



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR 151/PDT/2019/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rudy Yanto Suhardi, S.E. Laki-laki, lahir di Ruteng pada tanggal 14 Pebruari 1973, Warga Negara Indonesia, Perguruan Tinggi, Kawin, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lamentik Nomor 27, RT 017 RW 006, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi NTT, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 5371041402730005, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: Drs. Hendriyanus Rudyanto Tonubessi, S.H., M.Hum. Advokat (PERADI), berkantor pada Rudy Tonubessi & Associates, di Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69, Kolhua, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 05 Juli 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A, pada tanggal 05 Juli 2019, dibawah Register Nomor : 369/LGS/SK/PDT/2019/PN.Kpg, Selanjutnya disebut sebagai **KUASA PEMBANDING semula KUASA PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI;**

Lawan:

1. **Wencelina Sinyorita Sophia Parera Fernandez-Ajo**, Perempuan, Lahir di Kupang pada tanggal 28 September 1972, Warga Negara Indonesia, Kawin, SMA, wiraswasta, sebelumnya bertempat tinggal di Habiheret, RT 005 RW 002, Desa Wairbleler, Kecamatan Waigete, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, saat ini sudah tidak diketahui alamat tetap, atau setidaknya-tidaknya saat ini masih berada dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I;**
2. **Ferry Kase, S.H.**, Laki-laki, lahir di Atambua pada tanggal 26 April 1974, Warga Negara Indonesia, menikah, perguruan tinggi, Anggota DPR-RI, beralamat sesuai Kartu Tanda Penduduk di Jalan Jaksa Agung R.
Halaman 1 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soeprapto Nomor 62, RT 004 RW 002 Kelurahan Fatukbot, Kecamatan Atambua Selatan, Kabupaten Belu, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI**;

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

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

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 151/PEN.PDT/2019/PT KPG, tanggal 09 September 2019, tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat yang terkait dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 September 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 September 2018 dengan Register Nomor 221/PDT.G/2018/PN KPG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

3. Bahwa atas dasar Surat Perjanjian dan Pernyataan “di bawah-tangan” tersebut, pada tanggal 14 Nopember 2013, Tergugat Satu menyodorkan 2 (dua) dokumen kepada Penggugat untuk ditandatangani, dan ternyata dokumen tersebut merupakan produk yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, berupa:

- 3.1 Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013 [Bukti P-02]; dan
- 3.2 Akta Jual beli Nomor 1035/2013, tanggal 14 Nopember 2013 [Bukti P-03];

Di mana pada saat itu, dokumen-dokumen tersebut hanya dipegang Tergugat Satu, tanpa diserahkan kepada Penggugat;

4. Bahwa terkait dengan segala sesuatu yang berhubungan dengan kedua “produk” yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tersebut, Penggugat selalu diyakinkan oleh Tergugat Satu, untuk tidak melibatkan Penggugat dalam masalah yang akan muncul apalagi jika harus “menyusahkan” Penggugat di

Halaman 3 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian hari, sebagai akibat dari adanya tindakan “pinjam nama” sebagaimana disebutkan dalam Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut;

5. Bahwa oleh karena Penggugat selalu beritikad baik dalam menjalankan isi Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut, dan atas kesadaran nama Penggugat hanya “dipinjam” oleh Tergugat Satu dalam hal “kepemilikan Sertifikat tanah dimaksud, maka disekitar awal bulan Mei tahun 2016, Tergugat Satu mengajak Penggugat bersama Istri Penggugat datang ke Kantor Notaris Hengki Famdale, S.H., guna menandatangani Akta Jual-Beli [Bukti P-04], dengan objek sebidang tanah seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) tersebut yang telah bersertifikat Hak Milik atas nama Penggugat untuk dijual kepada Tergugat Dua, dalam rangka melunasi “hutang” kepada ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;
6. Bahwa pasca penandatanganan Akta Jual-Beli sebagaimana disebutkan dalam posita ke-lima di atas, pada tanggal 17 Mei 2016, Tergugat Dua menyerahkan uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) melalui “transfer” ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama Penggugat, untuk kemudian uang tersebut diserahkan secara tunai kepada Tergugat Satu, atas permintaan Tergugat Dua, sebagaimana tertuang dalam kwitansi bertanggal 23 Mei 2016 [Bukti P-05], yang ditandatangani oleh Tergugat Satu;
7. Bahwa di sekitar bulan Juni tahun 2016, Penggugat dikejutkan dengan adanya gugatan “ingkar janji” yang diajukan oleh Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, yang kemudian diketahui sebagai para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez terkait adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, yang pada intinya gugatan tersebut berisikan:
 - 7.1 Telah terjadi “perikatan” antara Penggugat dengan Agustinus Maria Parera Fernandez (saat ini telah meninggal dunia) dalam hal “jual-beli” sebidang tanah seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi), terletak di Jalan Polisi Militer, RT 024 RW 009 Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur (tepatnya: di belakang Rumah Jabatan Gubernur Nusa Tenggara Timur), dan telah bersertifikat Hak Milik atas nama Agustinus Maria Parera Fernandez;
 - 7.2 Harga bidang tanah tersebut senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang dibayar bertahap hingga pelunasannya paling lama 1

Halaman 4 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) tahun sejak tanggal 14 Nopember 2013, atau jatuh-tempo pada tanggal 14 Nopember 2014;

- 7.3** Jumlah cicilan yang telah direalisasikan melalui 2 (dua) tahap, sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 7.4** Sisa kewajiban yang belum dibayarkan dalam rangka pelunasannya sebesar Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- 8.** Bahwa dengan adanya gugatan, bahkan telah ada Putusan Pengadilan atas gugatan dimaksud, Penggugat berupaya untuk menemui Tergugat Satu, bahkan juga Turut Tergugat, namun lagi-lagi Tergugat Satu hanya terus berjanji akan segera melunasi “hutang” senilai Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, namun hingga saat ini, walaupun Penggugat telah “tertimpa” masalah akibat adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, namun Tergugat Satu tidak pernah memenuhi janjinya untuk tidak melibatkan Penggugat dalam masalah yang muncul, bahkan terjadi sebaliknya, Tergugat Satu senyatanya telah “menyusahkan” dan telah “membebankan” Penggugat untuk menanggung seluruh “hutang” sebesar Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- 9.** Bahwa senyatanya saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 telah beralih menjadi atas nama Tergugat Dua, sementara hasil penjualan bidang tanah tersebut, oleh Tergugat Satu tidak dipergunakan atau dimanfaatkan untuk melunasi seluruh sisa hutang kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, sesuai janji Tergugat Satu sebagai akibat adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan”, yang kemudian diikuti dengan Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013;
- 10.** Bahwa walaupun Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 telah beralih menjadi atas nama Tergugat Dua, namun oleh karena akibat dari tindakan para Tergugat tersebut yang dapat terindikasikan sebagai “permufakatan jahat” yang telah nyata mengakibatkan atau menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka cukup beralasan hukum, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo dapat membatalkan pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Tergugat Dua, dan dikembalikan menjadi atas nama Penggugat untuk kemudian objek bidang tanah tersebut dapat dijual dalam rangka melunasi

Halaman 5 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh sisa hutang kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, disertai bunga sebesar 0,5% (setengah persen) setiap bulan terhitung sejak tanggal 14 Nopember 2014, sesuai janji Tergugat Satu sebagai akibat adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan”, yang kemudian diikuti dengan Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013;

11. Bahwa akibat perbuatan atau tindakan Tergugat Satu, senyatanya Penggugat sangat menderita kerugian, yang setidaknya-tidak dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- 11.1 Secara materiil, Penggugat telah menanggung hutang yang harus dilunasi kepada Paulina W. A. Parera Fernandez, dkk, selaku para ahli waris dari Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez, senilai Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), disertai bunga sebesar 0,5% (setengah persen) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 14 Nopember 2014, bahkan Penggugat telah pula mengeluarkan biaya untuk menjalani perkara baik perdata maupun pidana yang hingga saat ini telah mencapai lebih-kurang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga keseluruhannya dapat ditaksir lebih-kurang telah mencapai Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah); dan

- 11.2 Secara imateriil, Penggugat telah tertipu dan menanggung malu, khususnya terhadap keluarga Almarhum Agustinus Maria Parera Fernandez;

12. Bahwa mencermati peristiwa hukum sebagaimana diuraikan di atas, patut diduga telah terjadi “permufakatan jahat” dari Tergugat Satu dan Tergugat Dua untuk memanfaatkan peluang mendapatkan keuntungan dengan membiarkan Penggugat menanggung akibat hukum dari adanya Perikatan Jual Beli Nomor 36, tanggal 14 Nopember 2013, sebagai tindak lanjut dari adanya Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut;

13. Bahwa dengan mengacu pada Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” tersebut, dan oleh karena senyatanya Penggugat telah mengalami kerugian sebagaimana diuraikan di atas, maka cukup beralasan hukum Penggugat mengajukan tuntutan kepada para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Kupang, yang bersifat alternatif, berupa:

Halaman 6 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, perkenankan Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

Halaman 7 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

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

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensidan I dan Turut Tergugat, Tergugat
Halaman 8 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI :

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

Halaman 9 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dikembalikan atas nama Penggugat. Bahwa dalam kondisi sedemikian itu maka Notaris Hengki Famdale, SH. harus ditarik dan diikutsertakan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini karena yang diminta batal oleh Penggugat dalam perkara ini adalah produk yang dibuat oleh Notaris Hengki Famdale, SH. Bahwa dengan tidak ikut digugatnya Notaris Hengki Famdale dalam Perkara ini, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak sehingga atas dasar itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

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

- 3.1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat seluruhnya ;
- 3.2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- 3.3. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan dan tuntutan Penggugat karena seluruh dalil gugatan tidak benar dan seluruh tuntutan tidak beralasan hukum, kecuali hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat .
2. Bahwa kesepakatan pinjam pakai nama antara Tergugat I dengan Penggugat untuk pembelian sebidang tanah seluas 6.028 M2 dari pemilik asal AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian dan Pernyataan tanggal 13 Nopember 2013, adalah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan bebas saling menguntungkan yang bersifat sukarela, sehingga tidak beralasan dipandang sebagai perbuatan yang merugikan Penggugat ;
3. Bahwa jual beli tanah seluas 6.028 M2 dari pemilik asal AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I sesuai kesepakatan tertulis tanggal 13 Nopember 2013 adalah sah adanya;
4. Bahwa jual beli tanah seluas 6.028 M2 dari Penggugat kepada Tergugat II dihadapan Notaris Hengki Famdale, SH adalah berdasarkan kesepakatan bebas secara sukarela antara : Tergugat I dengan Penggugat dan Tergugat II dengan kesepakatan lisan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 10 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Harga riil jual beli tanah tersebut yang harus dibayarkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah Rp. 5. 000. 000. 000,-(lima miliar rupiah) ;
- b. Untuk efisiensi pembayaran pajak, maka disepakati harga formal tanah tersebut yang tertuang dalam akte jual-beli adalah Rp. 750.000. 000,- (Tujuh ratus lima puluh juta) ;
- c. Bahwa Tergugat II membayar panjar Rp. 2. 000. 000. 000,- langsung setelah akta jual beli ditandatangani untuk kepentingan membayar lunas sisa pembayaran kepada pemilik asal tanah AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ ;
- d. Bahwa semua surat-surat akta jual beli tetap dipegang oleh Tergugat I sampai selesai pelunasan pembayaran harga tanah tersebut oleh Tergugat II ;
5. Bahwa tanpa alasan yang sah ternyata Tergugat II tidak melaksanakan kesepakatan lisan yang dibuat sebagaimana tertuang dalam point 4 di atas, sehingga akibat tindakan Tergugat II tersebut maka Tergugat I tidak dapat melunasi sisa pembayaran harga tanah dari pemilik asal tanah AGUSTINUS MARIA PARERA FERNANDEZ, sehingga lebih lanjut menjadi sebab timbulnya perkara ini.
6. Bahwa secara juridis formil, Tergugat I pada hakikatnya menjadi korban kelicikan Penggugat dengan Tergugat II yang meyakinkan Tergugat I agar kesepakatan dalam point 4 di atas tidak perlu dituangkan secara tertulis karena saling percaya satu sama lain, akan tetapi ternyata Tergugat II telah secara licik bekerjasama dengan Penggugat untuk merugikan Tergugat I dengan mencantumkan harga jual-beli tanah tersebut jauh dibawah harga semula. Bahwa adalah mustahil utang yang harus dibayar kepada pemilik asal tanah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sementara jual kepada Tergugat II untuk membayar harga tanah tersebut hanya Rp. 750. 000. 000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
7. Bahwa Tergugat I dan atau Turut Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, akan tetapi yang menjadi biang kerok penyebab semua perkara ini adalah akibat dari tindakan Tergugat II yang ingkar janji atas kesepakatan lisan sebagaimana tertuang dalam point 4 di atas. Sekiranya Tergugat II tidak beritikad buruk, maka sudah tentu perkara ini tidak terjadi.
8. Bahwa tuntutan Penggugat agar disatu sisi mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat dan disisi lain menuntut Tergugat I untuk membayar uang Rp. 1. 850. 000. 000,- (satu

Halaman 11 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan menuntut Tergugat I memprose-balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat adalah tuntutan yang kontradiktif dan tidak berdasar karena seandainya jika semua itu dipenuhi maka Tergugat I gigit jari menjadi pihak yang dirugikan. Apakah Penggugat tidak sadar bahwa dari semula kesepakatan tanggal 13 Nopember 2013 tersebut bertujuan agar tanah tersebut menjadi milik Tergugat I ? -----Bahwa berdasar alasan tersebut, maka tuntutan Penggugat dalam perkara ini sangat tidan berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga oleh karena itu haruslah ditolak seluruhnya.

9. Bahwa atas dasar alasan terurai di atas, Tergugat I dan Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

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

JAWABAN TERGUGAT II KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII:

DALAM KONVENSII :

DALAM EKSEPSII :

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

Halaman 12 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Satu sehingga bentuk gugatan yang sangat pantas diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat Satu adalah gugatan wanprestasi. Akan tetapi dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya tindakan yang melawan hak (melawan hukum) yang dilakukan oleh Para Tergugat.

Hal tersebut terbukti sebagaimana posita gugatan Penggugat pada :

- Point 8 Halaman 5 pada pokoknya menyebutkan : ".....Tergugat Satu senyatanya telah "menyusahkan dan telah "membebankan" Penggugat untuk menanggung seluruh "hutang" sebesar Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah).----- (kategori gugatan Wanprestasi).
- Point 10 Halaman 6 yang pada pokoknya menyebutkan : "..... namun oleh karena akibat dari tindakan Para Tergugat tersebut yang dapat terindikasikan sebagai "permufakatan jahat" yang telah nyata mengakibatkan atau menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka cukup beralasan hukum, Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo dapat membatalkan pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Tergugat Dua.....dst".----- (kategori gugatan Perbuatan Melawan Hukum).

Kemudian dalam petitum gugatan Penggugat pada :

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

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

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 13 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi ini, mohon dianggap termuat dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat Dua pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan-alasan Penggugat dalam gugatannya sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 221/PDT.G/2019/PN.KPG, tanggal 17 September 2018 tersebut.
3. Bahwa seluruh dalil dan alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagaimana terdaftar dalam perkara No. 221/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 17 September 2018 tersebut adalah tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak.
4. Bahwa Perjanjian dan Pernyataan “di bawah tangan” tanggal 13 Nopember 2013, Perikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 14 Nopember 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 1035/2013 tanggal 14 Nopember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat Satu antara Penggugat dengan Tergugat Satu adalah merupakan hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat Satu semata. Oleh karena itu, jika terjadi adanya pemenuhan hak dan kewajiban yang tidak sesuai dengan perjanjian tersebut, maka merupakan hak dan kewajiban bagi Penggugat dengan Tergugat Satu untuk saling menuntut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain terutama kepada Tergugat Duar. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.
5. Bahwa Pembelian tanah dengan SHM Nomor : 1344 Tahun 2012 oleh Tergugat Dua dari Penggugat melalui Tergugat Satu telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tanah yang dibeli oleh Tergugat Dua telah memiliki dokumen kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat, kemudian Penggugat bersama dengan istrinya menandatangani Akta Jual Beli di depan Notaris Hengki Famdale,SH selaku Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tersebut. Dengan penandatanganan akta jual beli tersebut oleh Penggugat bersama-sama dengan istrinya berarti telah menyetujui bahwa tanah SHM Nomor : 1344 Tahun 2012 milik Penggugat telah dijual kepada Tergugat Dua. Bahwa dengan terjadinya jual beli tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 antara Tergugat Dua dan Penggugat dengan persetujuan istrinya maka tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut telah menjadi milik sah Tergugat Dua.

Halaman 14 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat pun telah menerima pembayaran harga tanah dari Tergugat Dua untuk sebagian harga tanah yang dibayar melalui transfer Bank BCA yakni sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari harga tanah yang disepakati seluruhnya yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Sehingga sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Tergugat Dua kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).
7. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Tergugat Dua kepada Penggugat oleh karena adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk, yang juga menjadikan objek tanah yang sudah dibeli oleh Tergugat Dua. Padahal persoalan hukum antara Penggugat dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat dikaitkan dengan pembelian objek tanah tersebut sebab pada saat tanah tersebut dibeli oleh Tergugat Dua telah memiliki SHM Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat. Oleh karena itu, persoalan hukum antara Penggugat dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat menghalangi atau membatalkan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat Dua.
8. Bahwa oleh karena tanah dengan SHM Nomor : 1344 Tahun 2012 telah dibeli dengan cara dan ketentuan yang berlaku maka Tergugat Dua selaku Pembeli haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum. Hal tersebut diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, di dalam buktir ke-IX dirumuskan bahwa :
 - Pembeli harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
 - Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

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

9. Bahwa oleh karena tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 telah dibeli oleh Tergugat Dua dari Penggugat dengan itikad baik serta akta jual belinya

Halaman 15 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi mohon dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi mohon selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi. Demikian pula halnya dengan Penggugat dalam Konvensi mohon dianggap sebagai Tergugat dalam Rekonvensi.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Polisi Militer Rt 024, Rw 009 kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012.
4. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan cara jual beli di mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan persetujuan istrinya telah melakukan jual beli tanah yang terletak di Jalan Polisi Militer Rt 024, Rw 009 kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula menerima sebagian dari harga tanah tersebut dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar melalui transfer Bank BCA, sehingga sisa harga yang masih harus dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa pembelian objek tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dilakukan di depan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris Hengki Famdale, SH selaku PPAT.

Halaman 16 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi oleh karena adanya permasalahan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk, yang juga menjadikan objek tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut. Padahal persoalan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat dikaitkan dengan pembelian objek tanah tersebut oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebab pada saat tanah tersebut dibeli telah memiliki SHM Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Oleh karena itu, persoalan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Paulina W.A. Parera Fernandez, dkk tidak dapat menghalangi atau membatalkan terjadinya jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Dengan demikian tidak ada alasan bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk tidak menerima sisa pembayaran harga tanah tersebut sebesar Rp. 1.150.000.000,- dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi.
8. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah membeli objek tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah bersertifikat dan perjanjian jual belinya pun dilakukan di depan pejabat yang berwenang (Notaris & PPAT), maka perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan berdasar hukum serta Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum.
9. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 dilakukan dengan cara-cara dan prosedur yang benar maka pengalihan hak/nama atas SHM Nomor 1344 Tahun 2012 dari atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah dan berdasar hukum.
10. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dengan segera menaati putusan ini, maka beralasan hukum jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, terhitung putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.
11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasari dengan bukti-bukti yang cukup kuat disertai dengan alasan-alasan yang berdasarkan hukum maka

Halaman 17 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat beralasan untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorrad).

12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi beralasan dan berdasar hukum sangatlah pantas untuk membebankan biaya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

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

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

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

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah tanah yang terletak di Jalan Polisi Militer Rt 024, Rw 009 kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 6.028 m² (enam ribu dua puluh delapan meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 yang telah dibeli dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
3. Menyatakan hukum bahwa pembelian objek tanah dengan SHM Nomor 1344 Tahun 2012 tersebut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dilakukan di depan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris Hengki Famdale, SH selaku PPAT adalah sah dan berdasar hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa peralihan hak milik terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 tahun 2012 dari atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah dan berdasar hukum.

Halaman 18 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menerima sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan harga tanah dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, tanpa syarat apapun.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, jika lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorrad).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

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

Atau :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Kupang telah menjatuhkan putusan sebagaimana termaktub dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 19 Juni 2019 yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

DALAM REKONVENSI:

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

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

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 19 Juni 2019 tersebut, telah diberithukan

Halaman 19 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang kepada Kuasa Penggugat pada hari Jumat, tanggal 28 Juli 2019 dan kepada Kuasa Tergugat II pada hari Rabu, tanggal 10 Juli 2019;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 19 Juni 2019 tersebut, Kuasa Pembanding semula **KUASA PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** telah mengajukan banding sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada hari Jumat 12 Juli 2019 Kuasa Pembanding semula **KUASA PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 19 Juni 2019 tersebut;

Menimbang, bahwa atas pernyataan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula **KUASA PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** tersebut, telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II, sebagaimana ternyata dalam Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat pada hari Senin 05 Agustus 2019 dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada hari Kamis 18 Juli 2019;

Menimbang, bahwa atas pernyataan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 30 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada hari Kamis, tanggal 01 Agustus 2019, yang berisi sebagai berikut :

Para Pembanding mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 221/Pdt.G/2018/PN.Kpg,tanggal 19 Juni2019, hal mana amar Putusannya berbunyi:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

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

Halaman 20 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

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

DALAM REKONVENSI :

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

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

Bahwa, oleh karena para Pembandingberkeberatan dan menolak Putusan Pengadilan Negeri Kupangtersebut, maka selanjutnya pada Pembanding telah mengajukan upaya hukum banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, sebagaimana tercantum dalam Akta PernyataanBanding (terlampir bersama berkas perkara), permohonan mana Putusan tersebut telah dibacakan pada tanggal 19Juni 2019, dan telah diketahui oleh Penggugat sebagaimana relaas pemberitahuan Putusan (terlampir bersama berkas perkara),dimana pernyataan banding tersebut masih dalam tenggang-waktu yang dibenarkan oleh Undang-undang, dan oleh karenanya permohonan Banding ini wajib dinyatakan diterima.

Adapun Pembanding mengajukan keberatan terkait atas Putusan Pengadilan dimaksud, oleh karena Majelis Hakim telah keliru dalam menjatuhkan Putusan, dan tidak cermat dalam mempertimbangkan fakta-fakta persidangan, sehingga melalui memori banding ini para Penggugat mengajukan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang telah diuraikan di dalam surat gugatan, maupun repliknya, secara mutatis-mutandis dianggap terbaca kembali dan menjadi bagian dari "konten" memori banding ini
2. Bahwa Pembanding telah mengajukan gugatan dengan objek berupa "perbuatan pinjam nama" yang dilakukan oleh Terbanding Satu untuk melakukan "jual beli" sebidang tanah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat;
3. Bahwa akibat dari tindakan "pinjam nama" oleh Terbanding Satu semula Tergugat Satu, maka Pembanding telah menanggung hutang kepada pihak

Halaman 21 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain senilai Rp. Rp. 1.775.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah), bahkan disertai dengan bunga sebagaimana diterangkan dalam Bukti P-03;

4. Bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik Terbanding Dua semula Tergugat Dua Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh karena Terbanding Satu semula Tergugat Satu Konvensi telah mengalihkan atau menjual sebidang tanah dimaksud kepada kepada Terbanding Dua semula Tergugat Dua Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan uang hasil penjualan tersebut tidak digunakan untuk melunasi beban hutang Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada pihak ketiga sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Mendasari uraian-uraian di atas, perkenankan para Pembanding memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 221/Pdt.G/2018/PN.Kupang, tanggal 19 Juni 2019;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terbanding Satu, semula Tergugat Satu, seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, seluruhnya;
2. Menyatakan Sah menurut hukum, Surat Perjanjian dan Pernyataan bertanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat “di bawah-tangan” serta ditandatangani bersama oleh **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan **Terbanding Satu**, semula Tergugat Satu dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan menurut hukum, **Terbanding Satu**, semula Tergugat Satu telah melakukan perbuatan atau tindakan yang telah merugikan **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan cara “meminjam

Halaman 22 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama" **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk membuat hutang kepada Almarhum **Agustinus Maria Parera Fernandez**;
4. Menyatakan batal demi hukum, pengalihan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012 atas nama **Terbanding Dua**, semula Tergugat Dua Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan dikembalikan menjadi atas nama **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) berupa 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, semula tercatat atas nama **Agustinus Maria Parera Fernandez**, kemudian beralih atas nama **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan saat ini telah menjadi atas nama **Tergugat Dua**;
 6. Menghukum dan memerintahkan kepada:
 - 6.1 **Terbanding Satu**, semula Tergugat Satu menyerahkan uang kepada **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, senilai Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk menutupi seluruh kerugian yang diderita **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi; atau
 - 6.2 **Terbanding Satu**, semula Tergugat Satu dan **Tergugat Dua** segera memroses "balik nama" Sertifikat Hak Milik Nomor 1344 Tahun 2012, dari atas nama **Tergugat Dua** menjadi atas nama **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk kemudian dijual dalam rangka menutupi seluruh kewajiban **Pembanding**, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada **Paulina W. A. Parera Fernandez**, dkk, selakupara ahli waris dari Almarhum **Agustinus Maria Parera Fernandez**;
 7. Menyatakan demi hukum, putusan perkara a quo dapat dijalankan meskipun **para Tergugat** menyatakan verset, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
 8. Menghukum **para Tergugat**, secara tanggung-renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

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

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula semula **KUASA PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** tersebut, telah diberitahukan dan diserahkan Memori Banding

Halaman 23 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Kuasa Terbanding I dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II, sebagaimana ternyata dalam Relaas Pemberitahuan dan Peyerahan Memori Banding Banding Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kpg yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat pada hari Senin 12 Agustus 2019 dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II pada hari Selasa 20 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula **KUASA PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** semula Para Tergugat, Kuasa Terbanding I dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang, telah pula diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula **KUASA PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ** dan kepada Kuasa Terbanding I dan Turut Terbanding semula Kuasa Tergugat I dan Turut Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II, untuk mempelajari berkas perkara ini, sebagaimana ternyata dalam Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kupang masing-masing tanggal 18 Juli 2019 dan tanggal 02 September 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang, agar mempelajari berkas perkara ini (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, menyatakan Banding pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kupang, tanggal 19 Juni 2019 sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan

Halaman 24 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN Kupang, tanggal 19 Juni 2019, yang dimohonkan banding tersebut, semua alat-alat bukti baik yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun yang diajukan oleh pihak Terbanding semula Para Tergugat dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding, berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut, (dalam Eksepsi, dalam pokok perkara, dan dalam Rekonvensi) yang mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat serta Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) serta dalam Rekonvensi menyatakan gugatan Tergugat II Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard) telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Putusan Hakim Tingkat Pertama Nomor 221/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 19 Juni 2019 tersebut sudah tepat dan benar sehingga dapat dipertahankan dan dikuatkan

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang dikalahkan dalam perkara ini baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan tersebut, dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009;
4. Reglemen Tot Regeling Van Het Rechts Wezen in De Gewesten Buiten Java en Madura stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205);
5. Peraturan Perundang – Undangan lain nya yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula **PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI**;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 221/Pdt.G/2018/PN.Kupang, tanggal 19 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 25 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula **PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **Kamis, tanggal 10 Oktober 2019** oleh kami **ERWIN TUMPAK PASARIBU, SH.M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ABNER SITUMORANG, SH. M.H.**, dan **SUKO PRIYOWIDODO, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 151/PEN.PDT/2019/PT.KPG tanggal 03 September 2019 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA, tanggal 15 Oktober 2019** oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **OBED LIUNOKAS, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang yang ditunjuk berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 151/PDT/2019/PT.KPG tanggal 09 September 2019, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

1. **ABNER SITUMORANG, SH.M.H.**
,SH.M.H.

t.t.d.

2. **PRIYOWIDODO, SH.**

HAKIM KETUA,

t.t.d.

ERWIN TUMPAK PASARIBU

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d.

OBED LIUNOKAS, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan..... Rp 6.000,00-
- R e d a k s i Putusan... .. Rp 10.000,00-
- Biaya Pemberkasan..... Rp 139.000,00-

Halaman 26 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah..... Rp.150.000,00-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK TURUNAN RESMI.

PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG.

UB. PANITERA MUDA PERDATA.

RAMLY MUDA, SH.M.H.

Halaman 27 dari 27, Putusan Nomor 151/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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