



PUTUSAN

Nomor 3024 K/Pdt/2018

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

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

1. **YVONNE KASESE**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Raya Nomor 19, Kelurahan Lolu Utara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah;
2. **SAMUEL DAUD SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Raya Nomor 19 Kelurahan Lolu Utara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah;
3. **ANNA MARIA (almarhumah)**, yang diwakili oleh ahli warisnya masing-masing:
 - a. **HENDRA LESMANA**;
 - b. **RISKY YONO**;
 - c. **RINALDI**;
 - d. **PUTRI WULANDARI**;Keempatnya bertempat tinggal di Jalan Watukanjai Nomor 2 Palu, Kelurahan Palu Timur;
4. **ANNY RIBKA**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Raya Nomor 19, Kelurahan Lolu Utara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah;
5. **EKA DESSA FITRI**, bertempat tinggal di Jalan Kancil III Nomor 67, Kelurahan Tatura Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah;

Pemohon Kasasi nomor urut 2 sampai dengan 5 dalam hal ini memberi Kuasa Insidentil kepada Yvonne Kasese berdasarkan Penetapan Surat Kuasa Insidentil oleh Ketua Pengadilan Negeri Palu tanggal 10 April 2017, kemudian Yvonne Kasese memberi kuasa substitusi kepada Asludin Hatjani, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Asludin Hatjani,

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., dan Partners, beralamat di Jalan Sis Aljufri Nomor 80, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 2 Mei 2018

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

SHIERLY TRISNAWATI, bertempat tinggal di Jalan Monginsidi Nomor 24 RT/RW 001/006, Kelurahan Lolu Utara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ilyas M. Timumun, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Amat Y. Entedaim, S.H., M.H., beralamat di Jalan Ongka Malino Kompleks Kantor Transmigrasi Nomor 21, Palu, Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2017;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat pada tanggal 12 Januari 2005 sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum dan memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa harga yang telah disepakati sebesar Rp367.500.000,00 (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang menjadi objek jual beli sah milik Penggugat setelah Penggugat melunasi seluruh harga yang disepakati;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018

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. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menyelesaikan proses balik nama hak milik terhadap tanah objek sengketa kepada Penggugat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada banding, kasasi maupun *verzet*;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Atau, jika pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palu telah memberikan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Pal., tanggal 27 September 2017, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan surat pernyataan jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang dibuat pada tanggal 12 Januari 2005 sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang;
3. Menyatakan jual beli tanah objek perkara berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Masjid Raya Nomor 19 Kelurahan Loluutara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah dengan luas 1.100 m² Seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanahnya S. Borman;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Watukanjai;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanahnya Estevanus Kasese (Alm);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Masjid Raya;Antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah menurut hukum dan memerintahkan kepada Penggugat untuk melunasi sisa harga yang telah disepakati sebesar Rp367.500.000,00 (tiga ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Para Tergugat;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tanah yang menjadi objek jual beli berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Masjid Raya Nomor 19, Kelurahan Loluutara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah dengan luas 1.100 m² seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanahnya S. Borman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Watukanjai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanahnya Estevanus Kasese (Alm);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Masjid Raya;

Sah milik Penggugat setelah Penggugat melunasi seluruh harga yang disepakati;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.721.000,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa kemudian putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah dengan Putusan Nomor 87/PDT/2017/PT PAL., tanggal 26 Maret 2018 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Pal., tanggal 27 September 2017 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Terbanding semula Penggugat dan Para Pembanding semula Para Tergugat yang dibuat pada tanggal 12 Januari 2005 sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang;
3. Menyatakan jual beli tanah objek perkara berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Masjid Raya Nomor 19, Kelurahan Loluutara, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Sulawesi Tengah dengan luas 1.100

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018

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)



m² seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanahnya S. Borman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Watukanjai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanahnya Estevanus Kasese (Alm);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Masjid Raya;

Antara Terbanding semula Penggugat dan Para Pembanding semula Para Tergugat adalah sah menurut hukum dengan harga per meter sesuai Nilai Jual Objek Pajak atas tanah objek perkara pada saat jual beli dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu dan karena itu memerintahkan Terbanding/Penggugat untuk melunasi sisa harga dari tanah tersebut kepada Para pembanding/Para Tergugat;

4. Menghukum Para pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 25 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Pal., *juncto* Nomor 87/PDT/2017/PT PAL., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palu, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2018;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 18 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 87/PDT/ 2017/PT PAL., tanggal 26 Maret 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 20/Pdt.G/2017/PN Pal., tanggal 13 September 2017, yang dimohonkan kasasi tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, untuk seluruhnya;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Juni 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 18 Mei 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Juni 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan perikatan jual beli tanah telah dilakukan secara sah antara Penggugat dan Para Tergugat merupakan pertimbangan yang sesuai dengan hukum sehingga putusan *Judex Facti* dapat dibenarkan;

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

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. YVONNE KASESE, 2. SAMUEL DAUD SANTOSO, 3. ANNA MARIA (almarhumah), yang diwakili oleh ahli warisnya masing-masing: a. HENDRA LESMANA, b. RISKY YONO, c. RINALDI, d. PUTRI WULANDARI, 4. ANNY RIBKA, dan 5. EKA DESSA FITRI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Desember 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3024 K/Pdt/2018

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)