



PUTUSAN
Nomor 1033 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PAULUS KOU, bertempat tinggal di Jalan Sabaat RT.016/RW.010, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, dalam hal ini memberi kuasa kepada Philipus Fernandez, SH., dan kawan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Fernandez, SH., Dkk., beralamat di Jalan Piet A. Tallo Kelurahan Liliba Kota Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

1. **Ny. YAENE ARIANI LIWE MIHABALO (almarhum)**, bertempat tinggal di Jalan Banteng, RT.024/RW.007, Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, NTT, yang digantikan oleh para ahli warisnya (anak kandungnya), yaitu:
 1. **SATRYA DINDUS LIWE**;
 2. **HAPPY CHRISTYN LIWE, HONEY LESTARI LIWE**;
 3. **PRINCE LIWE**;
 4. **EL ROY LIWE**, Keempatnya bertempat tinggal di Jalan Banteng, RT.024/ RW.007, Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, NTT;
2. **Drs. ANTHON A. LIWE ROHI**, bertempat tinggal di Jalan Banteng, RT.024/ RW.007, Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, NTT;
Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Alfredo Opniel Lerry Lenggu, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Alfredo Lenggu, SH., & Partner, beralamat di

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Sitarda, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima,
Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14
Juni 2022;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum dan berharga semua bukti yang diajukan
Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah secara hukum kesepakatan / perjanjian antara
Penggugat dan Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo yang merupakan istri
dari Tergugat 2 dan ibu kandung dari para ahli waris yang menjadi
Tergugat I sebagaimana termuat pada posita point 3 gugatan;
4. Menyatakan bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang tidak
melaksanakan dan memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan antara
Penggugat dan Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo yang merupakan istri
dari Tergugat 2 dan ibu kandung dari para ahli waris yang menjadi
Tergugat I sebagaimana termuat pada posita point 3 gugatan adalah
Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menyatakan Perjanjian / Ikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 42 tanggal
22 November 2004, batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan
hukum mengikat karena telah bertentangan dengan kesepakatan antara
Penggugat dan Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo yang merupakan istri
dari Tergugat 2 dan ibu kandung dari para ahli waris yang menjadi
Tergugat I sebagaimana termuat pada posita point 3 gugatan;
6. Menghukum memerintahkan Tergugat 2 dan Tergugat 1 yang
merupakan ahli waris dari Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo untuk
menyerahkan asli satu set Sertifikat Hak Milik Nomor : 2287 tanggal 25

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1995 an Paulus Kou (Penggugat) berikut semua dokumen pengikatannya kepada Penggugat selaku Pemilik yang sah, bila perlu dengan bantuan keamanan Negara / kepolisian;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, *verzet* maupun Kasasi;
8. Membebaskan Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan ahli waris dari Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil – adilnya (*ex aquae et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat tidak sempurna, oleh karena gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II tanpa menggugat pihak-pihak yang harus digugat antara lain: Pimpinan PT.BRI Cabang Kupang, Kepala KPKNL Kupang dan Kepala Kanwil XIV Denpasar DJKN;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan / perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menuntut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan asli satu set Sertifikat Hak Milik Nomor 2287 tanggal 25 September 1995 an Paulus Kou, kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (Paulus Kou), adalah perbuatan ingkar janji / wanprestasi, melawan hak dan melanggar hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga semua barang bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023

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)



4. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengosongkan tanah seluas 535 M² serta bangunan diatas seperti tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2287 tanggal 25 September 1995 sebagaimana tertera dalam Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 6 Juni 2005 dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam keadaan baik;
5. Menyatakan Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 6 Juni 2005, adalah sah sebagai undang-undang yang mengikat Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;
6. Menyatakan Sita Jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mengganti kerugian materiil sebesar Rp1.419.400.00 (satu milyar empat ratus sembilan belas juta empat ratus ribu rupiah), dan kerugian imateriil sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), biaya transportasi Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), dan biaya konsultasi hukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); Sehingga total kerugian Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi berjumlah Rp4.471.400.000,00 (empat milyar empat ratus tujuh puluh satu juta empat ratus ribu rupiah), yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari keterlambatan pembayaran untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan Keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet*, maupun kasasi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan putusan Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 13 Januari 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian / Ikatan Jual Beli sesuai Akta Nomor 42 tanggal 22 November 2004, batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat yang merupakan ahli waris dari Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2287 tanggal 25 September 1995 an Paulus Kou (Penggugat) kepada Penggugat adalah Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai ahli waris dari Almh. Yeane Ariani Liwe Mihabelo untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2287 tanggal 25 September 1995 an Paulus Kou (Penggugat) berikut semua dokumen pengikatannya kepada Penggugat selaku Pemilik yang sah;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp480.000.00 (empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 36/PDT/2022/PT KPG., tanggal 19 Mei 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Kpg., tanggal 13 Januari 2022, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi mengosongkan tanah seluas 535 M² serta bangunan diatas seperti tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2287 tanggal 25 September 1995 sebagaimana tertera dalam Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 6 Juni 2005 dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam keadaan baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 6 Juni 2005, adalah sah sebagai undang-undang yang mengikat Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;
4. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000, 00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Mei 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juni 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 92/Pdt.G/2021/PN Kpg., yang dibuat oleh

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 24 Juni 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 36/PDT/2022/PT KPG., tanggal 19 Mei 2022;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 92/PDT.G/2021/PN Kpg., tanggal 13 Januari 2022;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 Juli 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 24 Juni 2022 kontra memori kasasi tanggal 6 Juli 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kupang yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Kupang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa perjanjian jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, oleh karena telah memenuhi asas terang dan tunai dalam hukum adat dan telah memenuhi sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara,

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



karena meskipun jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2287 tersebut belum dituangkan dalam Akta Jual Beli, tetapi karena telah disepakati dilakukan dihadapan Notaris dan diikuti dengan pembayaran dan penyerahan Sertifikat;

- Bahwa walaupun ada Surat Perdamaian antara Penggugat dan Para Tergugat atas pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, namun oleh karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kesepakatan tersebut yaitu mengembalikan uang dan biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Tergugat dan tidak juga menyerahkan penguasaan fisik objek sengketa, maka perdamaian tersebut tidak dapat menganulir PPJB tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PAULUS KOU** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PAULUS KOU** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 17 Mei 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rizal Firmansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/

Ttd/

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/

Rizal Firmansyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin.
NIP.195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1033 K/Pdt/2023