



PUTUSAN

Nomor 636 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. SYAMSUDIN SIBA, bertempat tinggal di Jalan Gang Melati III/194 Perumnas I, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hotwy Gultom, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Hotwy Gultom, S.H., M.H., & Associates, beralamat di Jalan Raya Sentani Nomor 15 Padang Bulan Abepura, Kota Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **DIANA TJUO MOTTOH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kelapa Dua Entrop Nomor 4 Jayapura Selatan;
2. **TJUA TEK MONG ALIAS AMONG**, bertempat tinggal di APO Pantai Nomor 1 RT 04 RW V, Kelurahan Bhayangkara Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, dalam hal ini Tjua Tek Mong alias Among telah meninggal dunia dan diteruskan oleh ahli warisnya yaitu:
 - a. **Frida Mottoh** (istri sah Tjua Tek Mong), bertempat tinggal di Jalan Frans Kaisepo Belakang GOR Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura;
 - b. **Killy Tjua Mottoh** (anak kandung pertama), bertempat tinggal di Jalan Frans Kaisepo Belakang GOR Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura;
 - c. **Kiki Irawan Tjua Mottoh** (anak kandung kedua), bertempat tinggal di Jalan Frans Kaisepo Belakang GOR Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura;
 - d. **Ervina Tjua Mottoh** (anak kandung ketiga), bertempat tinggal di Jalan Frans Kaisepo Belakang GOR Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Jalan Kelapa Dua Entrop Distrik Jayapura
Selatan, Kota Jayapura;

Para 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:

A. Primair:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membayar (melunasi) harga bidang tanah bersertifikat Nomor 1483, luas 441 M² (empat ratus empat puluh satu meter persegi) kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar atau melunasi harga pembelian bidang tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini sebesar Rp2.500.000,00 x 441 M² = Rp1.102.500.000,00 (satu miliar seratus dua juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua kerugian yang dialami Penggugat yakni sebesar Rp5.898.625.000,00 (lima miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
5. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi Hukum karena Tergugat I dan Tergugat II belum melunasi dan atau belum menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli kepada Penggugat, maka bidang tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah masih merupakan hak milik Penggugat walaupun secara administrasi Sertifikat Nomor 1483, luas 441 M² (empat ratus

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019

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)



empat puluh satu meter persegi) telah dibalik nama atas nama Tergugat I;

6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek bidang tanah dalam perkara ini sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per-hari apabila Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan dan atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan dan menetapkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. Subsider:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi Hukum karena Tergugat I dan Tergugat II belum melunasi dan atau belum menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli kepada Penggugat, maka bidang tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah masih merupakan hak milik Penggugat walaupun secara administrasi Sertifikat Nomor 1483, luas 441 M² (empat ratus empat puluh satu meter persegi) telah dibalik nama atas nama Tergugat I;
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang tinggal dan atau menguasai obyek sengketa atas perintah dan atau sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Bidang tanah obyek sengketa dalam perkara ini dalam keadaan kosong seperti semula dan dalam keadaan baik;
4. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek bidang tanah dalam perkara ini sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per-hari

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019



apabila Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan dan atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

6. Menyatakan dan menetapkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat telah kedaluwarsa;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jayapura untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang dikuasai Tergugat Rekonvensi yang terletak di Gang Melati III/194 Perumnas I Waena Distrik Heram, Kota Jayapura ditambah barang bergerak maupun barang tidak bergerak lainnya yang jumlah dan macamnya akan disusulkan kemudian;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dan bangunan ruko (rumah toko) yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Entrop Nomor 4 Jayapura Selatan, Kota Jayapura yang digunakan untuk usaha/bisnis yang tanahnya diperoleh dengan cara jual beli dihadapan Notaris/PPAT Lilis Heryeni, S.H., M.Si. dengan AJB Nomor 99/JB/Entrop/IX/2007 tanggal 10 September 2007;



5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kelalaian Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan, sejak putusan ini dibacakan;
8. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jayapura dengan Putusan Nomor 15/PDT.G/2017/PN Jap., tanggal 23 Agustus 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dan bangunan ruko (rumah toko) yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Entrop Nomor 4 Jayapura Selatan, Kota Jayapura yang diperoleh dengan cara jual beli dihadapan Notaris/PPAT Lilis Heryeni sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 99/JB/Entrop/IX/2007 tanggal 10 September 2007;
3. Menyatakan bukti-bukti surat berupa bukti bertanda T.I.II-2, T.I.II-3 dan T.I.II-4 yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi berkekuatan hukum;
4. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp581.000,00 (lima ratus delapan puluh satu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jayapura dengan Putusan Nomor 18/Pdt/2018/PT JAP., tanggal 12 April 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Mei 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 15/PDT.G/2017/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 21 Juni 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jayapura, tanggal 12 April 2018 Nomor 18/PDT/2018/PT JAP dan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura Nomor 15/Pdt.G/2017/PN Jap tanggal 23 Agustus 2017;

Mengadili Sendiri

1. Menolak Eksepsi Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II membayar seluruh biaya perkara;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019

Disclaimer

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



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II untuk membayar lunas harga bidang tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat sesuai dengan harga tanah yang diperjanjikan;
3. Menyatakan Jual beli antara Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I adalah batal demi hukum karena Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II belum melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli yakni menyerahkan pembayaran atas bidang tanah objek perkara sebagaimana harga yang telah disepakati yakni sesuai harga pasaran atau bahkan diatas harga pasaran tahun 2007 sebagaimana yang dijanjikan oleh Tjua Tek Mong/Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Tergugat kepada Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat dan dengan demikian maka bidang tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah masih merupakan hak milik Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat walaupun secara administrasi Sertifikat Nomor 1483, luas 441 M² telah dibalik nama atas nama Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I;
4. Memerintahkan para Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II dan atau siapa saja yang tinggal dan atau menguasai obyek sengketa atas perintah dan atau sepengetahuan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II untuk mengosongkan Bidang tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong seperti semula dan dalam keadaan baik;
5. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019



Dan apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagipula, setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, kemudian berdasarkan pertimbangan tersebut tidak satupun bukti dari sejumlah alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi yang sah dan kuat mendukung dalil Pemohon Kasasi bahwa harga tanah objek jual beli antara Pemohon Kasasi sebagai Penjual dengan Termohon Kasasi sebagai Pembeli adalah Rp1.102.500.000,00 (satu miliar seratus dua juta lima ratus ribu rupiah), melainkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 99/JB/

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019



Entrop/IX/2007, tanggal 10 September 2007 harga atas objek sengketa yang disepakati antara Pemohon dan Termohon Kasasi adalah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harga mana telah dibayar penuh oleh Termohon Kasasi sebagai Pembeli;

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 H. SYAMSUDIN SIBA 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. SYAMSUDIN SIBA** tersebut;
2. Menghukum 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 10 April 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

para anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 636 K/Pdt/2019