



**PUTUSAN**  
Nomor 3703 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**NY. ERLIANA KAMARIUN**, bertempat tinggal di Jalan Irian Nomor 35 RT 004 RW 005, Bhayangkara, Jayapura Utara, Papua, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhamad Ibadi, S.H., Advokat pada *Law Firm* "Budi Santoso dan Rekan", beralamat di Jalan Gerilyawan Nomor 59-61, Abepura, Jayapura, Papua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

**TUAN INDARTO TANAYA**, bertempat tinggal di Kompleks UD 45 APO, RT 001 RW 005 Kelurahan Bhayangkara, Kecamatan Jayapura Utara, Kota Jayapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Semmy Latunussa, S.H., M.H., Advokat/Konsultan Hukum beralamat di Kampus STIH Umel Mandiri Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2016;

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 sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jayapura pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 12 Februari 2015 telah mengikatkan diri dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., Notaris di Jayapura, yang mana Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat sehubungan dengan rencana Tergugat untuk membeli sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Jeruk Nipis, Desa VIM, Kecamatan Jayapura Selatan seluas 1.625 m<sup>2</sup> atau sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 417 atau Surat Ukur Nomor 522/1986 tertanggal 10 Maret 1986 (selanjutnya disebut "Tanah") (Bukti P-1 dan P-2)
2. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a. Jual Beli akan dilakukan dengan Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997;
    - b. Bahwa tanah yang akan diperjual belikan tersebut sedang disewakan kepada Pihak Ketiga;
    - c. Bahwa Pihak Kedua (Tergugat) memberikan uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya pelunasan atas jual beli tanah tersebut yaitu Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi setelah tanah dalam keadaan kosong;
    - d. Bahwa Pihak Pertama (Penggugat) menjamin akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut terhitung 6 (enam) bulan sejak penandatanganan akta ini;
  3. Bahwa selanjutnya sebagai pelaksanaan kewajiban Penggugat, Penggugat menemui Ny. Enni Sutarni Wambrauw dengan maksud untuk mengakhiri masa sewa dari Ny Enni Sutarni Wambrauw, namun yang bersangkutan meminta waktu dan berjanji untuk mengosongkan rumah yang disewanya tersebut pada tanggal 15 Agustus 2015 dan oleh karenanya Penggugat sudah menghubungi Tergugat dan Tergugat menyetujuinya;
  4. Bahwa tanpa diduga-duga bak "*petir di siang bolong*", Penggugat pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2015 mendapatkan gugatan yang diajukan oleh seseorang yang bernama Albert Mano dan kawan-kawan, atau sebagaimana dimaksud dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diregistrasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura Nomor 117/Pdt.G/2015/PN Jap; (bukti P-3);
  5. Bahwa selanjutnya sebagai dampak dari adanya gugatan tersebut, Penggugat menghubungi Tergugat melalui telepon seluler dan akhirnya pada hari Selasa, 11 Agustus 2015, Tergugat hadir menemui Penggugat di Toko milik Penggugat yang mana dalam pertemuan tersebut Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat melangsungkan jual beli karena Penggugat mendapatkan gugatan atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut dan oleh karenanya Penggugat bermaksud

Halaman 2 dari 14 hal.Put. Nomor 3703 K/Pdt/2016



mengembalikan uang muka yang pernah diterima tersebut namun Tergugat menolak pengembalian uang tersebut dengan alasan yang tidak jelas;

6. Bahwa karena penolakan Tergugat tersebut, Penggugat kembali menemui Tergugat pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2015 untuk menyerahkan surat untuk menanyakan Nomor Rekening Tergugat atau menyerahkan uang muka yang pernah Penggugat terima dari Tergugat, namun Tergugat lagi-lagi menolaknya (Bukti P-4);
7. Bahwa hal tersebut dilakukan Penggugat untuk menghindari adanya tuntutan hukum baik pidana maupun perdata dari Tergugat dan sebagai wujud iktikad baik Penggugat maka Penggugat bermaksud untuk menitipkan uang tersebut di Pengadilan Negeri Jayapura untuk dibuatkan suatu Penetapan yang isinya bahwa Pengadilan Negeri Jayapura telah menerima uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang selanjutnya akan diserahkan kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
8. Bahwa tindakan Tergugat yang menolak pengembalian uang muka tersebut telah jelas-jelas melawan hukum karena tidak mungkin jual beli dilangsungkan di atas tanah yang kemudian timbul gugatan dan telah jelas-jelas pula melanggar suatu azas kepatutan yang timbul di tengah-tengah masyarakat yang mana jual beli dapat dilangsungkan apabila tanah dalam keadaan bebas dari tuntutan hukum;
9. Bahwa gugatan ini diajukan dengan memperhatikan Pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti P-1) yang isinya "Untuk segala urusan mengenai Perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih domisili yang tetap di Pengadilan Negeri Jayapura di Jayapura" Dengan demikian, maka Pengadilan Negeri Jayapura yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

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

1. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor Nomor 14 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., Notaris di Jayapura tanggal 12 Februari 2015;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat untuk menerima pengembalian uang muka dari Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);



4. Bilamana Tergugat menolak pengembalian uang muka tersebut, menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jayapura yang berwenang untuk menerima uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk dititipkan di dalam Kas atau Bendahara yang ditunjuk untuk itu oleh Ketua Pengadilan Negeri Jayapura dan selanjutnya untuk diserahkan kepada Tergugat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara termasuk biaya penyimpanan;

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

Dalam Rekonsensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang tertuang di dalam jawaban gugatan konvensi dalam pokok perkara mohon terulang kembali secara keseluruhan dalam gugatan rekonsensi ini tanpa kecuali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lainnya;
2. Bahwa pada mulanya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi (untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonsensi) hendak menjual kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi (untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonsensi) sebidang tanah seluas 1.625 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa VIM, Kecamatan Jayapura Selatan (sekarang Distrik Jayapura Selatan), Kotamadya Jayapura (sekarang Kota Jayapura), Provinsi Irian Jaya (sekarang Papua) kepada Penggugat Rekonsensi, dan telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., SP.1, M.Si, tertanggal 12 Februari 2015 antara Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi, yang mana di dalam Pasal 1 dengan sangat tegas dijelaskan bahwa Pengikatan Jual Beli ini memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut;
  - a. Bahwa jual-beli tersebut akan dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - b. Bahwa saat ini tanah dan bangunan tersebut berdasarkan keterangan pihak pertama sedang disewakan kepada pihak ketiga;
  - c. Bahwa harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak ialah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang oleh pihak pertama diakui sebagian dari padanya yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diterima dari pihak Kedua setelah

Halaman 4 dari 14 hal.Put. Nomor 3703 K/Pdt/2016



penandatanganan akta ini, sehingga untuk penerimaan jumlah uang tersebut akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku pula kwitansinya yang sah, sedang sisa pembayarannya sebesar Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar setelah tanah dan bangunan tersebut kosong dalam arti kata tidak ada penghuninya;

- d. Pihak pertama menjamin akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak penandatanganan akta ini;
  - e. Pihak pertama menjamin Pihak Kedua, tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk suatu piutang, atau diberati secara apapun, juga tidak sedang dalam sengketa, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan dari siapapun mengenai tanah tersebut; dan
  - f. Bahwa semua bea dan biaya/ongkos yang diperlukan sampai selesainya tanah dan bangunan tersebut tertulis atas nama pihak kedua, menjadi tanggungan dan akan dibayar oleh pihak Pertama dan pihak kedua;
  - g. Bahwa untuk biaya balik nama menjadi tanggungan dan akan dibayar oleh pihak kedua (bukti P.R.I);
3. Bahwa apabila dihitung sejak tanggal penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli dibuat, yakni tanggal 12 Februari 2015, maka seyogyanya pada tanggal 12 Agustus 2015 adalah tanggal jatuh tempo dari syarat-syarat yang telah ditentukan di dalam akta *a quo* dan Tergugat Rekonvensi wajib menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi diikuti dengan jual beli dan pembayaran sisa harga tanah melalui PPAT yang ditunjuk kedua belah pihak;
4. Bahwa ternyata 1 (satu) hari menjelang tanggal jatuh tempo, yakni tanggal 11 Agustus 2015, mendadak Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi untuk pertemuan di toko milik Tergugat Rekonvensi, yang mana di dalam pertemuan tersebut Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi tidak dapat melanjutkan jual-beli tanah *a quo* karena Tergugat Rekonvensi sedang mendapat gugatan atas tanah yang sedang diperjual belikan dari Sdr. Albert Mano dan kawan-kawan, yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kias IA Jayapura dengan Nomor Perkara 117/Pdt.G/2015/PN Jap., dan Tergugat Rekonvensi pun bermaksud



hendak mengembalikan uang muka yang pernah diterima kepada Penggugat Rekonvensi, namun hal yang diinginkan oleh Tergugat Rekonvensi ditolak dengan tegas oleh Penggugat Rekonvensi, karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi jelas-jelas merupakan tindakan yang tidak bermoral, tidak etis, tidak beretika, dan nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 12 Agustus 2015 (tepat pada tanggal jatuh tempo Pengikatan Jual Beli) lagi-lagi Tergugat Rekonvensi menemui Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan uang muka yang pernah diterima, tetapi jelas Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas, karena keputusan untuk melakukan suatu tindakan hukum berada sepenuhnya pada tangan Penggugat Rekonvensi, bukan di tangan Tergugat Rekonvensi, karena Tergugat Rekonvensi sifatnya hanya menunggu resiko hukum yang ditimbulkan akibat perbuatannya yang telah dengan berani menjaminkan suatu kepastian di dalam Akta Pengikatan Jual Beli;
6. Bahwa sebagai bentuk rasa simpati dan perhatian terhadap masalah hukum yang dihadapi oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah menyarankan kepada Tergugat Rekonvensi agar menyelesaikan dulu permasalahan hukumnya sampai selesai dan melanjutkan penjualan tanah *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang di dalam pengikatan jual beli, tetapi Tergugat Rekonvensi hanya berjanji secara lisan tanpa membuat pernyataan tertulis yang menjamin kepastian hukum bagi Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa di luar dugaan ternyata Tergugat Rekonvensi justru menggugat Penggugat Rekonvensi ke Pengadilan dengan Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Jap., tanggal 14 Agustus 2015, sehingga Penggugat Rekonvensi menjadi terheran-heran atas tindakan tidak wajar yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, karena sesungguhnya Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang hendak membatalkan Pengikatan Jual Beli secara sepihak, yang hendak mengembalikan uang muka Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan bahkan mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang patut dihukum;



9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

Tanah seluas 1.625 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan di dalam Akta Pengakuan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., SP.I.M.Si seharga Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang seharusnya sudah diserahkan dan wajib menjadi milik Penggugat Rekonvensi sesuai tanggal jatuh tempo, yakni tanggal 12 Agustus 2015, oleh karena itu mohon kepada Pengadilan untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat, walaupun sedang digugat oleh Pihak Ketiga (Albert Mano dan kawan-kawan);

- Uang muka sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang telah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diuraikan di dalam Akta Pengakuan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., SP.I., M.Si;
- Biaya pembuatan Akta Pengakuan Jual Beli Nomor 14 tanggal 12 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., SP.I.M.Si sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Biaya jasa Pengacara dalam menghadapi gugatan/tuntutan dari Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa secara perdata kebutuhan dan pembelian tanah *a quo* oleh Penggugat Rekonvensi adalah untuk bisnis, maka kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi karena kehilangan kesempatan mengolah tanah yang seandainya telah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi pada tanggal jatuh tempo, yakni tanggal 12 Agustus 2015, dan tanah *a quo* langsung diolah/dikerjakan sejak tanggal 1 September 2015, dapat menghasilkan keuntungan terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)/bulan, dan apabila diprediksi selama 3 tahun pertama saja (2015 - 2018) jumlahnya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) x 12



bulan X 3 tahun = Rp3.600.000.000,00; (tiga miliar enam ratus juta rupiah), semua wajib dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi karena semua peluang keuntungan bisnis ini dihilangkan oleh Tergugat Rekonvensi sendiri;

- Jumlah total kerugian materiil adalah sebesar Rp5.850.500.000,00 (lima miliar delapan ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah);

B. Kerugian Immateriil:

Kerugian tenaga, waktu, dan pikiran akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian immaterial yang ditaksir sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

- Jumlah total kerugian Immateriil adalah: Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

C. Jumlah Total A + B adalah: Rp8.850.500.000,00 (delapan miliar delapan ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan jumlah tersebut akan bertambah sebesar 2% setiap bulan sampai terbayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi.

10. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan akta autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka patutlah Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta, meskipun adanya upaya bantahan, bandiing, maupun kasasi serta Peninjauan Kembali (PK);
11. Bahwa untuk menjamin putusan perkara ini dipatuhi dengan segera, maka perlu kiranya Tergugat Rekonvensi dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari secara tunai dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi, apabila Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
12. Bahwa untuk mencegah kerugian yang semakin besar yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi atau untuk mencegah adanya kemenangan sia-sia di atas kertas, mohon kepada pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan dibuatkan dalam daftar tersendiri;
13. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp8.850.500.000,00 (delapan miliar delapan ratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah) dan jumlah tersebut akan bertambah sebesar 2% setiap bulan sampai terbayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi;
4. Menyatakan sita jaminan yang akan dibuatkan dalam daftar tersendiri adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/serta merta meskipun ada upaya bantahan, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali (PK);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari secara tunai dibayarkan langsung kepada Penggugat Rekonvensi apabila Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;
7. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Subsidiar:

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jayapura telah memberikan Putusan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Jap., tanggal 23 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 9 dari 14 hal.Put. Nomor 3703 K/Pdt/2016

**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

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp501.000,00 (lima ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 30/PDT/2016/PT JAP., tanggal 21 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 129/Pdt.G/2015/PN Jap., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jayapura, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 15 September 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 16 September 2016;

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;

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

- *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan UU Nomor 5 Tahun 2004);
- *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan *vide* Pasal 30 butir b dan c Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Halaman 10 dari 14 hal.Put. Nomor 3703 K/Pdt/2016



1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan menolak seluruh pertimbangan hukum *Judex Juris* Pengadilan Tinggi Jayapura dan Pengadilan Negeri Jayapura dalam putusannya;
2. Bahwa yang menjadi objek perkara *a quo* adalah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat meminta dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H., tertanggal 12 Februari 2015 dikarenakan pelaksanaan Pengikatan Jual Beli yang seyogyanya dapat ditingkatkan menjadi jual beli yang mana berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut kewajiban Para Pihak yaitu Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dapat dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2015 namun tanpa diduga-duga ternyata Pemohon Kasasi mendapatkan gugatan dari Pihak Ketiga yaitu tepatnya pada tanggal 11 Agustus 2015 dan oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon untuk dibatalkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut karena status tanah yang menjadi objek jual beli sedang sengketa dan Pemohon Kasasi bersedia mengembalikan uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi, namun Termohon Kasasi keberatan menerima pengembalian uang muka tersebut dan Termohon Kasasi juga tidak mau Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dibatalkan dan oleh karena itu Pemohon Kasasi mohon kepada Pengadilan Negeri Jayapura untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tersebut dan menerima uang konsinyasi atas penitipan uang muka yang diterima oleh Pemohon Kasasi;
3. Bahwa *Judex Juris* Pengadilan Tinggi Jayapura dan Pengadilan Negeri Jayapura telah salah dalam menerapkan hukumnya yang menyatakan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut haruslah kesepakatan para pihak dalam hal ini Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sementara tanah yang menjadi objek Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sedang bermasalah;
4. Bahwa karena tidak dapat dilaksanakannya jual beli atas tanah *a quo* maka Pemohon Kasasi telah berusaha menemui Termohon Kasasi untuk mengembalikan uang muka yang telah diterima namun ditolak oleh Termohon Kasasi. Bahwa seharusnya *Judex Juris* Pengadilan Tinggi Jayapura dan Pengadilan Negeri Jayapura yang menyidangkan dan memutus perkara *a quo* memperhatikan iktikad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik dari Pemohon Kasasi yang bermaksud untuk mengembalikan uang muka tersebut, dan karena adanya gugatan dari pihak ketiga tersebut maka jual beli tidak dapat dilaksanakan dan oleh karenanya adalah tepat Pemohon Kasasi memohon dibatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 yang dibuat di hadapan Notaris Lilis Heryeni, S.H. tertanggal 12 Februari 2015;

Dengan demikian:

Pertimbangan hukum *Judex Juris* Pengadilan Tinggi Jayapura dan Pengadilan Negeri Jayapura yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah suatu pertimbangan hukum yang melanggar undang-undang dan telah salah dalam penerapan hukumnya karena membiarkan jual beli tetap terlaksana sementara tanah yang menjadi objek Akta Pengikatan Jual Beli sedang dalam sengketa;

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

- Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;
- Bahwa lagipula putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jayapura yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jayapura) tidak salah menerapkan hukum, karena benar pembatalan terhadap suatu perjanjian secara sepihak adalah perbuatan tidak sah;
- Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti bahwa Pemohon Kasasi sebagai penjual membatalkan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah miliknya dengan Termohon Kasasi tanpa persetujuan Termohon Kasasi sebagai pihak pembeli yang telah membayar uang muka kepada

Halaman 12 dari 14 hal.Put. Nomor 3703 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa perbuatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena pembatalan perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak;

- Bahwa timbulnya gugatan oleh pihak ketiga dalam perkara lain terhadap Pemohon Kasasi terhadap tanah objek sengketa bukan alasan sah untuk membatalkan secara sepihak perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara sah, karena itu perbuatan Termohon Kasasi menolak menerima uang pengembalian pembayaran uang muka dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NY. ERLIANA KAMARIUN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 13 Februari 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H. LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 13 dari 14 hal.Put. Nomor 3703 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H. LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**