



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 38/PDT/2020/PTKPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Kabunang Rudiyanto Hunga**, Lahir di Waingapu, tanggal 01 Juni 1971, bertempat tinggal di Jalan Menoreh Tengah X/12, RT.005, RW.007, Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini Tergugat I menyerahkan Kuasa kepada Andrias Tamu Ama, SH. Tempat tanggal lahir Tarimbang, 17 Mei 1984, Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Kawangu, RT/RW 006/002, Kelurahan Kawangu, Kecamatan Pandawai, Kabupaten Sumba Timur-NTT, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
2. **Pau Djara Liwe**, Pekerjaan Notaris, yang berkedudukan di Kabupaten Sumba Timur, yang beralamat di Komplek Ruko Permatasari Blok A, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Matawai, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur. Dalam hal ini Tergugat II menyerahkan Kuasa kepada Keba Pala Ndima, S.H, Advokat pada kantor Advocates & legal Consultants "KEBA PALA NDIMA, S.H & PARTNERS" beralamat di Kondamara RT.015, RW.006, Desa Kondamara, Kecamatan Lewa, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur. Berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 19 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dengan Nomor : 25/HK.02/Pdt/SK/IX/2019/PN.Wgp, tanggal

Halaman 1 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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

02 September 2019, selanjutnya disebut sebagai
Pembanding II semula Tergugat II;

Lawan

Dr. Umbu M. Marisi, Lahir di Payeti, tanggal 15 Oktober 1950, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Lembah Nyiur Blok K.9/28, RT.010, RW.009, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini Penggugat menyerahkan Kuasa kepada Yun Ermanto, S.H, CLA, dkk Advokat/Konsultan Hukum "Mark & Partners Law Office" yang beralamat di Gedung Wisma Nugraha, Jalan Raden Saleh No.6, Lt 4 Office 403 Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 30/M&P-SK-/3/2019, tanggal 11 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dengan Nomor : 09/HK.01/Pdt/SK/IV/2019/PN.Wgp, tanggal 18 April 2019, selanjutnya memberikan Kuasa Subsitusi kepada Umbu Tonga Ndapa Erang, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Subsitusi Nomor : 48/M&P-SK-Sub/2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dengan Nomor : 19/HK.02/Pdt/SK/VII/2019/PN.Wgp, tanggal 04 Juli 2019;

Dalam hal ini Penggugat juga menyerahkan Kuasa kepada Umbu Tonga Ndapa Erang, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di Jalan Perdamaian No.- Waingapu, Kelurahan Wangga, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 06/SKK/PHH.UT/VII/2019, tanggal 06 Juli 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dengan

Halaman 2 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 22/HK.02/Pdt/SK/VII/2019/PN.Wgp, tanggal
16 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding
semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan
Negeri Waingapu, Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., tanggal 5 Februari 2020 serta
surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan surat
gugatannya tertanggal 8 April 2019, yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu pada tanggal 18 April 2019 dalam
Register Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. TENTANG ASAL USUL DAN KEPEMILIKAN TANAH.

- Bahwa Sejak tahun 1964 ayah PENGUGAT Umbu Tipuk Marisi diberikan tanah oleh TAMU UMBU NGABA HUNGU seorang Raja Lewa Kambara berkedudukan di Prailiu, Waingapu, Kabupaten Sumba Timur yang kemudian demi menjaga Hak hukum atas kepemilikan tanah tersebut maka telah didaftarkan Hak atas tanah *A quo* pada Kantor Badan Pertanahan Nasional serta untuk itu terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah seluas 2.275 m² (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima ribu meter persegi) dengan SHM nomor : 215/ kelurahan prailiu, surat ukur tertanggal 26 Februari 1983 yang sertifikatnya diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten sumba timur pada tanggal 15 April 1984 atas nama DOKTER UMBU MARAMBADJAWA MARISI. Dengan batas-batas sesuai surat ukur nomor 303/1984 sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Rd. Hamanay
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah A.M.U Paty, Tanah H HN dapamuri, tanah U. Tamu Kalaway S.H
- Sebelah selatan berbatasan dengan jalan
- Sebelah barat berbatasan dengan jalan St. Gunung mulia

B. HUBUNGAN PENGUGAT dengan TERGUGAT-I.

1. Bahwa sekitar tahun awal 2018 PENGUGAT mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan oleh karena PENGUGAT menjadi Paslon

Halaman 3 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Pilkada diwilayahkabupaten Sumba Tengah yang diusung oleh Partai Nasdem dan PKS, tentu hal ini membutuhkan biaya-biaya yang tidak sedikit mulai dari mempersiapkan diri pemilihan hingga saat selesainya Pemilihan Kepala Daerah dilaksanakan dengan demikian maka keuangan PENGUGAT menjadi sangat terganggu dan berdampak pada masalah finansial keseharian PENGUGAT untuk itu guna menyelesaikan persoalan/ kesulitan ekonomi tersebut PENGUGAT berupaya mencari jalan keluar atas persoalan tersebut mulai dari mencari pinjaman dari beberapa kerabat sampai dengan menjaminkan Tanah dan Bangunan yang terletak di kota Waingapu, kelurahan Prailiu, (tanah dan bangunan *A quo*) Kabupaten Sumba Timur.

2. Bahwa pada awal bulan Mei 2018 Pengugat melakukan komunikasi dengan TERGUGAT-I baik melalui media pesan singkat (SMS) maupun melalui media percakapan *WhatsApp*, dan adapun maksud dari komunikasi tersebut PENGUGAT mengajukan pinjamandana dan/atau utang piutang kepada TERGUGAT-I, setelah terjadi komunikasi berkali-kali akhirnya TERGUGAT-I bersepakat dan menyanggupi untuk memberikan pinjaman tersebut dengan syarat bunga 5% (lima persen) Per/ Bulannya dan diskonto sebesar 15% (lima belas persen) dipotong di awal kepada Pengugat kemudian pinjaman tersebut diberikan dengan cara bertahap yang totalnya di terima oleh PENGUGAT sendiri adalah sebesar Rp. 328.000.000,- (tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah).

Rincian transfer :

| No | Tanggal Transfer | Nilai Transfer |
|-------|------------------|-----------------|
| 1 | 10 Mei 2018 | Rp. 25.000.000 |
| 2 | 21 Mei 2018 | Rp. 50.000.000 |
| 3 | 23 Mei 2018 | Rp. 253.000.000 |
| Total | | Rp. 328.000.000 |

3. Bahwa hutang Pengugat kepada PT. BPR Talenta Raya sebesar Rp. 372.000.000. (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah) di bayarkan melalui Tergugat-I yang diwakilkan oleh Uumbu Tamupada tanggal 22 Mei 2018 dan kemudian di terbitkanlah voucher pembayaran kredit

Halaman 4 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda lunas oleh PT. BPR Talenta Raya. Jaminan sertifikat tanah SHM no : 215 di kembalikan kepada Penggugat dan diteruskan oleh saudara Umbu Tamu kepada Notaris/ Tergugat-II. Total yang Penggugat terima sendiri di tambah dengan pelunasan kepada PT. BPR Talenta Raya, berjumlah : Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah).

4. Bahwa awalnya kesepakatan hutang piutang tersebut berjalan baik, namun setelah berselangnya waktu TERGUGAT-I lalu meminta untuk dibuat sebuah PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) di hadapan notaris, dan notaris di tunjuk sendiri oleh TERGUGAT-I yaitu notaris **Pau Djara Liwe**/TERGUGAT-II, Notaris yang berkedudukan di kabupaten sumba timur. Dan adapun maksud TERGUGAT-I diadakannya PPJB tersebut adalah dengan maksud sebagai komitmen antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I dalam melakukan perjanjian utang piutang, perjanjian itu dibuat dalam bentuk PPJB namun pada dasar dan prinsipnya adalah utang piutang, dan seolah-olah Penggugat sebagai penjual akan menjual tanah kepada TERGUGAT-I sebagai pembeli. Lalu Tergugat-I meminta untuk tanah PENGGUGAT yang berada di waingapuyaitu Tanah seluas 2.275 m2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang diuraikan dalam sertifikat Hak Milik Nomor 215/Kelurahan Prailiu, Surat Ukur tertanggal 26 (dua Puluh enam) Februari 1983 (seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga) nomor: 303/1983 yang sertifikatnya diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumba Timur pada tanggal 15 April 1984 tanah tersebut terletak di dalam wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Sumba Timur, Kelurahan Prailiu, kecamatan Kota Waingapu, yang sertifikat terdaftar atas nama DOKTER UMBU MARAMBADJAWA MARISI, tanah tersebut sebagai jaminan dan akan disimpan oleh Notaris yang ditunjuk oleh TERGUGAT-I yaitu Pau Djara Liwe/TERGUGAT-II. PENGGUGAT memahami bahwa jika sudah melunasi utang piutang dengan TERGUGAT-I maka PPJB dan KUASA tersebut akan dibatalkan oleh TERGUGAT-I dan Sertifikat SHM no. 215 dikembalikan kepada PENGGUGAT. hal ini karena PENGGUGAT sangat menaruh

Halaman 5 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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

kepercayaan yang begitu besar kepada TERGUGAT-I yang tidak lain masih dianggap keluarga oleh PENGUGAT, disisi lain keadaan PENGUGAT yang dalam keadaan kesulitan ekonomi serta sangat membutuhkan dana pinjaman dari TERGUGAT-I tersebut menyebabkan PENGUGAT dalam keadaan terpaksa mengikuti kehendak dari TERGUGAT-I.

5. Bahwa sebagaimana yang PENGUGAT ketahui isi dari perjanjian PPJB dan kuasa no 169 yang dibuat di hadapan notaris/ TERGUGAT-II merupakan kehendak dan arahan dari TERGUGAT-I.
6. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2018 TERGUGAT-I lalu meminta PENGUGAT untuk dapat menandatangani sebuah perjanjian di hadapan TERGUGAT-III/Notaris **Pau Djara Liwe** yang telah membuat sebuah "Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa" (PPJB) nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 Antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-I, dan pada saat penandatanganan akta PPJB dan kuasa no 169 tersebut hanya di hadir oleh PENGUGAT saja dalam penandatanganan tanpa ada kehadiran TERGUGAT-I.
7. Bahwa dalam isi dari perjanjian PPJB dan kuasa nomor 169 tersebut adalah: PENGUGAT sebagai Penjual berjanji akan mengikatkan diri kepada TERGUGAT-I sebagai pembeli untuk menjual sebidang tanah seluas 2.275 m² (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima ribu meter persegi) dengan sertifikat hak milik nomor : 215/ kelurahan Prailiu, Surat Ukur tertanggal 26 Februari 1983 yang sertifikatnya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur pada tanggal 15 April 1984, tanah tersebut terletak di dalam wilayah Provinsi Nusa Tenggara timur kabupaten sumba timur, kecamatan kota waingapu kelurahan prailiu, sertifikat terdaftar atas nama DOKTER UMBU MARAMBADJAWA MARISI (PENGUGAT).

C. PENAWARAN DARI PENGUGAT,

8. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2018 atas itikad baik PENGUGAT untuk melunasi mengingat waktu yang sudah berjalan dan akhir dari pinjaman yang ditetapkan oleh TERGUGAT, dan oleh karena itu PENGUGAT dengan sangat beritikad baik menghubungi

Halaman 6 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



TERGUGAT-I (melalui pesan SMS/WhatsApp) dan meminta untuk perpanjangan masa Pelunasan dengan tetap mempertimbangkan bunga pada saat pembayaran sebagai bentuk pertanggung jawaban PENGGUGAT kepada TERGUGAT-I. Namun TERGUGAT-I menanggapi dengan mengatakan **"bisa kita bicarakan. Desember saya kesumba kita bahas"** (Bukti P-4).

9. Bahwa pada tanggal 27 Desember 2018 melalui Pesan WhatsApp PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT-I untuk dapat bertemu namun tidak ada tanggapan.
10. Bahwa kemudian Tanggal 30 Desember 2018 PENGGUGAT meminta bertemu namun lagi-lagi TERGUGAT-I tidak ada tanggapan atau tidak memberikan respon kepada PENGGUGAT.
11. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2019 PENGGUGAT mengirimkan beberapa pesan melalui Percakapan Aplikasi WhatsApp yang isinya PENGGUGAT meminta pemahaman atas kondisi PENGGUGAT yang belum bisa melunasi pembayaran hutang kepada TERGUGAT-I, dan TERGUGAT-I menjawabnya pada tanggal 11 Januari 2019 mengatakan bahwa **"komitmen sudah dibuat harus taat komitmen"**.
12. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2019 sampai pada tanggal 29 Januari 2019 PENGGUGAT selalu menghubungi TERGUGAT-I untuk dapat bertemu membicarakan hutang PENGGUGAT namun TERGUGAT-I selalu tidak menanggapi.
13. Bahwa PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT-I pada tanggal 2 Februari 2019 dan 8 Februari adalah untuk mengajukan perpanjangan jangka waktu pelunasan kepada TERGUGAT-I namun pada tanggal 11 februari 2019 Tergugat i meminta Penggugat untuk mengkosongkan rumah. Namun Penggugat tetap meminta waktu untuk penyelesaian masa pelunasan pinjaman.
14. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2019 PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT-I agar memberikan nomor rekening bank TERGUGAT-I karena PENGGUGAT akan segera melunasi hutang, namun TERGUGAT-I tidak ada respon dan tanggapan.

Halaman 7 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



15. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2019 PENGUGAT dengan sangat beritikad baik dan selalu menghubungi mengirimkan pesan melalui WhatsApp maupun Pesan singkat (SMS) kepada TERGUGAT-I untuk dapat bisa memberikan nomor rekening namun TERGUGAT-I lagi-lagi tidak memberikan tanggapan juga.
16. Bahwa upaya PENGUGAT yang telah berusaha dengan itikad baik untuk selalu menghubungi dan meminta bertemu dengan TERGUGAT-I untuk melunasi hutang piutang (pinjaman) PENGUGAT kepada TERGUGAT, namun selalu tidak ada tanggapan dari TERGUGAT-I yang selalu menolak untuk bertemu, bahwasampai pada akhirnya tanggal 1 Maret 2019 TERGUGAT-I melalui pihak ketigayang diketahui bernama saudara **Hunggu** dan saudara **Yos** mendatangi kediaman PENGUGAT yang menjadi objek piutang dalam PPJB dan Kuasa Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2019 dan maksud kedatangan mereka yaitu menyampaikan pesan secara verbal yang pada pokoknya menyatakan **"bahwa yang bersangkutan diberi pesan dari TERGUGAT-I untuk menyampaikan kepada PENGUGAT agar PENGUGAT segera keluar dari rumah karena rumah tersebut akan segera di cat dandipakai untuk pesta."**

D. DASAR KEBERATAN PENGUGAT TERHADAP TERGUGAT-I

17. Bahwa fakta sebenarnya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-I pada fakta dan prinsipnya adalah utang piutang (pinjaman). PENGUGAT tidak ada berniat dan ingin menjual rumah tersebut kepada TERGUGAT-I, dan pada awal nya TERGUGAT-I berjanji akan memberikan pinjaman kepada PENGUGAT dengan didukung oleh syarat-syarat pinjaman seperti bunga dan diskonto. namun karena arahan TERGUGAT-I dibuatlah sebuah PPJB dan Kuasa nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 tersebut.
18. Bahwa karena fakta-fakta peristiwa yang diuraikan tersebut diatas PENGUGAT telah menyampaikan surat Permohonan Pemblokiran dan Keberatan Atas PPJB dan KUASA nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Pau Djara Liwe/TERGUGAT-II Notaris berkedudukan di Kabupaten Sumba Timur

Halaman 8 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 12 Maret 2019 pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumba Timur. **(Bukti P-8)**

19. Bahwa berdasarkan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT-I terhadap PENGGUGAT adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata ***“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”***

Dan adapun Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah :

I. **Unsur adanya perbuatan melawan hukum :**

Bahwa PPJB dan Kuasa nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat oleh TERGUGAT-II isi dari perjanjian hanya menguntungkan pihak TERGUGAT-I adapun bunyi dari pasal 5 tersebut pokoknya tercantum pemberian kuasa mutlak bahwa isi dari pasal tersebut menguntungkan TERGUGAT-I karena tanpa persetujuan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT-I dapat menjual, mengalihkan, memindahtangankan kepada pihak ketiga, menyewakan, menggunakan sebagai objek kerjasama atas tanah dan bangunan. Bahwa untuk mendukung dalil PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT mengutip bunyi dari Pasal 5 PPJB dan Kuasa Nomor 169 khususnya Pasal 5 ayat 2 yaitu:

*“Pemberian kuasa dari Penjual kepada Pembeli yang ditetapkan dalam akta Perjanjian ini merupakan bagian terpenting dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini karena tanpa adanya pemberian kuasa tersebut akta perjanjian ini tidak akan dibuat serta tidak akan dilaksanakan, **sehingga demikian selama akta dan perjanjian ini berlaku kuasa-kuasa tersebut tidak akan dicabut kembali atau tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga** diantaranya, tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 kitab undang-undang hukum perdata dengan diberikannya atau ditandatanganinya*

Halaman 9 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini, seluruh kuasa-kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pihak ketiga lainnya demi hukum menjadi berakhir dan tidak mengikat”.

Bahwa berkenaan dengan hal tersebut diatas jika merujuk Berdasarkan **PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH** khususnya Pasal 39 ayat (1) butir D yaitu:

(1) PPAT menolak membuat Akta jika:

“d. Salah satu pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”

Hal ini diperjelas Sebagaimana yang tertuang dalam penjelasan bagian pasal 39 yaitu:

“ yang dimaksud dalam huruf D dengan Kuasa Mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak”.

Bahwa tujuan dan maksud dari dibentuknya peraturan A quo adalah untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak dan bertentangan dengan pasal 1320 ke-4 BW tentang syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah “suatu sebab yang tidak terlarang” Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dari penggunaan tanah.

Dan hal ini dipertegas lagi oleh **YURISPRUDENSI MAHAMAH AGUNG (MA) RI NO.2584 TANGGAL 14 APRIL 1988** “surat kuasa mutlak dan jual beli tanah batal demi hukum”.

Bahwa berdasarkan hal yang PENGUGAT sampaikan tersebut maka oleh karena itu PPJB dan KUASA nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 tersebut dengan jelas telah mengandung sesuatu sebab yang terlarang sebagaimana bunyi pasal 1337 KUHPerdata “ suatu sebab

Halaman 10 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum” sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum, karena bentuk kuasa mutlak tidak dapat dibenarkan.

II. Unsur Adanya Kesalahan/Kesengajaan.

Bahwa kesalahan dapat dikategorikan dalam dua hal bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau tidak teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Bahwa dalam unsur kesengajaan diketahui bahwa besar harapannya PENGUGAT tidak akan dapat atau mampu membayarkan pinjaman karena bunga dan diskonto yang cukup besar dan kemungkinan yang terjadi apabila pembayaran pinjaman tersebut tidak dapat diselesaikan maka TERGUGAT-I dapat menguasai tanah dan bangunan milik PENGUGAT, sebagaimana dalam PPJB dan Kuasa no 169, hal ini jelas diketahui bahwa harga tanah dan bangunan tersebut dalam PPJB dan kuasa No 169 sudah tentu tidak sesuai harga pasar, kemudian harga yang tercantum pula merupakan nilai pinjaman yang sudah dibebani bunga dan diskonto diawal yang dipotong didepan, bahwa sudah jelas hal ini merugikan PENGUGAT.

III. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan /Hubungan Kausalitas.

Bahwa maksud adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul, kerugian yang terjadi di sebabkan oleh perbuatan tersebut. Bahwa sebab dari adanya PPJB dan kuasa nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang seolah-olah adanya jual beli dan adanya klausula kuasa mutlak yang akibatnya TERGUGAT-I bisa balik nama objek

Halaman 11 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



tanahA-quo, sehingga atas perjanjian PPJB no 169 tersebutPENGUGAT sangat merasa dirugikan.

IV. Unsur Adanya Kerugian.

Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa no.169 tersebut PENGUGAT akan kehilangan hak tempat tinggal, hak kebendaan dan mengalami kerugian materil dan immateril :

- Dikarenakan nilai dari rumah tersebut tak sebanding dengan nilai pinjaman yang timbul dari PPJB tersebut yang sebagaimana diketahui Nilai jual rumah tersebut adalah Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), bahwa atas dasar tersebutlah PENGUGAT merasa dirugikan secara materil atas PPJBNo.169 tersebut di khususnya isi dari pasal 2 tentang harga jual beli tanah dan bangunan tersebut tertulis harga jual senilai Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sedangkan faktanya yang PENGUGAT terima hasil dari pinjaman hutang piutang dari TERGUGAT-I hanya sebesarRp. 703.000.000 (tujuh Ratus tiga Juta Rupiah).

Dan kerugian materil lainnya yaitu akibat dari permasalahan ini PENGUGAT mengeluarkan Biaya Jasa pengacara/advokat untuk membela kepentingan hukum PENGUGAT.

- secara Imateril diantaranya PENGUGAT akan kehilangan Hak Kepemilikan atas Tanah A-quo, hak Kebendaan, Hak tempat tinggal, terganggu secara psikologis dalam keluarga dan hubungan sosial lainnya.

20. Bahwadari perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-I dalam PPJB nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat oleh TERGUGAT-I tersebut adalah melanggar syarat-syarat sah dalam kontrak Pasal 1320 KUHPdata :

“ supaya terjadi suatu persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat :

• **SYARAT SUBYEKTIF**

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Halaman 12 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Yang dimaksud dengan kesepakatan berdasarkan pasal 1313 KUHPERDATA "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dari pihak lainnya, bahwa adapun maksud PENGUGAT mau menandatangani akta PPJB nomor 169 dan menyerahkan sertifikat SHM 215 sebagai jaminannya, dikarenakan TERGUGAT-I yang menjanjikan memberikan pinjaman dengan potongan diskonto dan bunga, disamping itu hal tersebut di sepakati karena PENGUGAT yang tidak punya daya tawaran oleh karena itu PENGUGAT harus menyepakatinya dalam keadaan terpaksa.

2) Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan;

Bahwa Suatu tindakan Hukum Hanya dapat dianggap sah bila yang melaksanakan Prestasi/ Perjanjian/Perikatan dan suatu tindakan oleh para pihak yang dianggap patut dan telah cakap menurut ketentuan undang-undang atau dewasa dihadapan hukum.

• **SYARAT OBYEKTIF**

3) Suatu Pokok Persoalan Tertentu;

Suatu pokok persoalan tertentu yang dimaksud dalam pengertian ini adalah adanya hal pokok/objek yang diperjanjikan dalam perjanjian, jika para pihak telah melakukan perjanjian kemudian terbukti bahwa objek atau prestasi yang diperjanjikan tidak ada maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa nomor :169 tertanggal 31 Mei 2019 yang dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT-lisinya seolah-olah terjadi jual beli namun faktanya ini merupakan utang piutang yang terselubung.

4) Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang;

Bahwa suatu sebab yang tidak terlarang disini adalah sesuatu yang diperbolehkan oleh undang-undang atau hukum positif yang berlaku di Indonesia. Jika setelah melakukan perjanjian

Halaman 13 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



ternyata terbukti bahwa objek yang diperjanjikan melanggar undang-undang atau hukum positif di Indonesia maka kontrak yang terjadi batal demi hukum.

Pasal 1335 KUHPerdota

“suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

Pasal 1337 KUHPerdota

“suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”

Bahwa jika ke 2 (dua) pasal tersebut di hubungkan dengan PPJB dan Kuasa nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 dan isi dari pasal 5 tercantum tentang adanya kuasa mutlak yang bunyi dari pasal tersebut adalah pembeli/ TERGUGAT-I berhak untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan kepada pihak ketiga, menyewakan, menggunakan sebagai objek kerjasama atas tanah dan bangunan tersebut dengan syarat-syarat yang dipandang perlu oleh pembeli/ (TERGUGAT-I). Hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau hukum positif di Indonesia yakni :

- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya mengenai PPAT menolak untuk membuat akta Pasal 39 ayat (1) butir D *“salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak”*
- ii. YURISPRUDENSI MARI no.1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 menerangkan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri no.14/1982. Dan oleh karena hal itu pengalihan hak atas

Halaman 14 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



tanah yang berdasarkan surat kuasa mutlak batal demi hukum.

E. DASAR KEBERATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT-II.

21. Bahwa pada dasarnya PENGGUGAT sangat menghormati Profesi TERGUGAT-II sebagai Notaris dan/atau selaku PPAT yang sudah berpengalaman namun fakta –fakta yang ditemui oleh PENGGUGAT saat berhadapan dengan TERGUGAT-II terdapat beberapa kekeliruan yaitu dimana saat Menghadap dengan TERGUGAT-II untuk menandatangani PPJB dan Kuasa nomor 169 tanggal 31 Mei 2018, PENGGUGAT menandatangani sepihak tanpa Kehadiran TERGUGAT-I padahal semestinya sesuai ketentuan tentang aturan harus dihadiri oleh Pihak TERGUGAT-I sebagaimana yang diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf M Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu:

Pasal 16 (1) huruf M

“Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi Khusus untuk pembuatan Akta Wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, saksi dan Notaris..”

Berdasarkan kutipan diatas dapat diketahui :

- i. Bahwa adanya penggelapan keadaan (pasal 1335 KUHperdata) yang membuat perjanjian yang seolah-olah menjadi akta, karena yang dibuat adalah PPJB akan tetapi isi dari pada perjanjian ini dibuat seolah-olah akta jual beli.
 - ii. Bahwa sehubungan dengan hal yang terjadi pada saat peristiwa penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor 169 tanggal 31 Mei 2018 tidak dihadiri oleh pihak TERGUGAT-I.
22. Bahwa berdasarkan PP No 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas dalam membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhinya **syarat terang** (bukan perbuatan hukum yang

Halaman 15 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) dan Dipenuhinya **Syarat Tunai** yaitu Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembeli dengan disertainya pembayaran harganya, dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli bersangkutan telah dilaksanakan.

Bahwa mengutip dari **Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997** menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yakni PPAT. Jadi pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta dari PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat. Faktanya dalam PPJB dan Kuasa no 169 tersebut dibuat oleh TERGUGAT-II bertindak sebagai jabatan Notaris, dan sepatutnya harus dibuat oleh PPAT.

23. Bahwa PPJB dan Kuasa Nomor 169 tanggal 31 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT-II dengan nyata akan menimbulkan Kerugian Immateril dan materiel, karena dilaksanakan tanpa Itikat Baik dan dengan memuat unsur-unsur Perbuatan Yang Melawan Hukum(*Onrechtmatige Daad*). Kalau pada dasarnya pihak TERGUGAT-I beritikad baik sebagai pembeli maka seharusnya dari awal yang dilaksanakan adalah Akta jual beli yang mana hal ini dipertegas melalui pasal dalam pembayaran telah penuh atau lunas. Disamping itu kabar-kabar beredar dikalangan masyarakat sekitar maupun orang dekat/ kerabat dari PENGUGAT yang mendapatkan isu bahwa Rumah Kediaman PENGUGAT telah dijual sebagaimana yang tercantum dalam PPJB dan Kuasa Nomor 169 tanggal 31 Mei 2018, padahal senyatanya yang dimaksud PENGUGAT tidaklah menjual objek Tanah A *quo* kepada TERGUGAT-I, namun hanya untuk menjadikan komitmen kepada TERGUGAT-I, bahwa PENGUGAT tetap beritikad baik dan bertanggung jawab dalam melakukan Utang-piutang/ pinjaman tersebut sampai dengan melunasi pembayaran utang tersebut.

Halaman 16 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



24. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan di atas yang PENGUGAT uraikan di atas cukup beralasan hukum bagi Penggugat untuk memberikan kesimpulan terhadap PPJB dan Kuasa No 169 tertanggal 31 mei 2018 sebagai berikut :

- I. Perjanjian tersebut Batal demi hukum karena adanya **Causa Yang Dilarang sebagaimana melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPERDATA butir ke 4.** “Adanya kausa yang halal”
- II. Perjanjian tersebut Batal demi hukum karena perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa tersebut **Rekayasa Dan Cacat Hukum** sebagaimana diketahui para pihak bahwa ubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat 1 adalah utang piutang bukan jual beli.
- III. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa no 169 tersebut mengandung unsur-unsur syarat yang gelap pasal 1335 KUHPERDATA. “suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”

F. UPAYA HUKUM PENGUGAT

25. Bahwa PENGUGAT dengan itikad baik selalu berupaya untuk menghubungi dan bertemu TERGUGAT-I agar menyelesaikan persoalan yang dimaksud maupun terkait pinjaman maupun Akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan Kuasa nomor 169 tertanggal 31-05-2018 yang telah dibuat, namun upaya-upaya menyelesaikan persoalan tersebut sering kali diabaikan dan/atau tidak diindahkan oleh TERGUGAT-I sehingga hal ini tentunya dapat menyebabkan PENGUGAT mengalami kerugian akibat dari adanya PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan KUASA nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 tersebut.

26. Bahwa oleh karena hal tersebut ketika upaya itikad baik secara damai yang PENGUGAT sudah lakukan namun tidak menemukan titik temu maka upaya penyelesaian terakhir adalah melalui Pengadilan untuk bisa menyelesaikan sengketa antara PENGUGAT Dan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II. Dan adapun tempat Pengadilan

Halaman 17 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



(Kompetensi Relatif / *relative competentie*) yang PENGGUGAT mohonkan untuk menyelesaikan sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II adalah Pengadilan Negeri Waingapu, berdasarkan kutipan padapasal 9 tentang 'Penyelesaian Perselisihan Dan Domisili Hukum' PPJB dan kuasa nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 pengadilan yang ditunjuk untuk menyelesaikan sengketa berbunyi sebagai berikut :

" para pihak sepakat memilih tempat kediaman/domisili hukum umum dan tetap di kantor panitera pengadilan negeri waingapu ".

Maka berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana dikemukakan di atas, untuk itu PENGGUGAT memohon kepada yang terhormat dan mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang isinya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I adalah utang piutang, dimana PENGGUGAT berhutang sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik(SHM) Nomor 215/Prailiu Atas Nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi.
3. Menyatakan bahwa batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan jual beli dan Kuasa (PPJB) Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT-I yang di buat oleh TERGUGAT-II dengan segala akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta-akta tersebut.
4. Menyatakan dan Menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum TERGUGAT-I dan/atau TERGUGAT-II yang karena Penguasaannya menguasai Sertifikat Hak Milik(SHM) Nomor 215/ Prailiu Atas Nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi dan segala dokumen yang menjadi kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Sertifikat Hak Milik tersebut untuk segera dan seketika dikembalikan kepada PENGGUGAT.

Halaman 18 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum PENGUGAT untuk membayar hutang kepada TERGUGAT-I sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang terdiri dari pinjaman pokok beserta bunga, jika TERGUGAT-I tidak bersedia menerimanya PENGUGAT dapat menitipkannya melalui kantor kepaniteraan pengadilan negeri waingapu.
7. Menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk membayar dwangsomRp. 2.000.000 (dua juta rupiah) Per-hari jika TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak mengembalikan sertifikat tanah SHM no 215 kepada PENGUGAT.
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan perbaikan/Perubahan Gugatan tertanggal 18 Juli 2019 sebagai berikut :

1. Petitumpada point 6 (halaman 15),

- sebelumnya :

Menghukum PENGUGAT untuk membayar hutang kepada TERGUGAT-I sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang terdiri dari pinjaman pokok beserta bunga, jika TERGUGAT-I tidak bersedia menerimanya PENGUGAT dapat menitipkannya melalui kantor kepaniteraan pengadilan Negeri Waingapu.

- Setelah di perbaiki menjadi :

Menghukum PENGUGAT untuk membayar hutang secara tunai, nayat dan langsung kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang terdiri dari pinjaman pokok beserta bunga.

2. Petitem pada point 9 (halaman 15) :

- Ditambahkan menjadi :

Membebankan biaya perkara ini kepada para Tergugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat Kuasa Hukum Pembanding telah mengajukan Jawaban secara tertulis sebagai berikut :

Halaman 19 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



I. DALAM KOMPENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa domisili Tergugat I saat ini adalah di Puri Sriwedari Cibubur Blok O/1 RT. 003 RW. 012 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat;
2. Bahwa karenanya gugatan Penggugat yang ditujukan ke alamat Penggugat yang lama, yaitu di Jl. Menoreh Tengah X/12 RT.005 RW.007 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang adalah merupakan kesalahan yang berakibat **gugatan Penggugat a quo error in persona**;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat a quo terbukti *error in persona* maka konsekwensi hukumnya gugatan Penggugat **harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard)**, karenanya Tergugat I dengan ini mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima" (niet onvanklijke verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak tegas seluruh dalil-dalil dan tuntutan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa dasar dari diajukannya gugatan Penggugat a quo adalah terkait dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Penggugat (selaku Penjual) dan Tergugat I (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur (ic. Tergugat II), yang untuk selanjutnya dan untuk mudahnya akan disebut "**PPJB**", dengan obyek pengikatan jual beli berupa:
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 215/Kelurahan Prailiu berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, dengan Surat Ukur tertanggal 26 Pebruari 1983 Nomor : 303/1983, terletak di Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur, terdaftar atas nama Dokter Umbu Marambad Jawa Marisi (ic.

Halaman 20 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat), yang untuk selanjutnya untuk mudahnya akan disebut **obyeksengketa**;

3. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapisatu persatu dalil-dalil gugatan Penggugat, namun hanya akan memberikan tanggapan terhadap hal-hal yang dianggap penting dan relevan dengan pokok permasalahan yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan aquo;

4. Bahwa dalam materi gugatannya, Penggugat pada pokoknya menyatakan/mendalilkan:

- Bahwa hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat I adalah **utang piutang** dengan jaminan berupa tanah dan bangunan obyek sengketa; dengan demikian (menurut Penggugat) tidak benar terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Penggugat (selaku Penjual) dan Tergugat I (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur (ic. Tergugat II) **adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum**, karena yang terjadi adalah hubungan hukum **utang piutang** dengan jaminan berupa tanah dan bangunan obyek sengketa;

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan menyesatkan. Tergugat I perlu untuk menyampaikan **latar belakang dibuat dan ditandatangani PPJB**, sebagai berikut:

- a. Bahwa awalnya, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I permasalahan yang dihadapinya, yaitu terkait dengan kesulitan keuangan/ekonomi sebagai akibat mengikuti Pemilihan Kepala Daerah Sumba Tengah;
- b. Bahwa akibat permasalahan keuangan tersebut maka Penggugat memiliki beberapa asset yang dijaminkan kepada pihak lain, diantaranya obyek sengketa yang dijaminkan di PT. BPR Talenta Raya **yang sudah dalam kondisi macet dan akandilelang**;
- c. Bahwa pada saat itu Penggugat merasa tidak mampu lagi untuk

Halaman 21 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



melunasi/menyelesaikan pinjamannya, sehingga kemudian meminta/menawari agar Tergugat I membeli obyek sengketa, **dengan pertimbangan Tergugat I dan Penggugat memiliki hubungan keluarga/famili sehingga obyek sengketa tidak jatuh ke tangan oranglain;**

- d. Bahwa pada saat ditawarkan untuk membeli obyek sengketa, Tergugat I sempat menolak dan meminta agar Penggugat menawarkan saja kepada pihak lain. Namun Penggugat tetap meminta kepada Tergugat I untuk membeli obyek sengketa dengan alasan merasa malu kalau kondisi keuangan Penggugat yang sedang jatuh diketahui oleh oranglain;**
- e. Bahwa Tergugat I dapat memahami permintaan Penggugat tersebut, sehingga akhirnya bersedia untuk membeli obyek sengketa;**
- f. Bahwa oleh karena obyek sengketa dijamin di PT. BPR Talenta Raya, maka yang pertama-tama dilakukan adalah melunasi pinjaman Penggugat di PT. BPR Talenta Raya agar sertifikat obyek sengketa dapat diambil, dengan menggunakan uang milik Tergugat I. Dalam proses ini Tergugat I diwakili oleh adik ipar Tergugat I yang bernama Umbu Tamu, yang mengawal dan memastikan proses jual beli/peralihan hak berjalan dengan baik dan sesuai prosedur hukum yang berlaku;**
- g. Bahwa selanjutnya sertifikat obyek sengketa diserahkan ke Notaris yang ditunjuk oleh kedua belah pihak (ic. Tergugat II), untuk dilanjutkan ke proses jual beli diantara Penggugat dan Tergugat I;**
- h. Bahwa oleh karena persyaratan administrative terkait jual belibelumterpenuhi makakeduabelahpihaksepakat untuk membuat dan menandatangani PPJB, dimana penandatanganan PPJB dilakukan setelah harga jual beli dilunasi oleh Tergugat I, sehingga PPJB tersebut merupakan PPJB yang telah lunas pembayarannya dan pembayaran dilakukan seketika sesuai permintaan Penggugat;**
- i. Bahwa dengan demikian, dari awal tidak ada kesepakatan utang piutang diantara Penggugat dan Tergugat I, tapi yang ada atau terjadi adalah kesepakatan atau hubungan hukum jual beli obyek sengketa**

Halaman 22 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan kehendak kedua belah pihak dan bukan merupakan kehendak atau arahan dari Tergugat I sebagaimana dalil Penggugat posita 4 dan 5;

5. Bahwa PPJB dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Pejabat yang berwenang (ic.TergugatII), yang membuktikan proses tersebut dilakukan dengan transparan dan iktikad baik, dengan penuh kesadaran tanpa ada tekanan/paksaan dari pihak manapun, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUH Perdata). Karenanya tidak beralasan apabila Penggugat mengingkari dan tidak mematuhi perikatan yang telah dibuatnya. Penggugat tentunya mengetahui konsekwensi dari tindakan hukum yang telah dilakukannya. Dalam hal ini, Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga patut untuk mendapatkan perlindungan hukum. Karenanya patut ditolak dalil Penggugat posita 20 s/d24;
6. Bahwa dalil Penggugat pada posita 2 dan 3 yang menyatakan telah menerima uang dari Tergugat I yang dimaksudkan untuk pembayaran jual beli obyek sengketa dan dalil Penggugat pada posita 4, 5 dan 6 yang menyatakan telah membuat dan menandatangani PPJB dihadapan Tergugat II, adalah merupakan pengakuan yang nyata dan sempurna yang diberikan secara sukarela (voluntary) yang membuktikan bahwa Penggugat telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I dan menerima pembayaran atas penjualan obyek sengketa dari Tergugat I, sehingga jelas dan tegas hal yang demikian secara hukum dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1866, 1923, 1925 dan 1926 KUHPdata sehingga terhadapnya mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat;
7. Bahwa dalil-dalil PENGAKUAN Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita-posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan telah membuat dan menandatangani PPJB dihadapan Tergugat II dan telah menerima pembayaran dari Tergugat I, sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPdata maupun Pasal 311 R.Bg merupakan bukti sempurna yang mengikat (bindende) dan menentukan (beslessende), sehingga posita

Halaman 23 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan petitumnya yang pada pokoknya memohon agar PPJB dengan segala akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum patutlah DITOLAK ATAU DIKESAMPINGKAN;

8. Bahwa selain itu pula harus dipahami jika PENGAKUAN Penggugat tersebut adalah merupakan pengakuan yang tidak dapat dipisahkan (onsplitsbaar bekenenis) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1924 KUHPerdara (vide Putusan MARI No.546 K/Sip/1983) sehingga karenanya pengakuan dimaksud memberikan nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (volledig, bindende en beslissende, bewijskracht) sebagai pengakuan yang bersifat totalitas (absolut) sehingga merupakan pengakuan yang murni dan bulat yang secara hukum dengan mendasarkan pada pengakuan tersebut maka atas perkara yang disengketakan haruslah dianggap sudah selesai secara hukum dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
9. Bahwa oleh karena kepemilikan atas obyek sengketa telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat I maka Tergugat I berhak untuk melakukan "tindakan kepemilikan" atas obyek sengketa, karenanya permintaan Tergugat I agar Penggugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat I adalah beralasan menurut hukum;
10. Bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 39 ayat (1) huruf D, Pasal 1320 ke-4 BW/KUHPerdara, Pasal 1337 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 tanggal 14 April 1988 tentang "larangan penggunaan kuasa mutlak dalam proses jual beli", sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita 19, menurut hemat kami tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo karena tidak dapat dikualifikasikan sebagai "Kuasa Mutlak", berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:
 - Bahwa hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat I adalah PPJB Lunas, yang menunjukkan peralihan hak telah terjadi;
 - Bahwa Kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I

Halaman 24 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



muncul sebagai konsekwensi adanya PPJB yang telah dibayar lunas dan bukan berasal dari hubungan hukum “hutang piutang” atau “jual beli dengan hak membeli kembali yang substansinya merupakan hutang piutang”;

- Bahwa Kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I muncul sebagai konsekwensi logis untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Tergugat I yang telah membayarlunas;

11. Bahwa dengan demikian maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum patutlah untuk ditolak. Justru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Tergugat I, karena tidak bersedia untuk melakukan kewajiban hukumnya yaitu mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat I. Karena dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita 8 s/d 26 patut untuk ditolak dan dikesampingkan. Terbukti secara hukum bahwa gugatan a quo diajukan oleh Penggugat dengan itikadburuk;

12. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat I atas dasar jual beli maka Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan obyek sengketa. Karenanya berdasarkan fakta yang sesuai dengan realitas obyektif yang ada, telah terbukti Gugatan Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa Tergugat I Konpensi (yang untuk selajutnya disebut Penggugat Rekonsensi), dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konpensi (yang untuk selajutnya disebut Tergugat Rekonsensi) dan Tergugat II Konpensi dalam gugat balik a quo berkedudukan selaku Turut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi sebagaimana terurai dalam Bab Konpensi (Pokok Perkara) tersebut di atas, mutatis mutandis digunakan lagi dalam Gugat Balik (Rekonsensi) ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi telah membuat

Halaman 25 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur (yang untuk selanjutnya dan untuk mudahnya akan disebut "PPJB"), dimana Tergugat Rekonsensi berkedudukan selaku Penjual dan Penggugat Rekonsensi berkedudukan selaku Pembeli, dengan obyek pengikatan jual beli berupa:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 215/Kelurahan Prailiu berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, dengan Surat Ukur tertanggal 26 Pebruari 1983 Nomor : 303/1983, terletak di Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur, terdaftar atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi (ic. Penggugat), yang untuk selanjutnya dan untuk mudahnya akan disebut obyek sengketa;
4. Bahwa PPJB tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak (ic. Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi) dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang dengan penuh kesadaran tanpa adatekanan / paksaan dari pihak manapun, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga konsekwensi hukumnya berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUH Perdata). PPJB tersebut haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Karenanya tidak beralasan apabila Tergugat Rekonsensi mengingkari dan tidak mematuhi perikatan yang telah dibuatnya. Tergugat Rekonsensi sebagai orang yang cakap bertindak secara hukum dan memiliki tingkat pendidikan yang tinggi tentunya mengetahui konsekwensi dari tindakan hukum yang telah dilakukannya. Apalagi PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi secara hukum telah memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1866 jo Pasal 1868 jo Pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 285 R.Bg. Dalam hal ini, Penggugat Rekonsensi merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
5. Bahwa oleh karena kepemilikan atas obyek sengketa telah beralih dari

Halaman 26 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi maka Penggugat Rekonsensi berhak untuk melakukan "*tindakan kepemilikan*" atas obyek sengketa, karenanya permintaan Penggugat Rekonsensi agar Tergugat Rekonsensi mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi adalah beralasan menurut hukum;

6. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi atas dasar jual beli maka Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan obyek sengketa. Tindakan Tergugat Rekonsensi yang tidak mengakui keabsahan PPJB dan melakukan blokir atas sertifikat obyek sengketa di BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur serta tidak bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi jelas tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonsensi;
7. Bahwa Tergugat Rekonsensi patut untuk dihukum agar menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonsensi, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara/Kepolisian yang berwenang;
8. Bahwa gugatan ini didasari oleh bukti-bukti otentik yang tidak mungkin disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonsensi, maka sesuai dengan pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat Rekonsensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
9. Bahwa ada dugaan Tergugat Rekonsensi tidak beritikad baik untuk memenuhi putusan Pengadilan dalam perkara ini, oleh karena itu Penggugat Rekonsensi mohon agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari atas kelalaian Tergugat Rekonsensi dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
10. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonsensi patut dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkaraini;
11. Bahwa berdasarkan fakta yang sesuai dengan realitas obyektif yang ada,

Halaman 27 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbukti Gugatan Penggugat Rekonpensi adalah tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, perkenankanlah dengan ini Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa dan memutus :

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonpensi (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonpensi (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur (ic. Tergugat II) beserta akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang berhak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dengan berdasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonpensi (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonpensi (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonpensi;
5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi berhak untuk memproses jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan obyek sengketa, yang semula terdaftar atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi (Tergugat Rekonpensi)

Halaman 28 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)



- menjadi terdaftar atas nama Kabunang Rudyanto Hunga, S.H., MH., dengan mendasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonpensi (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonpensi (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur;
6. Menyatakan blokir yang diajukan/dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi atas tanah dan bangunan obyek sengketa di BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonpensi, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara/Kepolisian yang berwenang;
 8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu jutarupiah) per-hari atas kelalaian Tergugat Rekonpensi dalam melaksanakan putusan;
 9. Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
 10. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi agar tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara a quo;
 11. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
 12. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkat peradilan.

Atau:

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Pembanding semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, Kuasa Hukum Pembanding mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya tertanggal 07 Agustus 2019;

Membaca serta memperhatikan uraian-uraian dan pertimbangan-pertimbangan yang tercantum dalam Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., tanggal 5 Februari 2020 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konvensi :

Menyatakan gugatan Penggugatkonvensi/Tergugat Rekonvensitidak dapat diterima(Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Rekonvensi :

Menyatakan gugatan Penggugatrekonvensi/Tergugatkonvensi tidak dapat diterima(Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Konvensidan Rekonvensi :

Menghukum Penggugat konvensi/Tergugatrekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.134.000,- (empat jutaseratus tiga puluh empat ribu rupiah).

Pengadilan Tinggi Kupang tersebut setelah membaca berturut-turut:

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., yang dibuat oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Waingapu, yang

Halaman 30 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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

menerangkan bahwa pada tanggal 17 Februari 2020 Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Waingapu tanggal 5 Februari 2020, Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., untuk diadili di Tingkat Banding;

2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat I dan Kuasa Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 21 Februari 2020;
3. Tanda Terima Memori Banding, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 26 Februari 2020 kepada Panitera Pengadilan Negeri Waingapu pada tanggal 26 Februari 2020;
4. Memori Banding tertanggal 26 Februari 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, alasan-alasan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.

Bahwa Pembanding sependapat dan dapat menerima pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Waingapu/Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi, yang pada pokoknya telah menolak eksepsi dari Tergugat I/Pembanding. Karenanya pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama sepanjang mengenai eksepsi patut dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding.

II. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI.

1. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan keberatan serta tidak dapat menerima pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara/konvensi. Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan dalam pokok perkara/konvensi yang amarnya berbunyi : "MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD)". Pembanding berpendirian bahwa seharusnya putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama amarnya berbunyi :

Halaman 31 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)



“MENOLAK GUGATAN PENGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ UNTUK SELURUHNYA”;

2. Bahwa Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut didasarkan atas pertimbangan hukum sebagaimana tertuang dalam Putusannya halaman 46 – 48, yang berbunyi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tuntutan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (PPJB) Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh Tergugat II dengan segala akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta-akta tersebut atas utang piutang dimana Penggugat berhutang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 215/Prailiu atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi”;

Menimbang, bahwa didalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mendapatkan pinjaman dari Tergugat I guna membiayai Penggugat dalam mengikuti calon Bupati yang diusung dari Partai Nasdem dan PKS di wilayah Sumba Tengah. Jumlah pinjaman tersebut adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dengan perincian tanggal 10 Mei 2018 Tergugat I mentansfer sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 21 Mei 2018 Tergugat I mentansfer sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tanggal 23 Mei 2018 Tergugat I mentansfer Rp. 253.000.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) sehingga total adalah Rp. 328.000.000,- (tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah). Bahwa selanjutnya Tergugat I membayar hutang Penggugat sebesar Rp. 372.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah) kepada PT. BPR Talenta Raya dan jaminan sertifikattanah SHM Nomor 215 dikembalikan kepada Penggugat lalu diserahkan kepada Umbu Tamu selanjutnya diberikan kepada Notaris/Tergugat II”;

Halaman 32 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Menimbang, bahwa jumlah keseluruhan uang yang diterima oleh Penggugat disertai bunga 5 % (lima persen) perbulannya dan diskont sebesar 15 % (lima belas persen) dipotong diawal kepada Penggugat (posita 2, posita 3) hal 3 gugatan Penggugat”;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci kapan Penggugat akan melakukan pembayaran/pelunasan hutang kepada Tergugat I yang disertai dengan bunga 5 % dan kapan terakhir pelunasan tersebut hal ini tidak terlihat dalam gugatan sehingga tidak dapat diketahui jumlah pinjaman Tergugat I yang harus dibayarkan oleh Penggugat”;

Menimbang, bahwa didalam point 3 gugatan Penggugat menyebutkan bahwa total keseluruhan uang yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dengan rincian dana yang ditransfer sebesar Rp. 328.000.000,- tiga ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan hutang yang dibayarkan oleh Tergugat I kepada BPR Talenta Raya asalah sebesar Rp. 372.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam petitum point 2 menyebutkan Menyatakan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah utang piutang, dimana PENGGUGAT berhutang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 215/Prailu atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi dan petitum point 6 menyebutkan Menghukum Penggugat untuk membayar hutang kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang terdiri dari pinjaman pokok beserta bunga, jika TERGUGAT I tidak bersedia menerimanya PENGGUGAT dapat menitipkannya melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu”;

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita point 3 dan petitum point 2 dan petitum point 6 ditemukan adanya

Halaman 33 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



ketidak sesuaian antara posita dan petitum tersebut, yang semula Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) menjadi Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga gugatan yang demikian menjadikan gugatan tidak jelas dan kabur”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Penggugat dalam surat gugatannya sebagaimana terurai di atas, maka gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan tidak jelas dan kabur (obscuur libel), maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut sudah patut dan selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan gugatan Penggugat lebih lanjut”;

3. Bahwa Pembanding berpendirian bahwa pertimbangan hukum tersebut keliru, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa mengenai adanya ketidak sesuaian atau perbedaan angka posita point 3 dan petitum point 2 dan petitum point 6, yang semula Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) menjadi Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), pada dasarnya telah diungkapkan/diuraikan secara jelas oleh Penggugat/Terbanding dalam gugatan maupun repliknya. Dalam hal ini, apa yang menjadi maksud dan tujuan gugatan Penggugat/Terbanding telah dapat dipahami dengan jelas dan tidak kabur;
 - b. Bahwa yang pokok permasalahan bukanlah ketidakjelasan atau kekaburan gugatan, melainkan persoalan bahwa Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Tergugat I/Pembanding telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkalannya;
 - c. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada dasarnya telah mempertimbangkan dan memasuki pokok perkara, dengan

Halaman 34 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



memeriksa alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, sebagaimana tertuang dalam Putusannya halaman 45 - 46, yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I melalui jawabannya ada membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 283 R.Bg Jo. Pasal 1865 BW, Majelis Hakim akan memberikan beban pembuktian yang seimbang dan proporsional kepada para pihak, yaitu kepada Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya kepada Tergugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya”;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.8, serta 4 (empat) orang saksi yaitu : saksi David Pandjara, saksi Ingrid B. CH. Pono, saksi Rambu Ana Jawa dan saksi Adolfin Mariana Pada”;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya dipersidangan telah mengajukan alat bukti bertanda T.1 sampai dengan T.7 serta 2 (dua) orang saksi yaitu : saksi Bala Hunga Mila, S.Sos dan saksi Umbu Tamu Ama dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.II.1 dan tidak mengajukan saksi di persidangan”;

- d. Bahwa Bukti Surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tidak dapat membuktikan bahwa hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I/Pembanding adalah hutang piutang. Sementara Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II/Turut Terbanding telah dapat membuktikan dengan Akta Otentik

Halaman 35 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah Jual Beli atau peralihan hak;

(vide Bukti T.I.7, sama dengan Bukti T.II.1, berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa tertanggal 31 Mei 2018 Nomor 169 yang dibuat dihadapan Tergugat II/Turut Terbanding). Akta Notaris merupakan akta otentik sesuai ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata.

e. Bahwa semua saksi yang diajukan oleh Penggugat bukanlah saksi fakta, karena tidak melihat, mengalami dan mengetahui sendiri, tetapi mendengar dari orang lain.

- Kesaksian dari Saksi David Pandjara didasarkan pada keterangan yang didengar dari Penggugat/Terbanding atau hanya mendengarkan cerita sepihak dari Penggugat/Terbanding;
- Kesaksian dari Saksi Ingrid B. CH. Pono didasarkan pada cerita dari suaminya atau hanya mendengar sepintas saja dari cerita suaminya;
- Kesaksian dari Saksi Rambu Ana Jawa hanya didasarkan dari keterangan yang diberikan oleh Penggugat/Terbanding saja, karena kapasitas saksi hanya sebagai pengelola keuangan dari Penggugat/Terbanding pada saat Pilkada dan tidak pernah berjumpa dengan Tergugat I/Pembanding;
- Kesaksian dari saksi Adolfin Mariana Pada didasarkan pada keterangan atau diberitahu oleh Penggugat/Terbanding setelah selesai Pilkada yang menyatakan meminjam uang kepada Tergugat I/Pembanding dan tidak pernah berjumpa dengan Tergugat I/Pembanding;

Kesaksian dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tersebut bersifat Testimonium De Auditu, sehingga secara hukum tidak memiliki kekuatan pembuktian (vide Yurisprudensi MARI Nomor : 881 K/Pdt/1983);

Halaman 36 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini selaras dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, halaman 661, yang menjelaskan bahwa syarat meteril saksi sebagai alat bukti berdasarkan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUH Perdata, keterangan yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas. Dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak;

- f. Bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat I adalah saksi fakta yang benar-benar mengetahui, mengalami dan melihat sendiri. Khusus untuk saksi Umbu Tamu Ama, adalah saksi yang terlibat langsung dalam perbuatan hukum mewakili kepentingan Penggugat/Terbanding dan Tergugat I/Pembanding; dimana saksi merupakan pihak yang berhubungan langsung dengan Penggugat/Terbanding dan merupakan pihak yang diundang ke rumah Penggugat/Terbanding untuk memberitahu akan menjual rumah dan tanahnya kepada Tergugat I/Pembanding serta menerima sertifikat dari Terbanding pada saat terjadi pelunasan di PT. BPR Talenta Raya, dan selanjutnya disuruh oleh Terbanding untuk membawa sertifikat tersebut ke Tergugat II/Turut Terbanding untuk diproses peralihan hak di Kantor Notaris;
- g. Bahwa saksi Umbu Tamu Ama juga didatangi dan ditawarkan lagi oleh Penggugat/Terbanding agar menyampaikan kepada Tergugat I/Pembanding untuk membeli sebidang tanah sawah seluas + 1,3 Ha di Kandara yang mana sertifikatnya atas nama Penggugat/Terbanding. Tanah sawah tersebut sudah ditransaksi jual belikan atau dibeli oleh Tergugat I/Pembanding dengan nilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 37 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)



dan tidak dipermasalahkan sampai saat ini. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Penggugat/Terbanding memang pada saat itu benar-benar sedang mengalami kesulitan keuangan akibat Pilkada (sebagaimana telah diakui) dan berniat untuk menjual asset-assetnya kepada Tergugat I/Pembanding (vide Bukti T.I.5);

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat/Terbanding pada posita 4, 5 dan 6 yang menyatakan telah membuat dan menandatangani PPJB dihadapan Tergugat II/Turut Terbanding, adalah merupakan pengakuan yang nyata dan sempurna yang diberikan secara sukarela (voluntary), sehingga jelas dan tegas hal yang demikian secara hukum dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1866, 1923, 1925 dan 1926 KUH Perdata sehingga terhadapnya mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat. Dalil-dalil PENGAKUAN Penggugat/Terbanding sebagaimana tertuang dalam posita-posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan telah membuat dan menandatangani PPJB dihadapan Tergugat II, sesuai ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata maupun Pasal 311 R.Bg merupakan bukti sempurna yang mengikat (bindende) dan menentukan (beslessende), sehingga posita Penggugat/Terbanding dan petitumnya yang pada pokoknya memohon agar PPJB dengan segala akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum patutlah DITOLAK ATAU DIKESAMPINGKAN;
5. Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka Putusan Pengadilan Tingkat Pertama wajib diperbaiki dengan amar putusan yang berbunyi : "MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI UNTUK SELURUHNYA".

III. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Pembanding sebagaimana terurai dalam Konvensi (Pokok Perkara)

Halaman 38 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



tersebut di atas, mutatis mutandis digunakan lagi dalam Rekonvensi ini;

2. Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yang pada pokoknya telah menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Pembanding “dinyatakan tidak dapat diterima”. Keberatan Pembanding tertuju pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Waingapu halaman 48 yang berbunyi :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam konvensi dianggap termasuk dalam pertimbangan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Penggugat dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sehingga Majelis Hakim belum memeriksa materi pokok perkara, maka dalam rekonvensi terhadap gugatan Penggugat rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Keberatan Pembanding terhadap pertimbangan hukum tersebut didasarkan atas alasan hukum sebagai berikut :

3. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama menurut hemat Pembanding telah keliru/lalai dalam pertimbangan hukumnya (vide Putusan halaman 48), yang menyatakan “dikarenakan gugatan Penggugat dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sehingga Majelis Hakim belum memeriksa materi pokok perkara, maka dalam rekonvensi terhadap gugatan Penggugat rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)”.
4. Bahwa menurut hemat Pembanding, Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Pembanding wajib diperiksa dan diputus sekalipun Gugatan Konvensi dinyatakan “tidak dapat diterima”. Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa pada dasarnya Gugatan Rekonvensi merupakan gugatan

Halaman 39 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



yang memiliki sifat individual yang berdiri sendiri; namun apabila ia diakumulasikan dengan Gugatan Konvensi, seolah-olah sifat itu dilebur, dan selanjutnya administrasi judisialnya ditumpangkan dan dilekatkan dalam Gugatan Konvensi (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, halaman 427). Ditegaskan kembali oleh M. Yahya Harahap, Gugatan Rekonvensi bukanlah asesor (bukan turunan) dari Gugatan Konvensi, sehingga eksistensi Gugatan Rekonvensi tidak tergantung pada Gugatan Konvensi. Suatu Gugatan Rekonvensi pada dasarnya berdiri sendiri dan dapat diajukan secara terpisah dalam proses penyelesaian yang berbeda. Hanya saja secara eksepsional, hukum memberi hak kepada Tergugat untuk menggabungkannya ke dalam Gugatan Konvensi (ibid, halaman 476).

5. Bahwa dalam perkara a quo, Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding merupakan gugatan yang berdiri sendiri. Oleh karenanya, meskipun Gugatan Konvensi dinyatakan "tidak dapat diterima" atas alasan cacat formil, Gugatan Rekonvensi tidak tunduk mengikuti putusan itu. Materi Gugatan Rekonvensi tetap dapat diperiksa dan diputus meskipun gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini selaras dengan Yurisprudensi MARI No. 1057 K/SIP/1973 yang kaidah hukumnya menyatakan : "Karena gugatan dalam rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam rekonvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonvensi ikut tidak dapat diterima".
6. Bahwa Gugatan Rekonvensi a quo diajukan berkenaan dengan adanya kepentingan hukum dari Penggugat Rekonvensi/Pembanding, yang merupakan pembeli yang beritikad baik (te goeder throuw), yang harus mendapatkan perlindungan hukum. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah

Halaman 40 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



mengesampingkan dan tidak mempertimbangan secara benar hak dan kepentingan dari Penggugat Rekonvensi/Pembanding. Pembeli beritikad baik harus dilindungi, sebagaimana SEMA Nomor 7 Tahun 2012 jo SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan Yurisprudensi MARI : 403 PK/Pdt/2015 tanggal 26 November 2015 jo No. 256 K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa jual beli/peralihan hak yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang membuktikan beritikad baik.

7. Bahwa dalam perkara a quo, Pengadilan Tingkat Pertama telah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, sehingga dengan demikian pada dasarnya telah memeriksa pokok perkaranya.
8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding maka telah terbukti fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur (yang untuk selanjutnya dan untuk mudahnya akan disebut "PPJB"), dimana Tergugat Rekonvensi berkedudukan selaku Penjual dan Penggugat Rekonvensi berkedudukan selaku Pembeli, dimana PPJB tersebut dilakukan secara lunas, dengan obyek pengikatan jual beli berupa :
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 215/Kelurahan Prailiu berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, dengan Surat Ukur tertanggal 26 Pebruari 1983 Nomor : 303/1983, terletak di Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur, terdaftar atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi (ic. Penggugat), yang

Halaman 41 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



untuk selanjutnya dan untuk mudahnya akan disebut obyek sengketa;

Berdasarkan : Bukti T.I.1 sampai dengan T.I.7, yang dikuatkan oleh Bukti T.II.1 dan keterangan saksi Bala Hunga Mila, S.Sos dan saksi Umbu Tamu Ama.

- b. Bahwa PPJB tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak (ic. Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi) dihadapan Notaris/Pejabat yang berwenang dengan penuh kesadaran tanpa ada tekanan/paksaan dari pihak manapun, dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga konsekwensi hukumnya berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (vide Pasal 1338 KUH Perdata). PPJB tersebut haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Karenanya tidak beralasan apabila Tergugat Rekonvensi mengingkari dan tidak mematuhi perikatan yang telah dibuatnya. Tergugat Rekonvensi sebagai orang yang cakap bertindak secara hukum dan memiliki tingkat pendidikan yang tinggi tentunya mengetahui konsekwensi dari tindakan hukum yang telah dilakukannya. Apalagi PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi secara hukum telah memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1866 jo Pasal 1868 jo Pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 285 R.Bg. Dalam hal ini, Penggugat Rekonvensi merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga patut untuk mendapatkan perlindungan hukum;
- c. Bahwa oleh karena kepemilikan atas obyek sengketa telah beralih dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan "tindakan kepemilikan" atas obyek sengketa, karenanya permintaan Penggugat Rekonvensi agar Tergugat

Halaman 42 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi adalah beralasan menurut hukum;

- d. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi atas dasar jual beli maka Penggugat/Terbanding sudah tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan obyek sengketa. Tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui keabsahan PPJB dan melakukan blokir atas sertifikat obyek sengketa di BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur serta tidak bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi jelas tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
- e. Bahwa Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 39 ayat (1) huruf D, Pasal 1320 ke-4 BW/KUH Perdata, Pasal 1337 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2584 tanggal 14 April 1988 tentang "larangan penggunaan kuasa mutlak dalam proses jual beli", sebagaimana dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding posita 19, menurut hemat kami tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo karena tidak dapat dikualifikasikan sebagai "Kuasa Mutlak", berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :
- Bahwa hubungan hukum yang terjadi diantara Pembanding dengan Terbanding adalah PPJB Lunas, yang menunjukkan peralihan hak telah terjadi;
 - Bahwa Kuasa yang diberikan oleh Terbanding kepada Pembanding muncul sebagai konsekwensi adanya PPJB yang telah dibayar lunas dan bukan berasal dari hubungan

Halaman 43 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)



hukum “hutang piutang” atau “jual beli dengan hak membeli kembali yang substansinya merupakan hutang piutang”;

- Bahwa Kuasa yang diberikan oleh Terbanding kepada Pemanding muncul sebagai konsekwensi logis untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Pemanding yang telah membayar lunas;
- f. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan tanah dan bangunan obyek sengketa dari Terbanding kepada Pemanding atas dasar jual beli maka Terbanding sudah tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
- g. Bahwa selanjutnya, Pemanding berhak untuk memproses jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan obyek sengketa, yang semula terdaftar atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi menjadi terdaftar atas nama Kabunang Rudiyanto Hunga, S.H., MH. (Pemanding), dengan mendasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonvensi/Terbanding (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonvensi/Pemanding (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur;
- h. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Terbanding patut untuk dihukum agar menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/Pemanding, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara/Kepolisian yang berwenang;
- i. Bahwa berdasarkan fakta yang sesuai dengan realitas obyektif yang ada, telah terbukti Gugatan Penggugat Rekonvensi/Pemanding untuk seluruhnya dan Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah tidak mampu melakukan “tegen bewijs” yang dapat melumpuhkan pembuktian Pemanding;

Halaman 44 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka menurut hemat Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri Waingapu No. 11/Pdt.G/2019/PN.Wgp tanggal 5 Pebruari 2020 yang dimohonkan banding a quo sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan selanjutnya Pembanding mohon agar Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara quo dalam tingkat banding dimohon untuk menjatuhkan putusan berdasarkan KEADILAN; yaitu dengan memenangkan pihak yang benar (dalam hal ini Pembanding).

Bahwa apabila alasan-alasan banding sebagaimana terurai dalam Memori Banding ini dianggap belum cukup ataupun kurang tepat maka dimohon agar terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam tingkat banding secara adil dan bijaksana memberi pertimbangan yang dianggap tepat, yang pada pokoknya mengabulkan permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Pembanding mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada tingkat banding untuk berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

- I. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu No. 11/Pdt.G/2019/PN.Wgp tanggal 5 Pebruari 2020 yang dimohonkan banding;

Dan selanjutnya mengadili sendiri :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 45 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)



DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonvensi (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonvensi (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur (ic. Tergugat II Konvensi) beserta akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dengan mendasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonvensi (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonvensi (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak untuk memproses jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan obyek sengketa, yang semula terdaftar atas nama Dokter Umbu Marambadjawa Marisi (Tergugat Rekonvensi) menjadi terdaftar atas nama Kabunang Rudiyanto Hunga, S.H., MH. (Penggugat Rekonvensi), dengan mendasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat Rekonvensi (selaku Penjual) dan Penggugat Rekonvensi (selaku Pembeli) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur;
6. Menyatakan blokir yang diajukan/dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi atas tanah dan bangunan obyek sengketa di

Halaman 46 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Rekonvensi, bilamana perlu pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara/Kepolisian yang berwenang;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari atas kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
9. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi agar tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan dalam perkara a quo;
10. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkat peradilan.

Atau :

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (ex aquo et bono).

5. Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 26 Februari 2020;
6. Tanda Terima Kontra Memori Banding, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan Kontra Memori

Halaman 47 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding tertanggal 7 Maret 2020 kepada Panitera Pengadilan Negeri Waingapu pada tanggal 10 Maret 2020;

7. Kontra Memori Banding tertanggal 7 Maret 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, yang alasan-alasan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa TERBANDING/PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI secara tegas menyatakan menolak semua dalil/alasan yang telah dinyatakan oleh PEMBANDING dalam MEMORI BANDING perkara aquo, kecuali terhadap hal-hal yang secara umum telah diakui kebenarannya sehingga oleh karenanya tidak dibutuhkan pembuktian oleh karenanya;
2. Adapun Amar Putusan Pengadilan Negeri Waingapu No. 11/Pdt.G/2019/PN.Wgp tanggal 5 Pebruari 2020 yang dimohonkan banding adalah sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konvensi :

Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Rekonvensi :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.134.000,- (empat juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah).

3. Bahwa Terbanding sangat keberatan dan tidak menerima pertimbangan hukum maupun Amar Putusan Pengadilan Negeri Waingapu No.

Halaman 48 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11/Pdt.G/2019/PN.Wgp tanggal 5 Februari 2020, karena dirasakan tidak adil dan merugikan kepentingan hukum Terbanding;
4. Bahwa MEMORI BANDING yang diajukan oleh PEMBANDING tertanggal 27 Februari 2020 TELAH MELEBIHI tenggang waktu serta dilakukan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang untuk mengajukan Memori Banding tersebut, karena dalam prakteknya Memori Banding harus diajukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah Akta Pernyataan Banding dibuat, dengan demikian Memori Banding PEMBANDING beralasan hukum Permohonan Banding dari Pembanding di TOLAK UNTUK SELURUHNYA atau setidaknya Permohonan Banding dari Pembanding TIDAK DAPAT DITERIMA;
 5. Bahwa TERBANDING sependapat dan menerima pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Waingapu/Pengadilan Tingkat Pertama dalam EKSEPSI, yang pada pokoknya telah menolak eksepsi dari Tergugat I/Pembanding oleh karenanya pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama sepanjang mengenai eksepsi patut dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;
 6. Bahwa TERBANDING sangat Keberatan dan menolak semua dalil dalam POKOK PERKARA/KONVENSI yang tertulis dalam Memori Banding Pemohon Banding karena tidak disusun/dibuat secara jelas, lengkap dan cermat serta saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya yang membuat judex fakti Pengadilan Tinggi Kupang menjadi tidak dapat menarik kesimpulan dari maksud dan tujuan dibuatnya Memori Banding perkara aquo;
 7. Bahwa TERBANDING adalah Tidak Sependapat dan Keberatan serta Tidak Menerima (MENOLAK) pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara/konvensi. Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan dalam pokok perkara/konvensi yang amarnya berbunyi : "MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD)". TERBANDING berpendirian bahwa seharusnya putusan yang dijatuhkan oleh

Halaman 49 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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

Pengadilan Tingkat Pertama amarnya berbunyi: "MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS UNTUK SELURUHNYA";

8. Bahwa TERBANDING secara tegas menyatakan menolak semua dalil/alasan Pembanding dalam Pokok Perkara Poin (2 dan 3) Memori Banding perkara aquo karena tidak beralasan hukum dan terkesan mengada-ngada karena sesungguhnya Para saksi yang diajukan oleh Penggugat adalah saksi fakta yang dibawah sumpah yang telah menerangkan sesuatu hal tentang apa yang dilihatnya sendiri, yang didengarnya sendiri dan apa yang dialaminya sendiri, dengan demikian adalah beralasan hukum keterangan Para Saksi Penggugat tersebut dipertimbangkan kembali oleh Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan memutus perkara aquo. Sebaliknya Para saksi yang diajukan oleh TERGUGAT I/PEMBANDING yaitu khususnya saksi HUNGU adalah bukanlah saksi fakta, karena tidak melihat, mengalami dan mengetahui sendiri, tetapi mendengar dari orang lain yaitu dari TERGUGAT I/PEMBANDING bersifat bersifat *Testimonium De Auditu*, sehingga secara hukum tidak memiliki kekuatan pembuktian (vide Yurisprudensi MARI Nomor : 881 K/Pdt/1983). Selanjutnya Saksi UMBU TAMU AMA memiliki HUBUNGAN DARAH LANGSUNG DENGAN TERGUGAT I/PEMBANDING, dimana ISTRI SAKSI UMBU TAMU AMA ADALAH SAUDARA PEREMPUAN KANDUNG DARI TERGUGAT I/PEMBANDING yaitu bernama RAMBU ANA HUNGA merupakan kakak perempuan kandung KABUNANG RUDI YANTO HUNGA (TERGUGAT I/PEMBANG), sehingga dengan demikian antara saksi Umbu Tamu Ama dengan TERGUGAT I/PEMBANDING) memiliki hubungan KELUARGA YANG SANGAT DEKAT karena kawin-mawin sehingga saksi UMBU TAMU AMA adalah TIDAK LAYAK MENJADI SAKSI dalam perkara ini dan atas hal ini Kuasa Hukum Penggugat TELAH MENYATAKAN KEBERATAN di dalam ruang sidang dan keberatan tersebut di catat dalam Berita Acara Sidang, namun oleh Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tetap memberikan kesempatan kepada saksi Umbu Tamu Ama untuk bersaksi dan hal ini

Halaman 50 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



telah melanggar hukum acara karena perkara ini bukan merupakan perkara perceraian yang saksinya dapat didengar keterangannya dari keluarga. Dengan demikian saksi Umbu Tamu Ama tidak memenuhi syarat hukum untuk menjadi saksi sehingga seluruh keterangan saksi tersebut haruslah di tolak dan atau dikesampingkan dari perkara aquo serta judex facti Pengadilan Negeri Waingapu Cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN, sehingga oleh karenanya beralasan hukum Eksepsi, Jawaban dalam pokok Perkara dan Gugatan Rekonvensi serta Memori Banding dari PEMBANDING haruslah di nyatakan di TOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, dan sebaliknya Judex Facti Pengadilan Tinggi Kupang Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu NOMOR: 11/PDT.G/2019/ PN. WGP tersebut dan mengadili sendiri yang amar putusannya Menyatakan MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;

9. Bahwa TERBANDING secara tegas menyatakan menolak bukti Surat T.I.5 karena bukti Surat tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan kasus ini karena bukti Surat T.I.5 adalah kasus yang lain yang akan di ajukan gugatan lagi di pengadilan oleh Penggugat melawan Tergugat I/Pembanding;
10. Bahwa TERBANDING secara tegas MENOLAK dalil Pembanding pada point (4 dan 5) dan pertimbangan hukum judex facti adalah keliru sehingga beralasan hukum, Putusan Pengadilan Tingkat Pertama wajib diperbaiki dengan amar putusan yang berbunyi : "MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ UNTUK SELURUHNYA";
11. Bahwa TERBANDING secara tegas menyatakan MENOLAK semua dalil PEMBANDING dalam REKONVENSİ karena dalil tersebut adalah tidak beralasan hukum sama sekali dan terkesan mempertontonkan ketidak mampuan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi /Pembanding dalam memahami praktek hukum beracara secara perdata yang mana beliau sendiri berprofesi sebagai

Halaman 51 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



- Advokat/Pengacara (Lawyer) di Jakarta dan dalam sejarah hukum di Indonesia hanya dalam kasus ini yang putusan hakimnya Gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA oleh Tergugatnya mengajukan Banding;
12. Bahwa Penggugat/Terbanding menyatakan MENOLAK Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Waingapu dalam Perkara Perdata Nomor: 11/PDT.G/2019/PN.WGP tersebut karena judex facti TELAH LALAI dan SALAH MENERAPKAN HUKUM serta KURANG CUKUP PERTIMBANGAN (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dalam memeriksa dan memutus perkara aquo, oleh karenanya beralasan hukum bagi judex facti Pengadilan Tinggi Kupang untuk MEMBATALKAN putusan Pengadilan Negeri Waingapu dalam Perkara Perdata Nomor: 11/PDT.G/2019/PN.WGP tersebut dan mengadili sendiri yang amarnya menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya dan menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk seluruhnya;
13. Bahwa Penggugat/Terbanding secara tegas menolak putusan judex facti Pengadilan Negeri Waingapu dalam Perkara Perdata Nomor: 11/PDT.G/2019/PN.WGP terbukti kurang pertimbangan hukumnya dan tidak secara berimbang *menilai alat bukti surat-surat yang tidak diperlihatkan aslinya di dalam persidangan untuk di teliti dan cocokan apakah sesuai dengan aslinya (SDA)* untuk diberikan kode tanda bukti oleh Ketua/Majelis Hakim dan judex facti tidak secara berimbang pula menilai keterangan para saksi yang di ajukan oleh Penggugat, sehingga oleh karenanya karena judex facti Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II keliru/salah menerapkan hukum acara perdata dalam perkara aquo maka beralasan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Kupang MEMBATALKAN putusan Pengadilan Negeri Waingapu dalam Perkara Perdata Nomor: 11/PDT.G/2019/PN.WGP tersebut dan mengadili sendiri yang amarnya menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk seluruhnya dan menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk seluruhnya;

Halaman 52 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



14. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi /Terbanding secara Tegas MENOLAK Putusan Pengadilan Negeri Waingapu dalam Perkara Perdata Nomor: 11/PDT.G/2019/PN.WGP karena putusan mana dalam pertimbangan hukumnya telah saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, sehingga oleh karenanya beralasan hukum judex facti judex facti Pengadilan Tinggi Kupang MEMBATALKAN putusan Pengadilan Negeri Waingapu dalam Perkara Perdata Nomor: 11/PDT.G/2019/PN.WGP tersebut dan mengadili sendiri yang amarnya menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya dan menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk seluruhnya;
15. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Penggugat/ Terbanding baik dalam Gugatan, jawab-menjawab, Pembuktian (Surat dan saksi), Pemeriksaan Setempat (PS), Kesimpulan merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Kontra Memori Banding ini.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, dengan ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding melalui kuasa hukumnya memohon kepada bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemohon Banding/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya Permohonan Banding dari Pemohon Banding tidak dapat diterima;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu dalam perkara Perdata Nomor :11/PDT.G/2019/PN.Wgp, tanggal 5 Februari 2020 tersebut;

Halaman 53 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding untuk seluruhnya;
5. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi /Pembanding dan Tergugat II/Turut Terbanding untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan kemudian dalam amar putusan perkara ini nantinya.

II. SUBSIDAIR:

Apabila bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain kiranya Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

8. Membaca Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I dan Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 12 Maret 2020;
9. Membaca Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding, yang menerangkan bahwa pada tanggal 26 Februari 2020 Jurusita Pengganti telah melaksanakan pemberitahuan tersebut kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I, dan Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat serta Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tergugat II;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 5 Februari 2020, dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara dan atas putusan tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 17 Februari 2020, sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 54 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan keberatan-keberatan dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam memori banding tersebut diatas, dan terhadap memori banding tersebut Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., tanggal 5 Februari 2020, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, dan surat-surat lain yang bersangkutan, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama karena menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I keberatan, akan tetapi alasan-alasan keberatannya hanya merupakan pengulangan dari alasan-alasan yang pernah disampaikan dalam persidangan pengadilan Negeri, tidak ada hal-hal baru yang sangat prinsip dan substansial untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara menurut Majelis Hakim Banding sudah tepat dan benar menurut hukum dan keadilan, karena telah dipertimbangkan berlandaskan pada fakta-fakta persidangan berupa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara serta juga berlandaskan pada hasil pemeriksaan setempat, sehingga oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara aquo ditingkat banding, maka dengan demikian keberatan-keberatan dengan alasan-alasan yang diajukan Kuasa Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya khusus dalam

Halaman 55 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara tersebut tidak beralasan hukum sehingga oleh karena itu ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp., tanggal 5 Februari 2020 tetap dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tinggi Kupang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Waingapu, maka Pembanding yang semula Tergugat I adalah tetap sebagai pihak yang dikalahkan, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat:

1. Undang – undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang – undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah, pertamadengan undang – undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan undang – undang Nomor 49 tahun 2009;
3. Undang – undang Nomor 20 tahun 1947 tanggal 24 januari 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;
4. Reglement Tot Regeling van Het Rechts Wesen in Gewesten Buiten Java and Madura stb. 1947/227, Rbg/Hukum acara perdata daerah luar Jawa dan Madura (khususnya PSL 199 – 205);
5. Peraturan – perundang – undangan lain yang terkait;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp, tanggal 5 Februari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 56 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. MenghukumPembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2020, terdiri dari Janverson Sinaga, SH.,M.H. sebagai hakim ketua, Suko Priyowidodo S.H., dan Sri Mumpuni, S.H.,M.H. masing – masing sebagai hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 23 Maret 2020, Nomor 38/PDT/2020/PT KPG.,dan putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 10 Juni 2020 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh para Hakim anggota, dan dibantu oleh ABRAHAM PUNUF, S.H. Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri oleh pihak – pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Ttd.

1. Suko Priyowidodo, S.H.
Ttd.

2. Sri Mumpuni, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Janverson Sinaga S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Abraham Punuf, S.H.

Rincian biaya perkara:

- Redaksi : Rp. 10.000,00;
- Meterai : Rp. 6.000,00;
- Pemberkasan: Rp.134.000,00;

Jumlah : Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Untuk Salinan Resmi:

PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

Tri Mandoyo, S.H. M.Hum.

Halaman 57 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)



Halaman 58 dari 57 halaman Putusan Nomor 38/PDT/2020/PTKPG.

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)