



**PUTUSAN**  
**Nomor 1228 K/Pdt/2015**

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

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

**FIEN SOMPOTAN**, bertempat tinggal di Kelurahan Aertembaga I, Lingkungan II, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Raymond S. Legoh, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Semuel Languju Nomor 7/27, Kelurahan Aertembaga Satu, Lingkungan II, Kecamatan Aertembaga, Kota Bitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Melawan:

**ANITA SUSILOWATI**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar 50 Kelurahan Ploso, Kabupaten Nganjuk, Jawa Timur;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

**GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Walanda Maramis, Madidir, Kota Bitung, Sulawesi Utara; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 11 Juli 2003 dengan itikad baik membeli sebidang tanah pekarangan dari tanah yang dimenangkan oleh Tergugat berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Perkara 2199 K/Pdt/1999 sesuai perjanjian Ikatan Perjanjian Jual Beli Akta Nomor 9 di hadapan Turut Tergugat berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Ir. Sukarno Hatta, Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Bitung Tengah Kota Bitung seluas 270 m<sup>2</sup> dengan ukuran 18 x 15 m yang di atas tanah

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 1228 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berdiri bangunan permanen 2 (dua) lantai dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Sam Ratulangi;
- Timur : Hak milik Tergugat;
- Selatan : Hak milik Tergugat;
- Barat : Jl. Ir. Sukarno;

2. Bahwa pembelian tanah tersebut telah disetujui dan disepakati antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara berikut :

- a) Pada tanggal 8 Juli 2003 kepada pihak pertama sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas;
- b) Pada tanggal 11 Juli 2003 pada saat penandatanganan akta sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan dibayar lunas;
- c) Pada tanggal 17 Juli 2003 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan dibayar dengan kwitansi tersendiri oleh Tergugat;
- d) Dan sisanya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar Penggugat setelah Tergugat menyelesaikan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Bitung yaitu pada saat akta jual beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sampai pada akhir bulan Januari 2004;

3. Bahwa Penggugat dengan itikad baik, terang, jelas dan nyata telah membayar biaya balik nama antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan telah dibayar lunas pada tanggal 11 Juli 2003;

4. Bahwa dengan tidak terpenuhinya perjanjian ikatan jual beli sesuai Akta Nomor 9 yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

5. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik secara material dan immaterial karena sampai dengan akhir Januari 2004 Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat dan pada Turut Tergugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);

6. Bahwa karena akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat berulang kali mengurus masalah tersebut ke rumah Tergugat menyebabkan terbengkalainya pekerjaan Penggugat, hilangnya kepercayaan rekan bisnis

Hal. 2 dari 8 hal. Putusan Nomor 1228 K/Pdt/2015

#### 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

dan sangat merugikan Penggugat kalau dihitung secara wajar tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

7. Bahwa dengan uraian di atas kerugian Penggugat secara keseluruhan kalau dihitung dengan wajar adalah sebagai berikut:

a. Kerugian material :

- Kalau dihitung sejak Januari 2004 sampai gugatan ini diajukan adalah 8 tahun 7 bulan sesuai Bank Indonesia ditambah bunga 6% setahun;  $Rp300.000.000,00$  (tiga ratus juta rupiah) +  $Rp300.000.000,00$  (tiga ratus juta rupiah) x 8 tahun 7 bulan x 6% =  $Rp300.000.000,00$  +  $Rp154.500.000,00$  =  $Rp454.500.000,00$ ;
- Biaya balik nama sebesar  $Rp2.000.000,00$  (dua juta rupiah);
- Biaya pengurusan perkara berulang kali Nganjuk-Bitung sebesar  $Rp50.000.000,00$  (lima puluh juta rupiah);
- Biaya jasa pengacara sebesar  $Rp100.000.000,00$ ;
- Kerugian material keseluruhan sebesar  $Rp606.500.000,00$  (enam ratus enam juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian immaterial sebesar  $Rp1.000.000.000,00$

Jadi jumlah kerugian material dan immaterial adalah  $Rp1.599.500.000,00$  (satu milyar lima ratus Sembilan puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

8. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan dengan jalan damai serta telah berulang kali Penggugat meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat agar tanah yang menjadi obyek sengketa diselesaikan sesuai ikatan jual beli tanah sesuai Akta Nomor 9 tanggal 11 Juli 2003 oleh Tergugat dan Turut Tergugat namun sia-sia belaka, maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kota Bitung;

9. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan untuk menjamin kerugian Penggugat dan untuk menjaga keselamatan obyek sengketa agar jangan sampai dikuasai oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan atau jangan sampai Tergugat mengalihkannya kepada pihak lain maka Penggugat mohon terlebih dahulu agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kota Bitung cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek sengketa untuk menjamin gugatan ini;

10. Bahwa untuk menghindari keterlambatan dalam pembayaran ganti rugi, serta keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat maka kepada Tergugat perlu dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar

Hal. 3 dari 8 hal. Putusan Nomor 1228 K/Pdt/2015

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap setiap harinya;

11. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti yang kuat, karenanya mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya Perlawanan, Banding ataupun Kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah akta perjanjian ikatan jual beli Nomor 9 tertanggal 11 Juli 2003;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar akta perjanjian ikatan jual beli Nomor 9 tertanggal 11 Juli 2003
4. Menghukum Tergugat memberikan ganti rugi :  
Material Rp606.500.000,00 (enam ratus enam juta lima ratus ribu rupiah);  
Immaterial Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);  
Jumlahnya Rp1.606.500.000,00 (satu miliar enam ratus enam juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa tanah yang terletak di Jl. Ir. Sukarno Hatta Kelurahan Bitung Timur Kecamatan Bitung Tengah Kota Bitung seluas 270 m<sup>2</sup> dengan ukuran 18 m x 15 m yang di atas tanah tersebut berdiri bangunan permanen 2 (dua) lantai dengan batas-batas :
  - Utara : Jalan Sam Ratulangi;
  - Timur : Hak milik Tergugat;
  - Selatan : Hak milik Tergugat;
  - Barat : Jalan Ir. Sukarno;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar keterlambatan (*dwangsom*) pelaksanaan putusan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 4 dari 8 hal. Putusan Nomor 1228 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau bilamana Pengadilan Negeri Kota Bitung *cq* Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya yang memenuhi rasa keadilan dan kepatutan di dalam masyarakat;

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

- Bahwa gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*) karena selain formulasi gugatan yang tidak jelas, juga terjadi kontradiksi setidaknya tidak bersesuaian antara *posita* dan *petitum* (*exception obscur libel*);
- In casu, Penggugat dalam *posita* gugatan telah mencampurkan ingkar janji atau *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, hal mana tidak dibenarkan dalam tertib hukum beracara yang berlaku;

Berikutnya, dalam *posita* angka 10 didalilkan mengenai adanya kekuatiran atas keterlambatan dalam pembayaran ganti rugi serta keterlambatan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat, akan tetapi *petitum* angka 4 hanya menuntut agar Tergugat dihukum memberikan ganti rugi dan tidak ada tuntutan apa pun kepada Tergugat untuk dihukum menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bitung telah memberikan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2012/PN.Btg. tanggal 4 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 11 Juli 2003;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 11 Juli 2003;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp456.500.000,00 (empat ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 1228 K/Pdt/2015





7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp696.000,00 (enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut, permohonan banding tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 22/PDT/2014/PT.MDO. tanggal 29 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding tidak dapat diterima;
- Menghukum kepada Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2012, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 93/Pdt.G/2012/PN.Btg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bitung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juli 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2014;
2. Turut Tergugat pada tanggal 7 Agustus 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama terhadap keberatan Pemohon Kasasi menyangkut tidak berdasar hukumnya tin dakan



Termohon Kasasi dalam melakukan perubahan gugatan dan gugatan terjaring obscur libel, adalah salah dan keliru menerapkan hukum;

Dalam hal ini, apabila benar pertimbangan *Judex Facti -quod non-* maka Pemohon Kasasi kehilangan hak untuk memperoleh kejelasan dan memahami mengenai soal apa yang digugat sehingga dapat menanggapi dengan baik, sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 8 Rv sebagai pedoman berdasarkan asas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*);

2. Bahwa pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama yang membenarkan dicampur-adukannya perbuatan melawan hukum dan perbuatan *wanprestasi* adalah salah menerapkan hukum;

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

**mengenai alasan ke-1 dan ke-2**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perkara *a quo* ketika Tergugat/Pembanding mengajukan banding, Pengadilan Tinggi Manado sudah lampau waktu, tenggang waktu mengajukan banding sudah habis, sehingga putusan Pengadilan Negeri tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, maka upaya hukumnya adalah peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **FIEN SOMPOTAN** 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: **FIEN SOMPOTAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **17 September 2015** oleh **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.** dan **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **21 September 2015** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ayumi Susriani, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

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

Ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis

ttd.

Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.

## 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..... Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 8 dari 8 hal. Putusan Nomor 1228 K/Pdt/2015

## 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)