



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

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

**TAN NOVITA TANDRY**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Selatan IV, Nomor 7, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anselmus A.R. Masiku, S.H. dan kawan, Para Advokat, Penasihat Hukum/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Anselmus A.R. Masiku, S.H. *and Partners*, berkantor di Jalan Wayong II Poros P2id Nomor 55, Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2012;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**MUNSI BUANG**, bertempat tinggal di Jalan Monumen Jogja Kembali, Nomor 130 B, Kampung Karang Jati, Wetan, Sleman;  
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 Negeri Kendari untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum perjanjian jual beli tanah di Lawata Kendari, Sulawesi Tenggara yang dibuat tanggal 12 April 2012;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda perhari yang disepakati pada Pasal 1 dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dengan perhitungan sebagai berikut:

Denda Rp500.000,00 x (hari dalam tahun dihitung sejak tanggal 12 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 12 Agustus 2012 ditambah 60 hari

*Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 1269 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
(tiga ratus sembilan puluh lima rupiah).

5. Menghukum Tergugat membayar kerugian yang timbul akibat tindakan wanprestasi Tergugat dari dana muka Rp25.000.000,00 sebagai tanda jadi jual beli yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat. Penghitungan kerugian Penggugat yaitu: (dana uang muka/tanda jadi x bunga bank 2% per bulan selama dua Tahun 2010 sampai dengan 2012). Jadi perhitungannya  $Rp25.000.000,00 \times 2\% \times 24 \text{ bulan} = Rp12.000.000,00$ ;
  6. Menghukum Tergugat membayar biaya pembongkaran kios senilai  $Rp800.000,00 \times 2\% \text{ bunga bank per bulan} \times 24 \text{ bulan} = Rp3.840.000,00$ ;
  7. Menghukum Tergugat membayar dana operasional selama 2 tahun sejak Tahun 2010 sampa dengan Tahun 2012 yang dikeluarkan Penggugat untuk menyelesaikan masalah tindakan ingkar janji Tergugat. Dana operasional tersebut senilai  $Rp60.000.000,00$  ditambah biaya pembayaran ganti rugi;
  8. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek jual beli seluas 1600 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik atas nama Drs. Munsibuang Nomor 2341 Desa Mandonga yang merupakan pecahan atau pemisahan dari SHM Nomor 135 Gambar Situasi tanggal 16 Mei 1994 Nomor 634, Kendari;
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta Tergugat;
  10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai  $Rp300.000,00$  per hari dihitung sejak putusan dibacakan Majelis Hakim di depan persidangan tingkat pertama apabila Tergugat tidak mematuhi/menaati putusan pengadilan/Majelis Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini;
  11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;
- Subsida:

Pengadilan berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya eksepsi mengenai kompetensi relatif;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan Putusan Nomor 86/Pdt.G/2012/PN.Kdi, tanggal 23 September 2013, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 1269 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memohon Kasasi Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar  
Rp616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi  
Sulawesi Tenggara dengan Putusan Nomor 27/Pdt/2014/PT.Sultra. tanggal  
14 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan  
kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Juni 2014 kemudian terhadapnya  
oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus 4 November 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal  
20 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan  
Kasasi Nomor 86/Pdt.G/2012/PN.Kdi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan  
Negeri Kendari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang  
memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
tersebut pada tanggal 2 Juli 2014;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima  
tanggal 2 Juli 2014 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan  
ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Tan Novita  
Tandry/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor  
27/PDT/2014/PT.SULTRA tanggal 14 April 2014, yang menguatkan  
Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 86/Pdt.G/2012/PN.KDI.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak  
mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 2  
Juli 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini  
Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang menguatkan Putusan Pengadilan  
Negeri Kendari tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai  
berikut:

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 1269 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung dapat membuktikan sangkalannya;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak melunasi sisa harga tanah objek sengketa sampai batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli, maka Penggugat telah wanprestasi;

Bahwa lagi pula selain itu alasan-alasan kasasi lainnya mengenai 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 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 dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TAN NOVITA TANDRY, 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 semua tingkat peradilan;

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;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TAN NOVITA TANDRY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 1269 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demiikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2019 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.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 anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

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

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	<u>Rp500.000,00</u>

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 1269 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)



H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 1269 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)