



P U T U S A N

Nomor 3512 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HENNY KIU LUBALU, bertempat tinggal di Jalan Ikan Tongkol 2-3 Kupang, Kelurahan LLBK, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marsel W. Radja, SH., Advokat, beralamat di Jalan Kartini II, Nomor 2 Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

TEDDY TANONEF, bertempat tinggal di Jalan Ikan Tongkol, Kelurahan Lai Lai Besi Kopan (LLBK), Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat bersama saudara Penggugat yakni Liesje Kiu Lubalu adalah ahli waris yang sah dari almarhum ayah Penggugat Thomas Fransis Kiu Lubalu, yang telah meninggal dunia pada tanggal 20 Desember 1988 dan ibu Penggugat Enggelina Lay, telah meninggal dunia pula pada tanggal 31 Oktober 1991;
2. Bahwa semasa hidupnya ayah Penggugat Thomas Fransis Kiu Lubalu, pada tanggal 16 September 1987, telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Bekas *Eigendom* Nomor 11, 12, 13 dan 14, sebagai Pihak Pertama atau Penjual atau Pemilik Tanah dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua atau Pembeli, sebagaimana ternyata dari

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



- Akta Notaris Nomor 40 Tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan oleh Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut, disepakati harga tanah dan bangunan di atasnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yang harus dibayar oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (ayah Penggugat), dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran, sebagaimana tersebut pada Pasal 1 akta perjanjian tersebut, yakni pembayaran:
 - 1) Tahap Pertama sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dibayar saat ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli dimaksud;
 - 2) Tahap Kedua sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 Oktober 1987;
 - 3) Tahap Ketiga sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 Desember 1987;
 4. Bahwa ternyata Tergugat tidak melunasi pembayaran pada tahap kedua dan ketiga tersebut yang ternyata dari teguran-teguran maupun surat menyurat dari ayah Penggugat kepada Tergugat, sehingga berdasarkan Pasal 4 perjanjian yang berbunyi "Apabila Pihak Kedua lalai menepati kewajibannya yaitu pembayaran tahap kedua sebesar Rp15.000.000,00 maka pembayaran tahap pertama sebesar Rp5.000.000,00 dinyatakan hilang dan perjanjian ini juga dinyatakan batal dan bangunan yang sudah ditempati oleh Pihak Kedua segera dikosongkan dan dikembalikan kepada Pihak Kesatu selambat-lambatnya 1 (satu) minggu, pembatalan mana melalui Pengadilan Negeri Kupang";
 5. Bahwa karena Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian Nomor 40 Tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan oleh Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH., tersebut, maka ayah Penggugat tetap beriktikad baik dengan cara membuat perjanjian yang baru, sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH., Nomor 88, berupa Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang, tertanggal 31 Desember 1987, saat mana seharusnya Tergugat sudah melunasi dan memenuhi isi Pasal 1 Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, tetapi Tergugat belum melunasinya sehingga dibuatkan lagi Akta Pengakuan Hutang Tergugat kepada ayah Penggugat yakni hutang menjadi Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dan waktu pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paling lambat adalah 30 Juni 1988; Namun kebaikan ayah Penggugat ini tetap tidak dihargai Tergugat dengan tidak melunasi dan tidak memenuhi kedua perjanjian dimaksud;

6. Bahwa sampai dengan meninggalnya ayah Penggugat, pada tanggal 20 Desember 1988, ternyata Tergugat tidak melunasi kewajibannya, malah bangunan asli di atas tanah sudah dibongkar oleh Tergugat, kemudian Tergugat mendirikan bangunan baru berupa hotel yang dikenal dengan nama Tedys Bar atau Tedys Hotel; maka tidak ada pilihan lain, Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan ke Pengadilan Negeri Kupang untuk menuntut memperoleh kembali hak Penggugat berupa tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut berikut ganti kerugian akibat dibongkarnya bangunan asli dan kerugian akibat hilangnya hak menikmati tanah;
7. Bahwa selain tuntutan Penggugat kepada Tergugat berupa pengembalian tanah dalam keadaan kosong sesuai isi perjanjian, maka Penggugat juga menuntut ganti kerugian akibat dibongkarnya bangunan asli dan kerugian akibat hilangnya hak menikmati tanah, yang diperhitungkan sebagai berikut:
 - 1) Kerugian akibat dibongkarnya bangunan asli oleh Tergugat, diperhitungkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), yakni nilai harga bangunan asli di atas tanah yang menjadi objek perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan;
 - 2) Kerugian akibat hilangnya hak menikmati tanah sejak diadakannya perjanjian ikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut yang diperhitungkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap tahunnya, dikalikan waktu 23 tahun, sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah);Kerugian mana pada point 1) dan 2) harus dibayar oleh Tergugat saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa karena dasar gugatan dan bukti-bukti yang ada adalah otentik, maka untuk memberikan jaminan terhadap tuntutan kerugian Penggugat, kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun tidak

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



bergerak, berupa tanah dan rumah/hotel Teddys, berikut sebuah penginapan yang terletak di Desa Noelbaki, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, kendaraan roda empat/mobil Mitsubishi Kuda, Ferosa serta harta bergerak lainnya;

9. Bahwa Penggugat mohon pula kiranya terhadap Tergugat dapat pula dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya hingga Tergugat melaksanakan semua isi Putusan Pengadilan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat bersama Liesje Kiu Lubalu adalah ahli waris yang sah dari almarhum Thomas Fransis Kiu Lubalu;
3. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 dan Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88 sesuai Akta Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH, dinyatakan batal oleh karenanya;
4. Menyatakan berlakunya ketentuan Pasal 4 Perjanjian Nomor 40 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan oleh Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH yang berbunyi "Apabila Pihak Kedua lalai menepati kewajibannya yaitu pembayaran tahap kedua sebesar Rp15.000.000,00 maka pembayaran tahap pertama sebesar Rp5.000.000,00 dinyatakan hilang dan perjanjian ini juga dinyatakan batal dan bangunan yang sudah ditempati oleh Pihak Kedua segera dikosongkan dan dikembalikan kepada Pihak Kesatu selambat-lambatnya 1 (satu) minggu, pembatalan mana melalui Pengadilan Negeri Kupang";
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah objek Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 sesuai Akta Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH., yang terletak di Jalan Ikan Tongkol Nomor 1 Kota Kupang seluas 250 m², dengan batas-batas: Timur dengan tanah milik Penggugat, Barat dengan



Jalan Ikan Paus, Utara dengan Jalan Ikan Tongkol, Selatan dengan tanah milik Gunung Intan, dengan cara membongkar bangunan milik Tergugat tersebut yang dikenal dengan Teddys Hotel dan menyerahkannya kepada Penggugat dan saudara Penggugat Liesje Kiu Lubalu dalam keadaan kosong;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai ganti kerugian akibat dibongkarnya bangunan asli oleh Tergugat, ditambah Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah) sebagai ganti kerugian akibat hilangnya hak menikmati tanah selama 23 tahun, sehingga total kerugian adalah Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat tersebut, baik harta tidak bergerak maupun bergerak;
8. Menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya sampai Tergugat melaksanakan semua isi Putusan Pengadilan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengatakan bahwa Penggugat bersama saudaranya Liesje Kiu Lubalu adalah ahli waris yang sah dari almarhum ayahnya Thomas Fransis Kiu Lubalu yang dalam perkara ini Penggugat mempersoalkan harta warisan orang tua (ayah);
2. Bahwa oleh karena yang menjadi objek perkara ini adalah masalah warisan maka menurut hukum semua ahli waris harus dilibatkan sebagai para pihak dalam



perkara ini (*Vide* Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI);

3. Bahwa dalam gugatan, Penggugat hanya seorang diri padahal sesuai gugatannya masih ada saudaranya yang bernama Liesje Kiu Lubalu sebagai ahli waris sah, lagi pula setahu Tergugat, Penggugat dan Liesje Kiu Lubalu masih punya saudara kandung bernama Tonny Sing Kiu Lubalu yang sudah meninggal tanggal 3 Maret 2003, namun beliau (Tonny Sing Kiu Lubalu) dengan isterinya Fony Elim yang juga telah meninggal dunia tanggal 6 Desember 2003 dimana semasa hidupnya telah mengangkat seorang anak laki-laki bernama Dean Kiu Lubalu alias Dingdong Kiu Lubalu alias Dean Tanonef, berdasarkan Surat Keterangan dari Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor W26.U.I/1251.HT.04.10/VIII/2010, tertanggal 12 Agustus 2010 yang menerangkan bahwa Dean Kiu Lubalu alias Dingdong Kiu Lubalu alias Dean Tanonef adalah anak angkat/adopsi dari saudara Tonny Sing Kiu Lubalu (ayah) dan Fony Elim (ibu) berdasarkan register Permohonan Pengangkatan Anak Pengadilan Negeri Kupang Nomor 274/Pdt/P/ 1982/PN.KPG tertanggal 28 Mei 1982 yang telah disidangkan dan diputus tanggal 1 Juni 1982, oleh karena itu dalam perkara ini seharusnya saudara Liesje Kiu Lubalu dan ahli waris dari Tonny Sing Kiu Lubalu yaitu Dean Kiu Lubalu alias Dingdong Kiu Lubalu alias Dean Tanonef dilibatkan sebagai Penggugat dan bukan hanya Penggugat Henny Kiu Lubalu seorang diri;
4. Bahwa alasan ini sangat berdasar mengingat perkara dengan objek hukum yang sama ini jangan sampai timbul kembali dengan subjek hukum yang lain *in casu* para asli waris yang lain maka mohon Majelis Hakim yang memutus perkara ini menolak setidaknya



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena subjek hukum gugatan tidak sempurna;

5. Bahwa tanah objek sengketa ini telah bersertipikat dengan Nomor 124 tahun 1998 tertanggal 22 September 1998 atas nama Tergugat maka seharusnya Kantor Pertanahan Kota Kupang ikut digugat dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam pokok perkara/konvensi mohon dimasukkan dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa karena gugatan Tergugat rekonvensi tersebut tidak mempunyai dasar hukum maka hal tersebut telah merugikan Penggugat rekonvensi baik dari segi materil maupun immateril yaitu:
 - a. Dari segi materil:
 1. Penggugat rekonvensi harus membayar konsultan hukum guna membantu Penggugat rekonvensi dalam perkara ini sebesar Rp25.000.000,00;
 2. Biaya administrasi berkaitan dengan gugatan konvensi sebesar Rp10.000.000,00;
 3. Status Penggugat rekonvensi sebagai pemilik Hotel Tedys sangat dirugikan dimana tamu hotel terpaksa mengurungkan niatnya untuk menginap di Hotel Tedys karena hotel sedang diperkarakan sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat rekonvensi semestinya setiap bulan pemasukan bersih hotel Rp5.000.000,00 maka total kerugian hotel selama perkara ini berlangsung sebesar Rp25.000.000,00;
 - b. Dari segi immaterial:
 1. Bahwa akibat dalil gugatan Tergugat rekonvensi point 4, 5 dan 6 adalah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, telah merugikan Penggugat rekonsensi secara inmaterial, maka Penggugat rekonsensi akan menentukan kerugian inmaterial yang dialami oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah) yang harus dibayar tunai oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi pada saat perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

2. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat rekonsensi baik materil maupun immateril sebesar Rp250.060.000.000,00 yang harus seketika oleh Tergugat rekonsensi kepada Penggugat rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi mempunyai dugaan yang kuat bahwa sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi akan mengalihkan harta kekayaannya yang bergerak maupun yang tidak bergerak kepada Pihak Ketiga maka Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi memohon Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kupang untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi yang bergerak maupun yang tidak bergerak untuk menjamin tuntutan ganti rugi materil maupun inmateril yang dialami oleh Penggugat rekonsensi dalam gugatan rekonsensi tersebut di atas;
4. Bahwa harta milik Tonny Sing Kiu Lubalu yang kini dikuasai Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi yang berupa harta tidak bergerak berupa rumah di atas tanah dengan Sertipikat Nomor 170 tanggal 19 Maret 1980



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Johan Daniel yang telah dijual kepada Tonny Sing Kiu Lubalu, Hotel Kingston, Sertipikat Nomor 139 tertanggal 30 September 2000, Restoran Pantai Laut/Bar/dan gereja dengan Sertipikat Nomor 143 tertanggal 22 Maret 2001 Jalan Ikan Tongkol Nomor 3 dan harta milik Tergugat yang bergerak berupa mobil dan lain-lain;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi sebagaimana terurai dalam posita gugatan rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan nama baik, harkat, dan martabat, serta kedudukan Penggugat rekonvensi menjadi tercemar sebagai tokoh masyarakat kota Kupang yang dikenal secara luas oleh masyarakat internasional maupun nasional dan regional;
3. Menghukum Tergugat rekonvensi membayar ganri rugi kepada Penggugat rekonvensi berupa uang tunai sebesar Rp250.060.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar enam puluh juta rupiah) secara tunai dan kontan;
4. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kupang, terhadap harta kekayaan dari Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak adalah sah dan berharga;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 66/Pdt.G/2011/PN.Kpg tanggal 1 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat bersama Liesje Kiu Lubalu adalah ahli waris yang sah dari almarhum Thomas Fransis Kiu Lubalu;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini sebesar Rp1.988.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 40/PDT/2012/PTK tanggal 13 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 66/Pdt.G/ 2011/PN.KPG., tanggal 1 November 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 6 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 66/PDT/G/2011/PN-KPG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 11 Oktober 2012;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 23 Oktober 2012;



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

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dalam Perkara *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang.

1. Bahwa pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 40/PDT/2012/PTK, Tanggal 13 Juli 2012, diterima oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding), pada hari Rabu Tanggal 6 September 2012;

2. Bahwa Permohonan Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang 40/PDT/2012/PTK, Tanggal 13 Juli 2012, jo Putusan Negeri Kupang Nomor 66/PDT.G/2011/PN.KPG, Tanggal 1 November 2011, telah dilakukan Pemohon Kasasi pada hari Rabu, Tanggal 19 September 2012 dengan demikian Permohonan Kasasi diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan Putusan tersebut, dan hal ini sesuai dengan Pasal 46 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, yang menyebutkan:

“...Permohonan Kasasi dalam perkara perdata secara tertulis atau lisan melalui panitera pengadilan tingkat pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sesudah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksud diberitahukan kepada pemohon...”;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung, yang menyebutkan:

“Dalam pengajuan permohonan kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



dimaksud dicatat dalam buku daftar....” , maka Memori Kasasi yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/dahulu Pembantah) pada hari Rabu, Tanggal 3 Oktober 2012 masih dalam tenggang waktu penyampaian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung tersebut di atas;

Maka dengan demikian Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi yang diajukan ini telah disampaikan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan formil sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang, maka Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi tersebut sudah seharusnya dinyatakan dapat diterima;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, maka yang dapat dijadikan untuk mengajukan kasasi adalah:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan bersangkutan;

5. Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan keberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi Kupang dalam memutuskan Perkara Perdata Nomor 40/PDT/2012/PTK, Tanggal 13 Juli 2012 dan Pemohon Kasasi berpendapat Pengadilan Tinggi Kupang telah keliru dan tidak melaksanakan hukum atau salah menerapkan hukum dalam putusannya;

Selanjutnya Pemohon Kasasi dengan ini mengajukan Memori Kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 40/PDT/2012/PTK, Tanggal 13 Juli 2012, berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagai berikut:



1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman empat (4) alinea dua (2) yang menyatakan:

“ Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 1 November 2011, Nomor 66/Pdt.G/2011/PN.KPG dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh kuasa Penggugat/Pembanding, dan kontra memori Banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding”;

- a. Bahwa semasa hidupnya Ayah Penggugat Thomas Fransis Kiu Lubalu, pada tanggal 16 September 1987, telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Bekas Eigendom Nomor 11, 12, 13 dan 14, dengan Tergugat, sebagaimana ternyata dari Akta Notaris Nomor 40 Tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (selanjutnya disebut Perjanjian) yang dibuat serta ditandatangani dihadapan Silvester Joseph Mambaitfeto,SH., Notaris di Kupang;
- b. Bahwa dalam Perjanjian tersebut, pada Pasal .. Perjanjian secara jelas disepakati, bahwa harga Tanah dan Bangunan di atasnya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan dalam Pasal .. Perjanjian harus dibayar oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Ayah Penggugat), dengan cara mengangsur sebanyak 3 (tiga) kali pembayaran, sebagaimana tersebut pada Pasal 1 Akta Perjanjian tersebut, yakni pembayaran:
 - Tahap Pertama, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dibayar saat ditandatanganinya akta perjanjian jual beli dimaksud;

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



- Tahap Kedua, sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 Oktober 1987;
- Tahap Ketiga, sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 Desember 1987;
- c. Bahwa ternyata Tergugat hanya membayar Tahap Pertama, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dibayar pada saat ditandatanganinya akta perjanjian jual beli dimaksud, selanjutnya Tergugat tidak pernah membayar lagi;
- d. Bahwa karena Tergugat tidak membayar sesuai isi Perjanjian Nomor 40 Tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan tersebut, dibuat lagi Perjanjian yang baru, sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris Nomor 88, berupa Pembaharuan Perjanjian Dan Pengakuan Hutang, tertanggal 31 Desember 1987. yang isinya adalah Pengakuan Hutang Tergugat kepada Ayah Penggugat yakni Hutang menjadi Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dan waktu pembayaran paling lambat adalah 30 Juni 1988; Namun sampai dengan meninggalnya Ayah Penggugat, pada tanggal, 20 Desember 1988, ternyata Tergugat tetap tidak melunasi kewajibannya sesuai Pasal 3 Pembaharuan Perjanjian Dan Pengakuan Hutang, Nomor 88, tertanggal 31 Desember 1987, menyatakan Perjanjian ini mengikat juga para ahli waris dan atau pendapat haknya masing-masing;

2. Bahwa Majelis Hakim/*Judex Facti* tidak meneliti tentang Isi perjanjian maupun terhadap pelaksanaan Isi perjanjian baik Perjanjian Nomor 40 maupun Perjanjian Nomor 88 yakni dalam Perjanjian Nomor 40 Pasal 1 secara jelas dan tegas ditentukan pembayaran diangsur sebanyak 3 (tiga) kali yakni sebesar angsuran pertama Rp5.000.000,00 pada saat



penandatanganan perjanjian, angsuran kedua sebesar Rp15.000.000,00 dan angsuran ketiga sebesar Rp30.000.000,00 hal ini berarti bahwa kalau benar Tergugat telah melakukan pembayaran, seharusnya Tergugat dapat memperlihatkan Kwitansi pembayaran sebesar Rp5.000.000,00 karena adanya pembayaran sebesar Rp5.000.000,00 berdasarkan Perjanjian dilaksanakan pada saat ditandatanganinya Perjanjian Nomor 40 tersebut; sedangkan Kwitansi Pembayaran sebesar Rp15.000.000,00 dan Kwitansi Pembayaran sebesar Rp30.000.000,00 Sama sekali Tidak pernah dilakukan/dipenuhi oleh Tergugat; Karena Tidak pernah dilakukan/dipenuhi oleh Tergugat maka dibuatkan lagi Perjanjian Yang Baru antara Thomas Fransis Kiulubalu dengan Tergugat, yakni: “Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Silvester Joseph Mambaitfeto, Sarjana Hukum, Notaris di Kupang;

3. Disamping itu kalau benar Tergugat telah melakukan pembayaran, seharusnya Tergugat memperlihatkan kwitansi pembayaran sebesar Rp15.000.000,00 juga Tergugat memperlihatkan kwitansi Rp30.000.000,00 atau Kwitansi pembayaran sekaligus Rp45.000.000,00 (Rp15.000.000,00 + Rp30.000.000,00) dan bukan kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 yang pernah diperlihatkan oleh Tergugat dihadapan persidangan, dan diduga kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 tersebut adalah Palsu dan untuk itu Pemohon Kasasi telah membuat Laporan Polisi pada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur, sebagaimana Laporan Polisi Nomor SPTL/237/IX /2012/SPTK, tanggal 20 September 2012;
4. Bahwa keterkaitan Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987 adalah karena Tergugat tidak membayar Angsuran Rp15.000.000,00 dan Tidak membayar angsuran Rp30.000.000,00 sesuai Perjanjian Nomor 40, maka lahirlah Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987 tersebut, dengan demikian bagaimana bisa ada kwitansi Pembayaran Rp50.000.000,00 pada hal dalam Perjanjian tidak ada item Pembayaran Rp50.000.000,00 maka dari hitung-

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



hitungan yang mana muncul angka Rp50.000.000,00 tersebut, pada hal tidak ada dalam Item Pembayaran dalam Perjanjian;

5. Bahwa jika memang sudah dilakukan oleh Tergugat pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 sesuai Isi Pasal 1 Perjanjian Nomor 40, maka tentu tidak akan ada Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987, karena Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987, Lahir akibat Tergugat tidak membayar Rp15.000.000,00 dan Tergugat tidak membayar Rp30.000.000,00 bagaimana mungkin bisa ada kwitansi Rp50.000.000,00 ($15.000.000,00 + 30.000.000,00 = 45.000.000,00$), bukan Rp50.000.000,00 jelas bahwa kwitansi Rp50.000.000,00 ini baru dibuat oleh Tergugat setelah Thomas Fransis Kiulubalu meninggal dunia;
6. Bahwa disamping itu kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 yang diperlihatkan oleh Tergugat dalam persidangan tertanggal 18 Juli 1988, sedangkan Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tertanggal 31 Desember 1987, itupun jumlahnya hanya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dengan demikian sangat beralasan hukum kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 yang diperlihatkan oleh Tergugat adalah akal-akalan Tergugat/Termohon Kasasi untuk membohongi Pemohon Kasasi; Fakta ini oleh *Judex Facti* tidak dapat melihat kebenaran dari adanya 2 (dua) kwitansi akal-akalan atau 2 (dua) kwitansi yang tidak benar tersebut, maka kiranya melalui Memori Kasasi ini, *Judex Juris* sebagai benteng terakhir keadilan secara saksama dapat melihat ketidakbenaran dari Kwitansi-Kwitansi termaksud;
7. Bahwa selain Kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 ada lagi Kwitansi sebesar Rp20.000.000,00 sehingga semuanya berjumlah Rp70.000.000,00 pembayaran sebesar Rp70.000.000,00 yang dibuktikan oleh Termohon Kasasi ini dipertanyakan untuk pembayaran perjanjian yang mana, karena tidak ada item pembayaran dalam Perjanjian untuk pembayaran Rp70.000.000,00 diduga oleh Pemohon Kasasi Kwitansi ini juga Palsu; Namun ketidakbenaran ini juga tidak dapat dilihat dan tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;



8. Bahwa dengan menggunakan Logika yang paling sederhana pun, tidak akan bisa diterima oleh akal sehat tentang adanya pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 dan Pembayaran sebesar Rp20.000.000,00 apalagi logika hukum yang seharusnya didasarkan pada adanya ketentuan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 tanggal 16 September 1987 dan Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987, berdasarkan hal tersebut terlihat dengan jelas bahwa Majelis Hakim/*Judex Facti* sangat tidak akurat/tidak saksama dalam membaca Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 tanggal 16 September 1987 dan Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, tanggal 31 Desember 1987, dengan demikian telah terjadi kekeliruan dalam Pertimbangan Hukum dan kekeliruan pula dalam Penerapan Hukumnya;
9. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding pada halaman lima (5) alinea satu (1) yang menyatakan:

“ Menimbang bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kupang, tanggal 1 November 2011, Nomor 66/Pdt.G/2011/PN.KPG dapat dipertahankan dalam Pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan”;

Kekeliruan penerapan hukum yang nyata dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang begitu saja menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanpa melihat, mempertimbangkan secara saksama bahwa terdapat fakta palsu atau fiktif atau ketidakbenaran, yang menjadi kekeliruan dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusannya tersebut, oleh karenanya baik Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut maupun Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut adalah sangat keliru dalam Penerapan Hukumnya;

 - a. Bahwa Majelis Hakim/*Judex Facti* tidak melihat fakta dan Hukum yang telah diajukan oleh Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi, yang mengakibatkan

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



keliru pula dalam penerapan hukum Pembuktian, yakni:

- Bahwa bukti kwitansi (T.9) Pembayaran Rp50.000.000,00 dan (T.10) Pembayaran Rp20.000.000,00 adalah fiktif (uraian kekeliruan di atas) dan diduga palsu, karena secara kasat mata berdasarkan fakta hukum dapat terlihat perbedaan dari tanda tangan yang terdapat dalam kwitansi;
- Begitu juga dalam Kwitansi pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 yang diduga juga palsu, karena hanya ada tanda tangan dan tanda tangan itupun berbeda bila dibandingkan dengan dokumen lain yang penandatangannya sama (Thomas Fransis Kiulubalu), dan juga tidak tertulis nama penerima uang, sehingga tidak jelas siapa yang menerima uang apakah Pihak Pertama dalam Perjanjian yakni Ayah Penggugat atau siapa yang menerima uang tersebut; ini yang harusnya secara akurat dinilai dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim/ *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang maupun Pengadilan Tinggi Kupang, bukan malah mempertimbangkan bukti yang bukan akibat langsung dari Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan;
- Kwitansi-kwitansi tersebut bila dihubungkan dengan Bukti Pemanding P.4 dan P.5, ternyata tanda tangannya juga jauh berbeda, secara kasat mata sangat berbeda, sehingga diduga tanda tangan dalam kwitansi-kwitansi dimaksud adalah tanda tangan palsu yang baru dibuat setelah Ayah Pemohon Kasasi bernama Thomas Fransis Kiulubalu meninggal dunia;
- Dalam Kwitansi pembayaran Rp50.000.000,00 Bukti T.9 tanggal pembayaran adalah 18 Juli 1988, dihubungkan dengan Bukti P.8 sampai P.36, lebih khusus lagi Bukti P.36 ternyata pada tanggal 15 Juli 1988, Ayah Penggugat Thomas Fransis Kiu Lubalu, sedang Sakit keras dan dalam 2 kali seminggu melakukan cuci darah di RS. Adi Husada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, dan seluruh keluarga dari Thomas Fransis Kiulubalu termasuk Pemohon Kasasi berada di Surabaya mendampingi Thomas Fransis Kiulubalu yang sementara sakit dan dirawat di rumah sakit Adi Husada, sehingga tanggal yang tercantum pada kwitansi pembayaran T.9 justru pada saat Thomas Fransis Kiu Lubalu sedang berada di Surabaya dan bukan berada di Kupang, dalam keadaan Sakit parah dan dirawat di Rumah Sakit Husada, dengan demikian bagaimana mungkin Thomas Fransis Kiulubalu bisa menandatangani Kwitansi tersebut ?

- Tempat Pembayaran yang tercantum pada Kwitansi/Bukti T.9 adalah di Kupang, sedangkan pada saat itu Thomas Fransis Kiulubalu sedang berada di Surabaya, karena sakit keras dan harus cuci darah 2 kali dalam seminggu, malah didampingi oleh Pemohon Kasasi, yang ternyata Tergugat sama sekali tidak pernah datang menjenguk Thomas Fransis Kiulubalu, apa lagi membawa Kwitansi untuk ditandatangani oleh Thomas Fransis Kiulubalu, sama sekali tidak pernah;
- Dihubungkan dengan keterangan Saksi Penggugat Marthen Luther Bessi, Saksi dari Kantor Notaris ketika membuat Perjanjian, menerangkan bahwa “ sampai sekarang belum ada pelunasan pembayaran sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 maupun Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88, jika sudah ada pelunasan maka Saksi selaku Staf Notaris Pasti akan membuat Akta Pelunasan atau Peningkatan Perjanjian dengan membuat Akta Jual Beli Tanah tetapi Akta tersebut belum pernah dibuat oleh Notaris “;
- Bahwa diketahui Umum pada tahun 1988, Notaris hanya 1 (satu) orang di Kupang yakni Silvester Mambaitfeto, dengan demikian Cuma ada satu pilihan bagi Tergugat yakni jika sudah dilunasi maka Notaris Silvester Mambaitfeto sebagai satu-satunya Notaris di Kupang yang

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012

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)



harus membuat Akta Pelunasan atau Peningkatan Perjanjian dengan membuat Akta Jual Beli Tanah, tetapi ini tidak pernah terjadi, berarti terbukti bahwa belum ada pembayaran pelunasan perjanjian;

- Bahwa dihubungkan pula dengan keterangan Saksi Saleha Hamdun yang pernah disuruh oleh Tony Sing Kiulubalu Kakak Penggugat, yang sekitar tahun 1991 untuk menagih hutang tanah dan rumah pada Termohon Kasasi/Tergugat, berarti benar terbukti secara hukum bahwa Termohon Kasasi/ Tergugat belum melunasi kewajibannya sesuai perjanjian;
 - a. Bahwa disamping itu tidak dicermati oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* dan tidak memperhatikan fakta hukum terhadap Kwitansi Pembayaran Rp20.000.000,00 (Bukti T.10) ternyata bukti tersebut tidak benar bahkan juga diduga palsu karena:
 - Bukti T.10 adalah kwitansi pembayaran Rp20.000.000,00 ditandatangani oleh Enggelina Lay dengan cap restoran Pantai Laut, dimana Enggelina Lay bukanlah pihak dalam Perjanjian dimaksud, juga bahwa hutang piutang ini bukan atas nama Restoran Pantai Laut tetapi hutang Termohon Kasasi kepada pribadi Thomas Fransis Kiulubalu hal ini sesuai dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan; sehingga sangat diragukan kebenaran Bukti Pembayaran tersebut, apalagi mengingat Enggelina Lay sudah meninggal dunia;
 - Bahwa dihubungkan dengan Bukti Pembanding P.6 dan P.7 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, ternyata tanda tangannya terlampau jauh berbeda, sehingga diduga tanda tangan dalam Bukti T.10 yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah tanda tangan palsu yang baru dibuat setelah Enggelina Lay meninggal dunia;



- Bahwa perlu Pemohon Kasasi tegaskan dan merupakan kekeliruan yang dilakukan oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* bahwa Enggelina Lay bukanlah merupakan Pihak dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 maupun dalam Pembaharuan Perjanjian dan pengakuan Hutang Nomor 88, tetapi oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* kwitansi yang ditandatangani oleh Enggelina Lay dipertimbangkan merupakan pelunasan pembayaran oleh Tergugat, dan seharusnya Majelis Hakim/*Judex Facti* mempertimbangkan bahwa karena Enggelina Lay bukanlah pihak dalam perjanjian, dan juga sudah meninggal dunia maka pembayaran Rp20.000.000.00,- tersebut adalah tidak jelas dan tidak sah, dengan konsekwensi hukum bahwa sesungguhnya belum terjadi pelunasan pembayaran sampai meninggalnya Ayah Penggugat Thomas Fransis Kiulubalu;

10. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang maupun Pengadilan Tinggi Kupang sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat, pada hal sebagai Alat Bukti yang sinkron dengan pembuktian Surat P.2, P.3 dan bertentangan dengan Bukti Tergugat T.9 dan T.10 harusnya secara akurat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim; - Ini adalah kekeliruan yang nyata dalam cara mengadili yang dilakukan Majelis Hakim/*Judex Facti*;

11. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang maupun Pengadilan Tinggi Kupang, telah salah menilai tentang Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6, yang merupakan Bukti yang bukan Akibat Langsung dari Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 dan Pembaharuan Perjanjian Dan Pengakuan Hutang Nomor 88 dimana secara Hukum Perjanjian, bukanlah merupakan Bukti Pemenuhan Prestasi dari Tergugat dalam Perjanjian dimaksud, dengan alasan hukum;

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



- a. Bahwa Bukti Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 justru mendukung pembuktian Penggugat, bahwa ternyata sampai tanggal 10 Agustus 1994, Sertipikat masih atas nama Thomas Fransiskus Kiu Lubalu/Pihak Pertama dalam Perjanjian, artinya secara hukum Tergugat belum melunasi kewajiban dalam kedua Perjanjian dimaksud sehingga membutuhkan persetujuan khusus dari Tony Sing Kiu Lubalu (Anak Kandung dari Thomas Fransiskus Kiu Lubalu), untuk membuat Akta Penjaminan; Sebab kalau benar sudah ada pembayaran/pelunasan sebagaimana bukti T.9 dan T.10, maka tidak perlu harus dibuat Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6, namun langsung dalam bentuk Akta Jual Beli PPAT;
- b. Bahwa saat dibuatnya Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6, masih ada 2 (dua) orang ahli waris lain yang memiliki hak yang sama dengan Tony Sing Kiulubalu, yakni Penggugat Henny Kiulubalu dan Liesje Kiulubalu, yang tidak ikut menandatangani Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan



Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 tersebut, oleh karenanya Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 tersebut adalah cacat hukum dan oleh karenanya secara hukum adalah tidak sah dan batal demi hukum, dan karenanya tidak dapat dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sebagai telah terjadi Pelunasan Pembayaran oleh Tergugat Asal;

c. Bahwa alasan dari Termohon Kasasi untuk pembuatan Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 cukup ditandatangani oleh Tonny Sing Kiulubalu yang dianggap oleh Termohon Kasasi sebagai wakil dari Ahli Waris Thomas Fransis Kiulubalu adalah karena adanya Surat Pernyataan Bersama tanggal 18 April 1992 (Bukti T3) adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum untuk melakukan perbuatan hukum untuk proses dibuatnya Akta Penyerahan Jaminan dan Kuasa Memasang Hipotik Nomor 5 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 6, karena:

- Surat Pernyataan Bersama tersebut adalah diduga Palsu, sebab salah satu Ahli Waris bernama Liesye Kiulubalu tidak pernah memberikan tanda tangan tersebut (tanda tangan berbeda dengan aslinya);
- Surat pernyataan ini hanyalah penyerahan untuk pengurusan masalah warisan dan bukan untuk pelepasan

Hal. 23 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



Hak Waris yang seharusnya dilakukan dihadapan instansi berwenang;

- Surat pernyataan ini tidak dapat di *justifikasi* secara hukum sebagai pelepasan hak waris;
- Bila dihubungkan dengan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 01/VII/1994, tertanggal 1 Juli 1994, yang dibuat oleh Silvester Joseph Mambaitfeto, SH., Notaris di Kupang, sesungguhnya Para Ahli Waris Thomas Fransis Kiulubalu adalah terdiri dari Tonny Sing Kiulubalu, Henny Kiulubalu/ Pemohon Kasasi dan Lisye Kiulubalu;
- Bahwa Surat Pernyataan Bersama tersebut justru ada pada tangan Termohon Kasasi, yang mengajukannya dalam persidangan juga Termohon Kasasi, yang menggunakannya juga Termohon Kasasi, Sebaliknya Pemohon Kasasi tidak mengetahui Surat Pernyataan Bersama tersebut;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi/Penggugat dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

▶ Bahwa dasar kepemilikan Tergugat yang dijadikan dasar penolakan gugatan *a quo* oleh *Judex Facti* adalah adanya bukti P.12 berupa “ Surat Kuasa Menjual ” objek sengketa;

Bahwa menurut hukum dengan adanya Akta Pengikatan dan Surat Kuasa Menjual tersebut “ belum ” mengalihkan hak kepemilikan asal tanah objek sengketa kepada pihak pembeli i.c Tergugat, tegasnya dengan kedua surat tersebut hak kepemilikan masih ada pada pemilik asal tanah karena belum terjadi jual beli atas tanah menurut hukum pertanahan;

Bahwa telah terbukti Penggugat adalah ahli waris alm. pemilik asal tanah, sehingga yang bersangkutan berhak mengajukan gugatan *a quo* dan oleh karena telah terbukti “objek sengketa belum beralih kepada pihak Tergugat, maka gugatan Penggugat petitum 2, 4, 5 dapat dikabulkan dan petitum 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang uang paksa sesuai rasa keadilan dikabulkan sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya, sedangkan tuntutan selebihnya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Henny Kiu Lubalu dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 40/PDT/2012/PTK tanggal 13 Juli 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 66/PDT.G/2011 / PN.KPG tanggal 1 November 2011 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Henny Kiu Lubalu** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 40/PDT/2012/PTK tanggal 13 Juli 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 66/PDT.G/2011/PN.KPG tanggal 1 November 2011;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat bersama Liesje Kiu Lubalu adalah ahli waris yang sah dari almarhum Thomas Fransis Kiu Lubalu;
3. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 dan Pembaharuan Perjanjian dan Pengakuan Hutang Nomor 88 sesuai Akta Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto, SH., dinyatakan batal;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah objek Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 40 sesuai Akta Notaris

Hal. 25 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Silvester Joseph Mambaitfeto, SH, yang terletak di Jalan Ikan Tongkol Nomor 1 Kota Kupang seluas 250 m², dengan batas-batas: Timur dengan tanah milik Penggugat, Barat dengan Jalan Ikan Paus, Utara dengan Jalan Ikan Tongkol, Selatan dengan tanah milik Gunung Intan, dengan cara membongkar bangunan milik Tergugat tersebut yang dikenal dengan Teddys Hotel dan menyerahkannya kepada Penggugat dan saudara Penggugat Liesje Kiu Lubalu dalam keadaan kosong;

5. Menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap harinya sampai Tergugat melaksanakan semua isi Putusan Pengadilan;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
 - Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **23 Oktober 2013** oleh H.Suwardi,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, SH., dan Soltoni Mohdally,SH.,MH., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Dadi Rachmadi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota - anggota:	Ketua Majelis,
t.t.d	t.t.d
Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, SH.	H.Suwardi,S.H.,M.H.
t.t.d	
Soltoni Mohdally,SH.,MH.	
	Panitera Pengganti,
	t.t.d
Biaya-biaya:	Dadi Rachmadi, S.H.,M.H.
1. Materi	Rp6.000,00;
2. Redaksi	Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00;+</u>



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp500.000,00;

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 22 hal. Put. No. 3512 K/Pdt/2012

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)