehingga perjanjian/kesepakatan tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi siapapun untuk dipatuhi dan ditaati;

Lebih lanjut Pasal 1338 KUHPPerdata, dengan tegas menyatakan:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Oleh karena itu posita butir 19, 20 dan 21 tidak perlu diperhatikan dan patut dikesampingkan;

15. Bahwa, terhadap hal - hal yang mungkin belum ditanggapi secara tegas dalam jawaban, mohon seluruhnya ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan;

**DALAM REKONVENSİ:**

1. Bahwa, Tergugat II dalam Perkara Konvensi selanjutnya akan disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan para Penggugat dan Tergugat I dalam Perkara Konvensi selanjutnya akan disebut para Tergugat Rekonvensi;
2. Mohon segala apa yang telah diuraikan dalam Konvensi dianggap telah diulang kembali seluruhnya kata demi kata dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Rekonvensi;
3. Bahwa, Penggugat Rekonvensi mengajukan gugat rekonvensi terhadap para Tergugat Rekonvensi atas alasan dan fakta hukum sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa, pada bulan Juni 2016, para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi telah sama-sama sepakat melakukan jual beli atas bidang tanah milik para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan oleh para Tergugat Rekonvensi dalam perkara konvensi yang letak, luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor: 422 tanggal 24-06-2013 atas nama pemegang hak MARKUS AGO dengan harga yang disepakati sebesar



Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan sesuai permintaan dan kebutuhan para Tergugat Rekonvensi;

3.2. Bahwa, sejak bulan Juni 2016 sampai dengan bulan April 2017, para Tergugat Rekonvensi telah menerima pembayaran harga tanah dari Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.275.000.000,-** (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) setara dengan luas tanah **1.375 m<sup>2</sup>**;

3.3. Bahwa, setelah para Tergugat Rekonvensi menerima uang pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), para Tergugat Rekonvensi bersama Penggugat Rekonvensi melakukan pengukuran atas bidang tanah yang telah dijual tersebut dan ternyata hanya seluas **901 m<sup>2</sup>**, karena Tergugat Rekonvensi III / Sdr. MARTINHO MARCIANO MADEIRA RANI AGO mengurangi ukuran pada sisi bagian barat 3 m x 36,6 m, sedangkan ukuran pada sisi Utara 36,7 m, sisi Selatan = 33,9 m dan sisi Barat = 35,7 m, sementara ukuran di bagian tengah dari arah Utara-Selatan hanya 29, 8 m atau luas seluruhnya  $\pm$  **901 m<sup>2</sup>**, dengan batas-batas pada sebelah:

- Utara : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
- Timur : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.
- Selatan : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi dan Paulus Adang,
- Barat : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena luas tanah yang dijual sesuai hasil pengukuran bersama hanya seluas  $\pm$  901 m<sup>2</sup> atau setara dengan **Rp.180.200.000** maka kelebihan pembayaran oleh Tergugat II = Rp.275.000.000 dikurangi Rp.180.200.000 = **Rp.94.800.000,-** kelebihan mana harus dikembalikan oleh para Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah kami uraikan tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### A. DALAM KONVENSI:

Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;



**B. DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, perjanjian / kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan para Tergugat Rekonvensi pada bulan Juni 2016 Sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum penguasaan oleh Penggugat Rekonvensi atas bidang tanah seluas 901 M2, terletak di Wairhubing, Desa Langir, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, yang batas-batasnya pada sebelah:
  - Utara : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
  - Timur : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
  - Selatan : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi dan Paulus Adang;
  - Barat : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi;Berdasarkan alas hak yang sah sehingga patut mendapat perlindungan hukum;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk secepatnya mengurus proses jual beli di hadapan notaris dan pemecahan sertifikat Nomor 422 t tanggal 24-062013 dari semula atas nama Markus Ago ke atas nama para Tergugat Rekonvensi dan atas nama Penggugat Rekonvensi setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan hukum, para Tergugat Rekonvensi telah menerima kelebihan pembayaran uang harga tanah senilai **Rp. 94.800.000,- (sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)** dari Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kelebihan uang pembayaran harga tanah sebesar **Rp.94.800.000,- (sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)** kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

**C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 3 Maret 2021 serta Pemanding semula Tergugat II telah mengajukan dupliknya tertanggal 17 Maret 2021 sedangkan Turut Terbanding semula Tergugat I tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Maumere telah menjatuhkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme, tanggal 14 Juni 2021, dengan amar putusan sebagai berikut :

**A. DALAM PROVISI:**

1. Menolak Gugatan Provisi Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

**1. DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONVENS:**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago , Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587. M2 , adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II/ Penggugat Rekonvensi II yang melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Bapak Markus Ago, SHM No.422/Desa Watuliwung secara lisan, tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan hukum, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I / Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II / Penggugat Rekonvensi II, mengandung cacat hukum dan olehnya batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I, untuk mengembalikan kepada Tergugat II, uang panjar jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 275.000.000,-- (dua ratus

Halaman 25 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika, sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat II untuk menerima uang panjar senilai Rp. 275.000.000,-- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## **B. DALAM REKONVENSİ :**

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

## **C. DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ :**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.340.000,00 (tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Nomor 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme tanggal 24 Juni 2021 tersebut, Pembanding semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan Banding sebagaimana Akte pernyataan permohonan Banding dengan Akta Nomor 8 /Akta.Pdt / 2021 / PN Mme tanggal 24 Juni 2021 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Maumere ;

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Maumere telah memberitahukan pernyataan Banding tersebut kepada Terbanding I Laura Mira Marlina Mandra Ago semula Penggugat I, kepada Terbanding II Yeni Alcina Imaculada Bebbe Ago semula Penggugat II, Kepada Terbanding III Martinho Marciano Madeira Rani Ago semula Penggugat III, Kepada Terbanding IV Ermalinda De Yesus Dos Santos Madeira Ago semula Penggugat IV, kepada Terbanding V Johanes Ronaldo Tomy Gradus Madeira Ago semula Penggugat V dan kepada Turut Terbanding Marthina Mascarenhas Madeira semula Tergugat I, sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding masing-masing tertanggal 25 Juni 2021 Nomor 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Maumere ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, telah mengajukan Memori Banding tertanggal 30 Juni 2021 melalui Kuasa Hukumnya, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 26 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



Bahwa Pembanding / Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebelum menguraikan alasan-alasan Permohonan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Maumere dalam perkara aquo, Pembanding terlebih dahulu menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere dalam perkara a quo telah **asal - asal** memeriksa dan memutus perkara, majelis hakim telah **tidak serius** dan **tidak cermat** memeriksa perkara serta **tidak secara sistematis** menyusun putusan perkara aquo, hal ini dapat terlihat dan terbaca dengan jelas pada putusan, yaitu antara lain sebagai berikut :

a. Pada halaman **60** putusan, majelis hakim secara tiba-tiba menyatakan:  
(kami kutip )

**“ A. DALAM PERKARA KONVENSI DAN REKONVENSI”:**

“Menimbang... dst.nya... “(paragraf 1)

“Mengingat dan memperhatikan... dst.nya... “(paragraf 2);

Hal ini memperlihatkan kejanggalan dan keanehan yang tidak mengandung makna yuridis karena uraian baik sebelum maupun sesudahnya, tidak ada korelasi, sehingga sangat membingungkan setiap orang yang membaca putusan tersebut, setidaknya Pembanding karena pernyataan atau kalimat:

**“ A. DALAM PERKARA KONVENSI DAN REKONVENSI”**muncul secara tiba-tiba dan berdiri sendiri tanpa didahului dan juga tidak diikuti/dilanjutkan dengan uraian yang bersifat korelatif dengan kalimat atau pernyataan:

**“A. DALAM PERKARA KONVENSI DAN REKONVENSI”;**

Masih pada halaman **60**, poin **A. DALAM PROVISI** ( diikuti poin **B. DALAM REKONVENSI** dan poin **C. DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**, sementara amar putusan **DALAM POKOK PERKARA** diberi poin I (romawi berdiri sendiri) tanpa diikuti poin II (romawi), selanjutnya **DALAM KONVENSI** ( tidak diberi poin apapun) dan selanjutnya diikuti poin 1,2, 3 dan seterusnya sampai dengan poin 7;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pada halaman 46 putusan, lagi-lagi majelis hakim mempertimbangkan jawaban dari Tergugat IV, padahal Tergugat IV sama sekali tidak ada dalam perkara ini;  
Siapa dan dari mana majelis hakim menemukan Tergugat IV dalam perkara a quo?
- c. Majelis juga secara sepihak tanpa pertimbangan hukum yang cukup dan memadai menyatakan Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi, padahal Tergugat II secara jelas dan tegas memposisikan Tergugat I sebagai Tergugat Rekonvensi I;
- d. Selain ke-4 kejanggalan yang telah kami tunjuk tersebut diatas, masih ditemukan hal yang lebih aneh lagi yang dapat dibaca pada halaman 52 putusan paragraf 1 dari bawah, yang menyatakan:

***Menimbang, bahwa Para Penggugat dipersidangan menghadirkan P-1 sampai dengan bukti P-5 dan bukti P-14 sampai dengan P-16 yang menerangkan terjadinya perkawinan antara Tergugat IV dengan Markus Ago... dst.nya***”;(onderstrep oleh Pembanding);

Konstruksi/penyusunan putusan yang demikian menunjukkan putusan yang tidak berkualitas dan asal-asal yang menyesatkan dan sangat tidak memuaskan bagi para pencari keadilan;

Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan perkara a quo membuktikan kalau majelis hakim memeriksa dan memutus perkara asal-asal, yang penting memuaskan pihak para Penggugat dengan mengabulkan gugatan tanpa didukung dengan pertimbangan hukum yang cukup dan memadai, sehingga terkesan judex factie telah memutuskan perkara hanya melayani pesan;

Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Maumere atas perkara a quo tidak dapat dipertahankan dan haruslah dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, atau DIBATALKAN;

## D. KEBERATAN PEMBANDING:

Halaman 28 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



**Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere telah salah menerapkan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dan tidak cukup pertimbangan hukumnya dalam menjatuhkan putusan;**

Bahwa, *Judex Facti* telah secara *summir* mengadili dan memutus perkara *a quo* sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan halaman 51 yang menyatakan :

*“ Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara Para Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II, maka ditemukan hal-hal yang diakui/ tidak disangkal oleh para pihak bersengketa , yaitu :*

- 1.1. ***Para Penggugat adalah anak-anak dari almarhum MARKUS AGO dan Tergugat I MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA; (penomoran poin ini oleh Pembanding);***
- 1.2. ***Tergugat I MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), akan tetapi tidak benar kalau jual beli tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, melainkan disetujui dan disetujui oleh para Penggugat;***
- 1.3. ***Benar Tergugat II telah menurunkan material berupa batu pasir dan juga membuat pagar di atas tanah obyek sengketa atas sepengetahuan bahkan Para Penggugat dan Tergugat I ikut membantu ketika Tergugat II bersama beberapa anggota keluarga membuat pagar;***
- 1.4. ***Tanah obyek sengketa kini berada dalam penguasaan riil Tergugat II;***
- 1.5. ***Tanah obyek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah harta bersama almarhum Markus Ago dan Tergugat I, karena itu Tergugat I berhak menjual tanah tersebut;***

Dalam pertimbangan hukum selanjutnya, majelis hakim menyatakan bahwa setelah memperhatikan surat gugatan para Penggugat dan jawab jinawab antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan secara teliti, maka majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut :



1. *Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago, Surat Ukur No. 10/Watuliwung/2013, tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587 M2, adalah harta warisan dari almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama para Penggugat dan Tergugat II ?*
2. *Apakah Kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah cacat hukum ?*

Dengan membandingkan kedua pertimbangan hukum tersebut di atas secara kasat mata terlihat bahwa judex factie telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya atau tidak cukup pertimbangan hukumnya atau pertimbangan hukumnya saling bertentangan, sebab :

1. Melalui pertimbangan hukumnya pada halaman 51 poin 2.2, judex factie mengakui dan membenarkan bahwa **Tergugat I MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), diketahui dan disetujui oleh para Penggugat;**

Hal ini didukung fakta hukum di persidangan karena melalui replik poin 12, Para Penggugat mengakui dan menegaskan bahwa: **“ proses jual beli lisan tersebut untuk kepentingan rumah tangga Tergugat I dan oleh karena Tergugat I adalah janda mendiang almarhum Bapak Markus Ago yang mempunyai keturunan/ anak adalah para Penggugat yang ketika itu menjadi tanggungjawab Tergugat I”;**

Juga dipersidangan pemeriksaan bukti surat dan saksi-saksi, ketika kepada Tergugat I diperlihatkan bukti surat berupa Kuitansi bukti pembayaran harga tanah ( bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-5, Tergugat I membenarkan tandatangannya sebagai yang menerima Pembayaran harga jual beli dan juga membenarkan tandatangan anaknya yaitu Penggugat I Laura Mira Marlina Mandra Ago sebagai saksi dalam kuitansi jual beli dimaksud;

Hal ini membuktikan bahwa para Penggugat sejak awal telah mengetahui, menyetujui, bahkan Penggugat I selaku anak sulung almarhum Markus



Ago dan Tergugat I justru menjadi saksi jual beli, lebih-lebih lagi mereka semua ahliwaris telah ikut menikmati uang hasil penjualan tanah tersebut, sehingga menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa jual beli tersebut adalah sah dan mengikat;

Apabila majelis hakim berpendapat bahwa jual beli tersebut tidak sah, maka majelis hakim seharusnya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat I seharusnya diposisikan sebagai pihak Tergugat, bukan Penggugat oleh karena Penggugat I ikut menandatangani kuitansi jual beli dimana secara hukum, Penggugat I **mengetahui, mengerti** dan **menyetujui** proses jual beli;

Dengan demikian dalil posita gugatan Para Penggugat poin 19 tidak dapat dipertahankan lagi karena proses jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah **atas sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat secara diam-diam**( ex ketentuan pasal 1347 KUH Perdata );

2. Bidang tanah objek jual beli adalah harta bersama antara almarhum Markus Ago dan Tergugat I yang diperoleh dengan cara jual beli dengan pemilik asal Regina Adang, dkk. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 197/2013/ tanggal 26 Juli 2013 yang dibuat oleh Rosalia Kuki Nurak,SH., M.Kn. selaku PPAT;
3. Jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II masih dilakukan di bawah tangan atas sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat selaku ahliwaris dari almarhum Markus Ago, bahkan Penggugat I/Laura Mira Marlina Mandra Ago bertindak selaku saksi jual beli;
4. Bahwa, harga jual beli senilai Rp.300.000.000,- namun oleh karena pada sisi barat dikurangi 3.50 m x 37 m atas permintaan Tergugat I dan para Penggugat untuk buka lorong, dengan harga permeterpersegi Rp.200.000 = 3,50 m x 37 m x Rp.200.000 = 129,5 m<sup>2</sup> x Rp.200.000 = Rp.25.900.000;
5. Bahwa uang yang telah dibayar oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan para Penggugat adalah senilai Rp.275.000.000,- karena itu harga jual beli tanah sesungguhnya sudah lunas, bahkan ada kelebihan pembayaran;
6. Bahwa, bidang tanah objek jual beli telah diserahkan oleh Tergugat I bersama para Penggugat kepada Tergugat II sehingga oleh Tergugat II, tanah tersebut telah dikuasai dan dilakukan pemagaran oleh Tergugat II

Halaman 31 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



bersama dengan para Penggugat yang dalam hal ini diwakilkan kepada Randi/Penggugat III bersama Saksi Hilarius Keytimu, Saksi Wenseslaus Maring dan saksi Yoseph Yairus atas permintaan Tergugat I;

7. Bahwa oleh karena **Kesepakatan Jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sepersetujuan para Penggugat** maka kesepakatan jual beli tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karena itu sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum;

(Penggugat dengan Para Tergugat tidak pernah melakukan kesepakatan jual beli atas obyek tanah yang dalam status sengketa) sehingga apa yang dikonstatir oleh *judex factie* adalah jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan fakta persidangan;

8. Bahwa walaupun pada ke-5 kuitansi total bukti pembayaran uang sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-5, yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai penerima/ penjual dan anaknya Laura Mira Marlina Ago sebagai saksi Penjual dan saksi lainnya dari Pembeli/Tergugat II, **tanpa ditandatangani oleh Kepala Kampung atau dalam perkara aquo Kepala Desa Watuliwung tidaklah menyebabkan kesepakatan jual beli tersebut cacat hukum**, oleh karena obyek sengketa yaitu tanah yang diperjual belikan tersebut telah bersertifikat dan kesepakatan jual beli tersebut adalah secara angsuran/cicil, lagi pula tanah obyek jual beli tersebut adalah sebagian dari tanah dengan Sertifikat Nomor: 422/Desa Watuliwung atas nama pemegang Hak Markus Ago yang adalah suami Tergugat I dan ayah dari Para Penggugat, **sehingga penjual ( dalam hal ini Tergugat I bersama Para Penggugat) wajib hukumnya untuk terlebih dahulu melakukan proses balik nama dan pemecahan atas sertifikat No.422/Desa Watuliwung Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka ke atas nama Tergugat I dan Para Penggugat dengan luas sebagaimana disepakati atau seluas bidang tanah yang sudah diserahkan dibawah penguasaan Tergugat II**, sebab fakta hukum yang terungkap dipersidangan melalui replik poin 12 dan bukti surat dan saksi - saksi sebagai mana telah kami uraikan di atas, sekaligus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melumpuhkan semua dalil Para Penggugat dan dengan demikian **terungkaplah akal licik Tergugat I bersama Para Penggugat yang ingin membatalkan kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sepersetujuan Para Penggugat;**

Bahwa Proses balik nama dan pemecahan sertifikat Nomor 422/Desa Watuliwung atas nama pemegang hak almarhum Markus Ago ke atas nama Tergugat I dan Para Penggugat mutlak harus dilakukan oleh Tergugat I dan para Penggugat karena sesuai ketentuan pasal 48 ayat (1) dan (2) yang menyatakan : (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;

Bahwa pemenuhan syarat formal tersebut belum dapat diproses oleh karena Tergugat I dan para Penggugat sendiri lalai memenuhi kewajibannya memproses balik nama sertifikat Nomor 422/Desa Watuliwung atas nama Pemegang Hak Markus Ago ke atas nama Tergugat I dan Para Penggugat, lalu berdalih bahwa para Penggugat tidak menyetujui kesepakatan jual beli obyek tanah sengketa, dimana di persidangan tidak dapat membuktikan bahwa para Penggugat tidak mengetahui dan tidak setuju. Sekalipun benar bidang tanah obyek jual beli telah diserahkan penguasaannya kepada Tergugat II akan tetapi oleh karena tanah obyek jual beli adalah tanah yang telah bersertifikat maka proses pengalihannya harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah kami sebutkan di atas;

Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat I bersama para Penggugat telah menunjukkan itikat buruk yang ingin membatalkan jual beli tanah obyek sengketa secara sepihak dengan tidak mau memproses balik nama dan melakukan proses pemecahan sertifikat Nomor 422/Desa Watuliwung atas nama Markus Ago ke atas nama Tergugat I dan Para Penggugat untuk selanjutnya dilakukan jual beli di hadapan notaris / PPAT agar bisa dilakukan proses balik nama ke atas nama Tergugat II/Pembanding;

**YM. Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara!**

Halaman 33 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, jika dari 5 fakta atau hal yang ditemukan oleh majelis hakim dari hasil analisis atas jawab-menjawab dan fakta persidangan yang terungkap melalui bukti surat dan juga saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum pada halaman 51 sebagaimana telah kami kutip di muka yang menyatakan:

*“ Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara Para Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II, maka ditemukan hal-hal yang diakui/ tidak disangkal oleh para pihak bersengketa, yaitu :*

- 1.1. Para Penggugat adalah anak-anak dari almarhum MARKUS AGO dan Tergugat I MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA; (penomoran poin oleh Pembanding);**
- 1.2. Tergugat I MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), akan tetapi tidak benar kalau jual beli tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, melainkan disetujui dan disetujui oleh para Penggugat;**
- 1.3. Benar Tergugat II telah menurunkan material berupa batu pasir dan juga membuat pagar di atas tanah obyek sengketa atas sepengetahuan bahkan Para Penggugat dan Tergugat I ikut membantu ketika Tergugat II bersama beberapa anggota keluarga membuat pagar;**
- 1.4. Tanah obyek sengketa kini berada dalam penguasaan riil Tergugat II;**
- 1.5. Tanah obyek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah harta bersama almarhum Markus Ago dan Tergugat I, karena itu Tergugat I berhak menjual tanah tersebut;**

*(Vide halaman 51-putusan);*

Dikaitkan dengan ke-2 pendapat majelis hakim, yaitu bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan para Tergugat adalah:

Halaman 34 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago, Surat Ukur No. 10/Watuliwung/2013, tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587 M2, adalah harta warisan dari almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama para Penggugat dan Tergugat II ?*
2. *Apakah Kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah cacat 35hukum ? (Vide halaman 51-52);*

Bahwa, terhadap pertanyaan ke-2, *Apakah Kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah cacat hukum ?*, dapatlah dijelaskan sebagai berikut:

Pertanyaan tersebut tersirat makna juridis bahwa majelis hakim sendiri sepakat kalau jual beli tersebut dilakukan oleh para Penggugat dan Tergugat II yang pelaksanaannya dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II disaksikan oleh Penggugat I selaku anak/ ahliwaris sulung. Dengan demikian maka perjanjian jual beli atas tanah tersebut benar-benar nyata terjadi dan dilakukan dengan penuh kesadaran oleh para Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II, dimana perjanjian atau persetujuan tersebut telah memenuhi ke-4 unsur yang disyaratkan dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, dimana dalam ketentuan tersebut tidak ada syarat harus diketahui/disaksikan kepala kampung atau pejabat;

Lebih lanjut Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan:

- ayat (1): "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
- ayat (2) : "Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu";

Maka kami berpendapat bahwa amar putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim bertolak belakang dengan fakta yang terungkap dalam persidangan dimana fakta tersebut justru telah diakui dan dibenarkan oleh majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya;

Halaman 35 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian Memori Banding tersebut di atas, Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi / PEMBANDING mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim Tinggi pemeriksa perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi / PEMBANDING ;
- Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor: 49 / Pdt. G / 2020 / PN. Mme. Tgl. 14 Juni 2021 batal demi hukum, atau
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor: 49 / Pdt. G / 2020 / PN. Mme. Tgl. 14 Juni 2021 ;

## DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI

### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat

### DALAM POKOKPERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSII:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, perjanjian/kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan para Tergugat Rekonvensi pada bulan Juni 2016 Sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum penguasaan oleh Penggugat Rekonvensi atas bidang tanah seluas 901 M2, terletak di Wairhubing, Desa Langir, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, yang batas-batasnya pada sebelah:
  - Utara : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
  - Timur : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.
  - Selatan : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi dan Paulus Adang;
  - Barat : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi

Halaman 36 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alas hak yang sah sehingga patut mendapat perlindungan hukum;

4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk secepatnya mengurus proses jual beli di hadapan notaris dan pemecahan sertifikat Nomor 422 tanggal 24-06-2013 dari semula atas nama Markus Ago ke atas nama para Tergugat Rekonvensi dan atas nama Penggugat Rekonvensi setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan hukum, para Tergugat Rekonvensi telah menerima kelebihan pembayaran uang harga tanah senilai **Rp.94.800.000,- (sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)** dari Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kelebihan uang pembayaran harga tanah sebesar **Rp.94.800.000,- (sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)** kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

ATAU : Putusan lain yang dipandang adil (ex aequo et bono).

## DALAM KONPENSASI DAN REKONVENSIS:

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Maumere telah memberitahukan dan menyerahkan Memori Banding tersebut kepada Terbanding I Laura Mira Marlina Mandara Ago semula Penggugat I, kepada Terbanding II Yeni Alcina Imaculada Bebhe Ago semula Penggugat II, kepada Terbanding III Martinho Marciano Madeira Rani Ago semula Penggugat III, kepada Terbanding IV Ermalinda De Yesus Dos Santos Madeira Ago semula Penggugat IV, kepada Terbanding V Johanes Ronaldo Tomy Gradus Madeira Ago semula Penggugat V dan kepada Turut Terbanding Marthina Mascarenhas Madeira semula Tergugat I, sesuai dengan relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme, tanggal 1 Juli 2021;

Halaman 37 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut, Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 16 Juli 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere tanggal 16 Juli 2021 Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme, yang pada pokoknya mengemukakan Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Keberatan huruf C , yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere dalam perkara a quo telah asal-asalan memeriksa dan memutus perkara, Majelis Hakim tidak serius dan tidak cermat memeriksa perkara serta tidak secara sistimatis menyusun putusan seperti termuat dalam putusan sebagai berikut :
  - 1.a. Pada halaman 60 putusan, majelis hakim secara tiba – tiba menyatakan :**A.DALAM PERKARA KONVENSI DAN REKONVENSI** , menimbang....dst....  
Bahwa hal ini hanya kesalahan pengetikan yang bersifat redaksional khususnya Su. A.B.C...dst... sub A tersebut bersifat **KORELASI** dengan pertimbangan putusan halan 56 sebagaimana dengan tegas tertulis; **DALAM PERKARA REKONVENSI**;
  - 1.b. Pada halaman 46 putusan, Majelis Hakim mempertimbangkan jawaban dari Tergugat IV, padahal Tergugat IV sama sekali tidak ada dalam perkara ini;  
**Bahwa hal tersebut adalah kesalahan pengetikan sehingga bukan termasuk keberatan yang bersifat subtansial karena memang fakta hukumnya Tergugat IV tidak ada dalam perkara a quo**;
  - 1.c. Majelis tanpa pertimbangan hukum yang cukup dan memadai menyatakan Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi, padahal Tergugat II secara jelas memposisikan Tergugat I sebagai Tergugat Rekonvensi I;  
Bahwa hal tersebut merupakan kesalahan dalam pengetikan dan bukan kesalahan dalam perapan hukum;

Halaman 38 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



1.d. Pada halaman 52 putusan paragraph 1 dari bawah yang menyatakan: **yang menerangkan terjadinya perkawinan antara Tergugat IV dengan Markus Ago....dst.nya”;**

**Bahwa hal tersebut hanya kesalahan pengetikan, karena fakta hukumnya sesuai dengan surat gugatan dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah diakui bahwa istri /janda dari Almarhum Markus Ago/Ibu dari para Penggugat adalah Tergugat I yaitu: MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA;**

Bahwa untuk itu, Majelis Hakim Banding adalah juga sebagai Judex Facti DAPAT MEMPERBAIKI Putusan tersebut (yang bersifat kesalahan pengetikan) sepanjang berdasarkan fakta-fakta persidangan dan surat gugatan serta jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa Keberatan huruf D, yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere telah salah menerapkan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dan tidak cukup pertimbangan hukumnya dalam menjatuhkan putusan;

2.1. Tentang pertimbangan putusan halaman 51 yang menyatakan ;”Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara para Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II, maka ditemukan hal-hal yang diakui/tidak disangkal oleh para pihak yang bersengketa yaitu:.....dst.....1.1. s/d 1.5.

2.2. Bahwa perlu kami tegaskan kembali dalam Kontra Memori Banding ini secara tegas berdasarkan fakta persidangan dimana **TERGUGAT I** dalam surat Jawabannya **MENGAKUI SEMUA** dalil-dalil gugatan para Penggugat baik dalam posita dan Petitumnya, sehingga menurut hukum acara perdata hal ini tidak perlu dibuktikan lagi;

2.3. Bahwa dalam perkara ini **HANYA** Tergugat II / Penggugat Rekonvensi/Pembanding yang membuktikan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan ini;



3. Bahwa keberatan tentang pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Maumere halaman 52 yang menyatakan :.....”Menimbang bahwa setelah memperhatikan surat gugatan Para Penggugat dan jawab jinawab antara para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan secara teliti, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut :

1. **Sebidang tanah dengan sertifikat hak milik No.422/Desa watuliwun,Kecamatan Kangae,Kabupaten Sikka,tertulis atas nama markus Ago,surat ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013,seluas 1.587 M2 adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Pengugat dan Tergugat II ?;**

2. **Apakah kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah cacat hukum?;**

4. Bahwa terhadap kesalahan pengetikan dari pertimbangan putusan tersebut kami sebagai pihak pbanding telah mohon diperbaiki oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini; ( Fc. Surat permohonan perbaikan putusan terlampir);

Sehingga sepanjang mengenai kesalahan pengetikan subyek hukum tersebut Majelis Hakim Banding sebagai Judex Facti dapat memperbaikinya sepanjang berdasarkan fakta persidangan dimana dalam perkara a quo yang melakukan transaksi jual beli adalah **Tergugat I dan Tergugat II BUKAN** antara Penggugat dengan Tergugat II **(terkoreksi)**;

5. Bahwa pihak Pbanding telah salah memanfaatkan kesalahan pengetikan tersebut diatas seolah-olah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere MENGAKUI dan membenarkan bahwa Tergugat I Martinha Mascarenhas Madeira telah menjual bidang tanah yang luas dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat seharga Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) diketahui dan disetujui oleh para Penggugat;

6. Bahwa hal tersebut semata-mata penafsiran dari Tergugat II/Pbanding sejak acara jawab menjawab , padahal fakta hukumnya dipersidangan Tergugat I/Turut Terbanding, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA



TELAH MENGAKUI SECARA BULAT SURAT GUGATAN DARI PARA PENGGUGAT tersebut/Para Terbanding ; (untuk itu dapat dilihat /dibaca lagi Jawaban dari Tergugat I/ Turut Terbanding dalam berkas perkara)

Bahwa menurut hukum hal yang telah DIAKUI Tergugat I/Turut Terbanding tersebut tidak perlu dibuktikan lagi;

7. Bahwa demikian juga dalam Kontra Memori ini Para Terbanding MENOLAK pernyataan dari Pembanding yang menyatakan para Penggugat melalui Replik point 12 mengakui bahwa proses jual beli lisan tersebut untuk kepentingan rumah tangga Tergugat I dan oleh karena Tergugat I adalah Janda mendiang almarhum Bapak Markus Ago yang mempunyai keturunan/anak adalah para Penggugat yang ketika itu menjadi tanggung jawab Tergugat I;
8. Bahwa dalil dari Pembanding/Tergugat II tersebut tidak sesuai dengan isi dari keseluruhan Replik khususnya point 12 Replik Para Penggugat/Para Terbanding yang dapat kami kutip kembali sebagai berikut : .....12) ***Bahwa dalil jawaban point 3 Tergugat II adalah tidak benar dan harus dikesampingkan karena proses jual beli lisan tersebut hanya untuk kepentingan rumah tangga Tergugat I dan semua proses transaksi jual beli tanah harta bersama Tergugat I adalah tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat, sehingga tidak ada relevansinya memperdebatkan suatu dalil yang out of contecs / berada diluar subtansi dan dasar gugatan para Penggugat;***
9. Bahwa yang menjadi dasar surat gugatan Para Penggugat/Para Terbanding adalah kesepakatan lisan tanah antara Tergugat I/Turut Terbanding sebagai pihak Penjual dengan Pihak Tergugat II/Pembanding diatas tanah warisan Almarhum Markus Ago, SHM No.422/Desa Watuliwung, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum ( **Petitem Gugatan Point 4**);
10. Bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara lisan dan diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan para Penggugat/Para Terbanding diikuti dengan transfer via Bank dari Tergugat II kepada Tergugat I, sebesar Rp. 100.000.000,-- (seratus juta rupiah) kemudian untuk membuktikan telah dilakukan panjar tersebut, maka



Tergugat II membuat kwitansi penerimaan, tanggal 5 November 2016 yang ditanda tangani oleh Tergugat I; (dalil Posita Gugatan Point 4 dan Point 7), **(didukung dengan Bukti Surat Penggugat P-6);**

11. Bahwa pada tanggal 5 November tersebut Tergugat II merekayasa 1 (lembar) kwitansi pelunasan sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dengan perjanjian kepada Tergugat I bahwa uang Rp.200.000.000. tersebut akan ditransfer pada bulan Desember 2016- (Posita Gugatan Point 8) namun pada kenyataan kwitansi Rp. 200.000.000. tersebut hanya akal licik karena pada bulan Desember 2016 Tergugat II tidak pernah mentransfer lagi uang tersebut; ( **Didukung Bukti Surat P-7) dan keterangan Saksi Hilarius Keytimu;**
12. Bahwa baru di bulan Februari sampai dengan bulan April 2017 baru Tergugat II mentransfer lagi secara memcicil uang panjar harga jual bli tanah tersebut, dan semua kwitansi yang dibuat oleh Tergugat II tersebut dibuat setelah uang tersebut ditransfer ke rekening Tergugat I, dan Tergugat II selalu mengirim oknum tentara untuk mengantar kwitansi-kwitansi panjar tanah tersebut dengan paksaan dan intimidasi sehingga ditanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat I sebagai saksi;
13. Bahwa Penggugat I menanda tangani kwitansi panjar tanah tersebut sebagai saksi karena ada intimidasi dari oknum tentara dan uang panjar tanah tersebut terlanjur diterima oleh Tergugat I melalui transfer antar Bank;
14. Bahwa pihak Tergugat II baik dalam Jawaban maupun dalam Memori ini lalu menafsirkan seolah-olah dengan Penggugat I menanda tangani kwitansi panjar tanah tersebut sebagai saksi maka SEMUA PENGGUGAT dianggap telah menyetujui kesepakatan jual beli secara lisan tanah antara Tergugat I dan Tergugat II ; **padahal fakta hukumnya kesepakatan jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan via telpon, tanpa sepengetahuan dan seijin semua Penggugat termasuk Penggugat I;**
15. Bahwa hal ini didukung denganYurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2691 K/Pdt/1996, tanggal 18 September 1998 yang menegaskan : “Perjanjian lisan jual beli tanah, baru merupakan perjanjian permulaan, yang akan ditindak lanjuti dan belum dibuat didepan notaries maka belum mempunyai kekuatan hukum mengikat



bagi para pihak yang membuatnya dan karena itu tidak mempunyai akibat hukum”;

16. Bahwa fakta persidangan membuktikan Para Pengugat/Para Terbanding dan Tergugat I/Turut Terbanding telah berusaha melalui mediasi untuk mengembalikan uang panjar tanah tersebut kepada Tergugat II/Pembanding, namun Tergugat II/Pembanding bersama keluarganya menolak bahkan secara paksa masuk dan memagar tanah obyek jual beli tersebut sehingga mendapat Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat/Para Terbanding ( **Bukti Surat P-20 dan P-21**);
17. Bahwa dasar surat gugatan Penggugat adalah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor :82 K/ Pdt/2004,tanggal 22 Mei 2007 yang menyatakan : **Perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum, karena boedel wrisan belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua dan anak-anak yang masih hidup, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum;**
18. Bahwa hal ini didukung dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Maumere halaman 54 alinea pertama, kedua dan ketiga yang daapat kami kutip sebagai berikut :

***Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo meneliti bukti P-6 sampai dengan P-12 merupakan bukti transaksi jual beli tanah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat II hanya dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II saja;***

***Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi 665 K/Sip/1979, yang menyatakan DENGAN TELAH TERJADINYA JUAL BELI ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI YANG DIKETAHUI OLEH KEPALA KAMPUNG YANG BERSANGKUTAN DAN DIHADIRI DUA ORANG SAKSI SERTA DITERIMANYA HARGA PEMBELIAN MAKA JUAL BELI ITU SUDAH SAH MENURUT HUKUM, SEKALIPUN BELUM DILAKSANAKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH;***

***Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas telah terjadi jual beli tanah warisan dari markus Ago oleh Tergugat II kepada Tergugat I akan tetapi tanah yang dijual Tergugat II tersebut belum dibagi-bagi warisnya dan transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan***



*tanpa diketahui oleh kepala kampung dengan demikian jual beli tersebut dianggap tidak sah;*

*Menimbang, bahwa karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak sah maka objek sengketa tersebut masih milik para Penggugat dan ahliwarisnya;*

19. Bahwa Pertimbangan Putusan diatas telah dibuat oleh Majelis Hakim berdasarkan fakta-fakta persidangan baik yang diajukan oleh Para Penggugat / Para Terbanding maupun diajukan oleh Tergugat II / Pemanding serta berdasarkan azas-azas hukum pembuktian dalam KUHPerdara serta HIR/RBG ;
20. Bahwa Pertimbangan putusan tersebut didukung dengan pertimbangan terhadap Petitum Gugatan Para Penggugat point demi point secara cermat dan saksama dari halaman 55 sampai dengan halaman 61 termasuk dalam perkara Rekonvensi;
21. Bahwa terhadap gugatan Rekonvensi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere telah secara cermat dan saksama mempertimbangkannya dalam halaman 56 alinea kelima dan alinea keenam Putusan a quo yang dapat kami kutip sebagai berikut :

*Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan rekonvensi tersebut, berdasarkan uraian dan pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan gugatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tersebut diatas terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Hakim berpendapat Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak;*
22. Bahwa perlu kami tambahkan dan tegaskan dalam Kontra Memori banding ini bahwa Gugatan Rekonvensi dari pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi mengandung cacat formil, karena menarik kembali **Pihak Tegugat I** Konvensi / Turut Terbanding menjadi pihak **Tergugat Rekonvensi**;
23. Bahwa didalam posita gugatan Rekonvensi hanya memuat dalil tentang selisih batas tanah saat pengukuran oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Konvensi, sehingga harus dikembalikan sejumlah uang senilai Rp. 94.800.000.- ( Sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Namun didalam Petitum point 4 Gugatan Rekonvensinya Penggugat Rekonvensi meminta untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secepatnya mengurus proses jual beli dihadapan notaris dan pemecahan sertifikat Nomor 422 tanggal 24-06-2013 dari semula atas nama Markus Ago ke atas nama para Tergugat Rekonvensi dan atas atas nama Penggugat Rekonvensi setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

24. Gugatan Rekonvensi tersebut sangat bertentangan antara Posita dan Petitumnya sehingga cacat secara formal, lagi pula yang berwenang melakukan pengukuran ulang tanah jika terjadi perbedaan batas tanah antara penjual dan pembeli dihadapan PPAT maka yang berwenang melakukan pengukuran penyesuaian adalah pihak Kepala Kantor Pertanahan setempat berdasarkan pasal 41 ayat (3) PERMEN AGRARIA / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
25. Bahwa tututan dalam gugatan Rekonvensi adalah sangat bertentangan dengan ketentuan ketentuan hukum Agraria khususnya PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
26. Bahwa dengan demikian maka Judex Fakti Pengadilan Negeri Maumere yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah secara Cermat dan Cukup dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan fakta-fakta persidangan, sehingga Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian dan Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Berdasarkan uraian kami tersebut diatas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima alasan-alasan kami dalam Kontra Memori Banding ini serta berkenan memutuskan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima alasan-alasan Para Terbanding dalam Kontra Memori Banding;
2. Menolak alasan-alasan Pembanding dalam Memori Banding;
3. **MENGUATKAN** Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor : 49/Pdt.G/2020/PN.Mme,tanggal 14 Juni 2021 yang dimohonkan banding;

Halaman 45 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



Menimbang, bahwa kepada Para Pihak telah pula diberitahukan untuk memeriksa Berkas Perkara Banding sebelum Berkas Perkara tersebut dikirim kepada Pengadilan Tinggi Kupang masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat II / Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya, kepada Terbanding I semula Penggugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi, kepada Terbanding II semula Penggugat II Konvensi / Tergugat II Rekonvensi, kepada Terbanding III semula Penggugat III Konvensi / Tergugat III Rekonvensi, kepada Terbanding IV semula Penggugat IV Konvensi / Tergugat IV Rekonvensi, kepada Terbanding V semula Penggugat V Konvensi / Tergugat V Rekonvensi dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi masing-masing tertanggal 8 Juli 2021 Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pernyataan Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang - undang, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang mempelajari dengan seksama berkas perkara banding beserta semua surat yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor : 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme, tertanggal 14 Juni 2021, memori banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

### DALAM KONVENSI :

#### Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan kepada Tergugat II atau setiap orang yang mendapat hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan fisik apapun diatas tanah milik Para Penggugat dengan SHM No.422/ Desa Watuliwung tersebut, berupa menurunkan material batu dan pasir atau kegiatan pembangunan fisik lainnya hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan Tergugat II untuk mengangkut kembali/membersihkan material batu dan pasir yang telah diturunkan diatas tanah milik Para penggugat tersebut;
3. Menghukum Tergugat II, untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan esensi tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas, dihubungkan dengan substansi gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat / Para Tergugat Rekonvensi, Pengadilan Tinggi menilai tuntutan tersebut telah masuk pada materi pokok perkara, sehingga tuntutan provisi Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok yang diajukan dalam surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tersebut menyatakan bahwa Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Bapak Markus Ago, SHM No. 422 / Desa Watuliwung secara lisan tanpa sepengetahuan dan seijin Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Halaman 47 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pokok tersebut, maka yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah benar tanah dengan SHM No. 422 / Desa Watuliwung adalah tanah warisan dari Alm. Markus Ago yang berhak diwarisi oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi ?
2. Apakah benar Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi telah menjual tanah warisan yang ditinggalkan oleh Alm. Markus Ago kepada Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris yang berhak atas tanah warisan tersebut ?

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok pada angka 1 sebagaimana diuraikan diatas, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dengan memperhatikan dan berdasarkan fakta - fakta yang diperoleh dari alat - alat bukti yang diajukan dalam persidangan, baik bukti surat, saksi - saksi, persangkaan maupun pengakuan para pihak sebagai berikut;

- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Kutipan Akta Perkawinan Nomor : 62 / KD1933 / 2005 tanggal 23 Maret 2005, membuktikan bahwa benar Markus Ago dan Martina Mascarenhas Madeira ( Tergugat I ) adalah suami isteri yang telah menikah secara sah menurut hukum;
- Bahwa berdasarkan bukti surat beranda P-3, P-4, P-13, P-14 dan P-15 berupa Kutipan Akta Kelahiran masing-masing atas nama Laura Mira Marlina Mandra Ago ( bukti P-3 ), Yeni Alcina Imaculada Bebhe Ago ( bukti P-4 ), Martinho Marciano Madeira Rani Ago ( bukti P-13 ), Ermalinda De Yesus Dos Santos Madeira Ago ( bukti P-14 ), dan Johannes Ronaldo Tomy Gradus Madeira Ago ( bukti P-15 ), membuktikan bahwa benar Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah anak kandung yang lahir dalam perkawinan antara Markus Ago dan Martinha Mascarenhas Madeira / Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi;
- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-18 berupa Sertipikat Hak Milik No. 422 / Desa Watuliwung, tanggal 24 Juni 2013 atas nama

Halaman 48 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



pemegang hak Markus Ago, membuktikan bahwa benar tanah yang menjadi sengketa adalah milik Markus Ago;

- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa Kutipan Akta Kematian atas nama Markus Ago, membuktikan bahwa benar Markus Ago telah meninggal dunia pada tanggal 6 Agustus 2014;
- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-16 berupa Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 26 Maret 2021 yang diketahui Kepala Desa Watuliwung dan disahkan oleh Camat Kangae, membuktikan bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah para ahli waris yang sah dari Almarhum Markus Ago;
- Bahwa Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi maupun Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengakui atau setidaknya tidak dibantah bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah anak - anak yang lahir dari perkawinan antara Markus Ago dengan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, Pengadilan Tinggi menilai dan berpendapat telah terbukti bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah keturunan dari Alm. Markus Ago dan berhak sebagai ahli waris atas tanah warisan peninggalan Alm. Markus Ago berupa tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 422 / Desa Watuliwung, tanggal 24 Juni 2013 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil pokok Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada angka 2, yaitu apakah benar Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi telah menjual tanah warisan yang ditinggalkan oleh Alm. Markus Ago kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan seijin dari Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris yang berhak atas tanah warisan tersebut dengan memperhatikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sebagai berikut :



- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-6, P-7, P-8 yang sama dengan bukti T.II-2, P-9, P-10 yang sama dengan bukti T.II-3, P-11 yang sama dengan bukti T.II-4 dan P-12 yang sama dengan bukti T.II-5 serta bukti surat bertanda T.II-1 berupa Kwitansi pembayaran tanah dengan ukuran yang berbeda-beda, yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan sebagai penerima pembayaran adalah Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi serta ditandatangani juga oleh Terbanding I semula Penggugat I Konvensi / Tergugat I Rekonvensi dan Jhon SN sebagai saksi, membuktikan bahwa telah terjadi pembayaran atas tanah yang menjadi obyek jual beli antara Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dengan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa bukti surat bertanda P-6 sampai dengan P-12 dan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-5 berupa Kwitansi pembayaran adalah bukti surat dibawah tangan yang hanya ditandatangani oleh Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sebagai penerima pembayaran dan para saksi, yaitu Laura Mira Marlina Mandra Ago dan Jhon SN.;
- Bahwa dalam bukti surat berupa Kwitansi pembayaran tersebut, Laura Mira Marlina Mandra Ago ( Penggugat I Konvensi ) menandatangani sebagai saksi, bukan sebagai penjual, sehingga tidak dapat dinilai sebagai tindakan menyetujui perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi yang menjual tanah warisan Alm. Markus Ago kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, demikian pula Terbanding II sampai dengan Terbanding V semula Penggugat II sampai dengan Penggugat V Konvensi / Tergugat II sampai dengan Tergugat V Rekonvensi tidak dapat dinilai ikut menyetujui perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi hanya karena Terbanding I semula Penggugat I / Tergugat I Rekonvensi menandatangani Kwitansi pembayaran sebagai saksi;
- Bahwa jual beli tanah warisan Alm. Markus Ago hanya dilakukan oleh Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sebagai penjual dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli, tanpa ada persetujuan dari para ahli waris Alm. Markus



Ago yang lainnya, yaitu Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. Markus Ago berupa tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung tersebut;

Menimbang, bahwa tentang syarat sahnya peralihan hak atau jual beli atas tanah atau benda-benda tidak bergerak haruslah memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil yang dimaksud adalah orang yang menjual atau yang mengalihkan hak atas tanah tersebut haruslah pemilik atau orang yang berhak menjual, sedangkan syarat formil adalah syarat sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa sebagai syarat materiil atas jual beli yang dilakukan terhadap obyek tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 422 / Desa Watuliwung atas nama pemegang hak Markus Ago, haruslah dilakukan oleh para ahli waris yang berhak mewarisi harta peninggalan Alm. Markus Ago, yaitu Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagai syarat formil atas jual beli atau peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan diatas ternyata jual beli atas tanah warisan dari Alm. Markus Ago hanya dilakukan oleh Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi kepada Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa persetujuan atau ijin dari para ahli waris lainnya, yaitu Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris dari Alm. Markus Ago sebagaimana bukti surat bertanda P-17 berupa Surat Pernyataan Anak-Anak Almarhum Markus Ago yang dibuat di Maumere pada bulan Juni 2017, dan walaupun Terbanding I semula Penggugat I Konvensi /



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I Rekonvensi yang bertindak sebagai saksi dalam bukti Kwitansi pembayaran dianggap menyetujui jual beli tersebut, namun tidak ada satu buktipun yang membenarkan bahwa Para Terbanding II sampai V semula Penggugat II, III, IV dan Penggugat V Konvensi / Para Tergugat II sampai V Rekonvensi ikut menyetujui dan mengizinkan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi menjual tanah warisan Alm. Markus Ago kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sehingga jual beli tanah tersebut jelas tidak memenuhi syarat materiil, oleh karena Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi bukanlah satu-satunya orang yang berhak menjual tanah peninggalan Markus Ago, tetapi harus memperoleh persetujuan dari para ahli waris lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi menjual tanah peninggalan Alm. Markus Ago kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa persetujuan para ahli waris yang lain, maka perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut jelas adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat baik yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi maupun bukti surat yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai sangkalan atas gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi, ternyata bukti yang berkaitan dengan jual beli tanah sengketa hanya berupa Kwitansi pembayaran yang merupakan surat dibawah tangan, oleh karena itu syarat formil yang mengharuskan jual beli tanah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa jika ditinjau dari perspektif hukum adat, maka syarat sahnya jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah harus memenuhi unsur terang, tunai dan kontan. **Terang** artinya jual beli disaksikan oleh Kepala Desa / Kepala Kampung, **Tunai** berarti dibayar langsung oleh si pembeli kepada si penjual, dan **Kontan** artinya pada saat dibayar harganya, tanah diserahkan langsung oleh si penjual kepada si pembeli. Jika salah satu syarat tersebut tidak

Halaman 52 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah jual beli tersebut menjadi tidak sah, karena mengandung cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi atas tanah peninggalan Alm. Markus Ago tidak memenuhi syarat materiil maupun syarat formil, maka jual beli tersebut adalah jual beli yang tidak sah karena mengandung cacat hukum, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi atas tanah yang menjadi obyek sengketa telah dinyatakan batal demi hukum, maka konskwensi hukumnya adalah sejak semula dianggap tidak pernah ada transaksi jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena sejak semula dianggap tidak pernah ada transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa, maka pembayaran yang pernah dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi kepada Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi harus dikembalikan kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah yang diterima oleh Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Pengadilan Tinggi menilai Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil - dalilnya, sebaliknya Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah gagal membuktikan dalil - dalil bantahannya, oleh karena itu maka petitum gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi pada angka 2, 3, 4, 5, 6 dan angka 7 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, oleh karena petitum yang bersifat kondemnatoir hanya berupa pengembalian sejumlah uang, maka tuntutan uang paksa ( dwangsom ) yang diminta oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian;

#### **DALAM REKONVENSI :**

##### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut, Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik dalam perkara Konvensi dan jawaban terhadap Gugatan Rekonvensi yang didalamnya memuat eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa sesama tergugat dalam perkara konvensi tidak dapat dijadikan tergugat dalam perkara rekonvensi bersama-sama dengan penggugat konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg ditentukan bahwa "tangkisan-tangkisan ( eksepsi-eksepsi ) yang ingin diajukan oleh Tergugat, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok", oleh karena itu eksepsi yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan diatas, harus dinyatakan tidak dapat diterima;

##### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi (gugatan balasan) dengan dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah sepakat melakukan jual beli atas sebidang tanah milik Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 422 / Desa Watuliwung, tanggal 24 Juni 2013 dengan harga Rp 300.000.000,-- ( tiga ratus juta rupiah ) dan telah dibayar oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi /



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 275.000.000,-- ( dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah ), namun setelah diukur ternyata luasnya hanya 901 m<sup>2</sup> yang setara dengan harga Rp 180.200.000,-- ( seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah ), sehingga ada kelebihan pembayaran yang dilakukan oleh Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 94.800.000,00 ( sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah ) yang harus dikembalikan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa tentang status / posisi Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi yang didudukkan sebagai Tergugat Rekonvensi, Pengadilan Tinggi menilai tidaklah tepat, oleh karena sesuai pengertiannya gugatan rekonvensi adalah gugatan balasan yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, sehingga gugatan rekonvensi hanya bisa diajukan terhadap Penggugat ( vide Pasal 157 ayat ( 1 ) RBg ), oleh karena itu penyebutan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum pada bagian Konvensi haruslah dianggap terulang dan menjadi pertimbangan hukum pada bagian Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalil Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah tentang jual beli tanah antara Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli dengan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai penjual atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 422/Desa Watuliwung, tanggal 24 Juni 2013 atas nama pemegang hak Markus Ago;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa Kwitansi pembayaran harga tanah, baik yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi maupun yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, terbukti yang melakukan transaksi jual beli atas tanah a quo adalah Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi sebagai penjual dengan Pemanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli;

Halaman 55 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa tentang jual beli tanah a quo antara Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi telah dipertimbangkan pada bagian konvensi bahwa jual beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil dan syarat formil, sehingga dinilai mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah antara Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dengan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 422/Desa Watuliwung, tanggal 24 Juni 2013 telah dinyatakan batal demi hukum, maka gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan, sebaliknya gugatan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, maka Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding yang jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang dituangkan dalam Memori Banding, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan mengenai alasan - alasan banding, terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan pendapat dan penilaian Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere yang mengadili perkara ini pada tingkat pertama telah asal-asalan, tidak serius, tidak cermat dan tidak sistematis menyusun putusan, yaitu :

- a. Tentang sistematika putusan dalam pertimbangan hukum dan amar putusan tidak sinkron;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Ada penyebutan Tergugat IV pada halaman 46, padahal tidak ada Tergugat IV dalam perkara ini ;
- c. Majelis menyatakan Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi, padahal Tergugat II memposisikan Tergugat I sebagai Tergugat Rekonvensi I;
- d. Pada halaman 52 ada penyebutan "terjadinya perkawinan antara Tergugat IV dengan Markus Ago....dst;

Menimbang, bahwa terhadap ketidak cermatan dalam putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme tanggal 14 Juni 2021 sebagaimana diuraikan pada huruf a, b, c dan d, Pengadilan Tinggi tidak menampikannya, akan tetapi kesalahan sistematika dan kesalahan ketik sebagaimana diuraikan diatas tidak mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan Negeri tersebut dan Pengadilan Tinggi sebagai yudex factie memiliki kewenangan untuk memperbaiki dan meluruskan kesalahan - kesalahan sebagaimana diuraikan diatas, seperti misalnya penyebutan Tergugat IV dalam perkara ini, padahal Tergugat IV memang tidak ada, maka kesalahan ketik seperti itu harus diabaikan, demikian pula penyebutan Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi, padahal senyatanya Tergugat I dalam jawabannya tidak ada mengajukan gugatan rekonvensi, dan penyebutan terjadinya perkawinan antara Tergugat IV dengan Markus Ago, padahal yang benar adalah terjadinya perkawinan antara Tergugat I dengan Markus Ago, sehingga kesalahan ketik seperti itu patut diabaikan dan dapat diperbaiki pada tingkat Banding;

Menimbang, bahwa terhadap alasan - alasan banding sebagaimana diuraikan pada huruf D tentang Keberatan Pembanding, Pengadilan Tinggi telah mempertimbangkan seluruh materi dalam pokok perkara baik Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum diatas, sehingga Pengadilan Tinggi menilai alasan -alasan yang dijadikan keberatan banding oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Pengadilan Tinggi menilai dan berpendapat putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme tanggal 14 Juni 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan, namun dengan perbaikan sistematika dan

Halaman 57 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan redaksi pada amar putusan sebagaimana akan diuraikan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Hukum Acara Perdata ( R.Bg ), Rv ( Reglement Op De Rechtsvordering ) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 49 / Pdt.G / 2020 / PN Mme tanggal 14 Juni 2021, dengan perbaikan redaksi yang lengkapnya sebagaimana diuraikan dibawah ini;

## DALAM KONVENSI :

### Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi adalah Ahli Waris yang sah dari Pewaris Almarhum Markus Ago;
3. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago, Surat Ukur No. 10/Watuliwung/2013, tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587 M2 adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Terbanding semula Para

Halaman 58 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi;

4. Menyatakan Perbuatan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Bapak Markus Ago, SHM No.422/Desa Watuliwung secara lisan, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan hukum, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi dan Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, mengandung cacat hukum dan olehnya batal demi hukum;
6. Menghukum Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi, untuk mengembalikan kepada Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi, uang panjar jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 275.000.000,-- ( dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) secara tunai dan seketika, sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk menerima uang panjar senilai Rp. 275.000.000,00 ( dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) dari Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat negara ( Polisi );
8. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSI :**

##### **Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan eksepsi Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

##### **Dalam Pokok Perkara :**

Halaman 59 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonsvansi dari Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonsvansi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Pembanding semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonsvansi untuk membayar seluruh biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp 150.000,-- ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **Kamis, tanggal 21 Oktober 2021** dengan Susunan Majelis : I Wayan Sosiawan, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Jauhari, S.H.,M.H., dan Oloan Harianja, S.H.,M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 29 Juli 2021 Nomor 124 / PDT / 2021 / PT KPG untuk mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding dan pada hari **Rabu, tanggal 27 Oktober 2021** putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota, serta dibantu oleh Kia Viktorianus sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang,

tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. H. Jauhari, S.H.,M.H.

I Wayan Sosiawan, S.H.,M.H.

2. Oloan Harianja, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Kia Viktorianus

Halaman 60 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara:

- Meterai : Rp. 10.000,00
- Redaksi : Rp. 10.000,00
- Biaya Proses lainnya : Rp.130.000,00
- Jumlah : Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);  
=====

**UNTUK TURUNAN RESMI.**

**Panitera Pengadilan Tinggi Kupang,**

**H.SUHAIRI Z. SH.MH.**  
**NIP. 19620719 1985031 002**

Halaman 61 dari 61 Putusan Nomor 124/PDT/2021/PT KPG