



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 306/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

BUDIMAN TJIAM, Umur 58 Tahun, Pekerjaan Swasta, beralamat Jl. Proklamasi Blok J, Nomor 28, RT.032, RW.009, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Munarman, S.H., Nazori Do'ak Achmad, S.H., Syamsul Bahri Radjam, S.H., adalah Para Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor MUNARMAN, DO'AK & Partners, Advocate & Legal Consultant beralamat di Komplek Perkantoran Yayasan Darul Aitam Jl. KH. Mas Mansyur No.47 C & D, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi** ;-----

Melawan :

PT. RIZKI SETIANUSA ABADI, beralamat di Kali Besar Barat No. 40 Jakarta Barat 11230, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Aprilda Fiona, SH., MH, Lotty Siagian, SH., Harapan Manurung, SH., Erwin Matondang, SH., Glend Nicholas, SH., Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor kuasa hukum APRILDA FIONA & PARTNERS LAW FIRM, beralamat di Grand Wijaya Center Blok H 34, Jl.Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta 12160 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 April 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat Konkensi/Penggugat Rekonpensi** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

Setelah membaca berkas perkara Nomor 306/PDT/2017/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;-----

Setelah membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 8 September 2016, Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;-----

Hal 1 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARANYA.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal Jakarta 1 Februari 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam daftar Register Nomor : 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr, tanggal 2 Februari 2016 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

I. PERSONA STANDI IN JUDICIO PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO.

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum yang sah mengikatkan diri dalam perjanjian sebagaimana perjanjian Nomor 108 Tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C- 1175.HT.03.02-Th.2002, tanggal 15 Oktober 2002. (Bukti P-1) ;-----
2. Bahwa dalam perjanjian a quo, Penggugat bertindak sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan Tergugat bertindak sebagai Pihak Kedua (Pembeli), dimana Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri untuk melakukan jual beli bidang-bidang tanah milik Penggugat berikut bangunan dan tanaman sawit serta segala sesuatu yang ditanam dan/atau didirikan diatasnya, yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Banyuasin, Kecamatan Rambutan, Desa Rambutan, seluruhnya seluas \pm 858 Ha (kurang lebih delapan ratus lima puluh delapan hektar). Luasan bidang tanah milik Penggugat a quo sudah termasuk parit yang berdiri dari 429 (empat ratus dua puluh sembilan) Akta Pengoperan Hak, dengan total harga jual beli sebesar Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh miliar lima ratus juta rupiah) ;-----
3. Bahwa Perjanjian a quo juga telah memuat hak dan kewajiban para pihak, sehingga adalah kewajiban para pihak juga untuk mematuhi perjanjian a quo ;
4. Bahwa sebagaimana asas hukum Pacta Sunt Servanda (aggrements must be kept) yang didasarkan atas ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena termasuk dalam pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa "every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith" (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik) ;-----
5. Bahwa sebagaimana ketentuan asas hukum Pacta Sunt Servada, maka Perjanjian Nomor 108 tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1175.HT.03.02-Th.2002, tanggal 15 Oktober 2002 telah mengikat dan berlaku sebagai hukum bagi

Hal 2 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat yang harus dipatuhi serta dilaksanakan dengan itikad baik ;-----

6. Bahwa dalam melaksanakan perjanjian a quo, ternyata tidak dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh Tergugat, dimana Tergugat telah Wanprestasi (ingkar janji) untuk melaksanakan kewajibannya yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf j dan huruf k perjanjian a quo ;-----
7. Bahwa pengingkaran Tergugat atas prestasi atau kewajibannya sebagaimana ketentuan perjanjian a quo telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat mempunyai hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Tergugat guna melindungi hak dan kepentingan hukum Penggugat ;-----
8. Bahwa oleh sebab itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo dapat menyatakan PENGUGAT ADALAH PENGUGAT YANG SAH ;-----

II. PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA BERWENANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :-----

“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.” ;-----
10. Bahwa berdasarkan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, Edisi 2007, Cetakan : 2008, Halaman 50 angka 1 huruf g. yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :-----

“Sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi : g. jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu.”;-----
11. Bahwa ketentuan Pasal 6 Perjanjian Nomor 108 Tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1175.HT.03.02-Th.2002, tanggal 15 Oktober 2002 menyatakan “Untuk akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, memilih tempat tinggal umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta”;-----
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Akta Perjanjian Nomor 108 tertanggal 25 April 2014 a quo, para pihak sepakat memilih tempat tinggal umum dan

Hal 3 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, oleh karenanya Penggugat memilih Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa perkara a quo ;-----

13. Bahwa pengajuan Gugatan Wanprestasi a quo melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna memperoleh kepastian hukum bagi Penggugat ;-----
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat angka 9 sampai dengan angka 13 diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang menerima gugatan dan mengadili perkara a quo ;-----

III. DALAM PROVISI.

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG).

15. Bahwa untuk menjamin dan terpenuhinya hak-hak Penggugat serta guna menghindari perbuatan Tergugat menghindarkan kewajibannya dan mengalihkan lahan sawit yang menjadi objek perjanjian kepada pihak lain, maka berdasarkan ketentuan Pasal 198 ayat (1) jo. Pasal 199 ayat (1) HIR, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta utara meletakkan Sita Jaminan (Conservatoire Beslag) atas harta tak bergerak milik Tergugat berupa :-----

Lahan Perkebunan Sawit seluas \pm 858 Ha (kurang lebih delapan ratus lima puluh delapan hektar) terletak di Desa Rambutan, Kecamatan Rambutan, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan sebagaimana tertulis dalam perjanjian Nomor : 108 tertanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1175.HT.03.02-Th.2002, tanggal 15 Oktober 2002 ;-----

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar Penetapan Sita Jaminan (Conservatoire Beslag) atas harta tak bergerak milik Tergugat sebagaimana pada angka 15 dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet atas kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;-----

IV. DALAM POKOK PERKARA.

A. PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD BAIK.

17. Bahwa Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan hukum sebagaimana diatur dalam Perjanjian Nomor 108 tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., ;-----
18. Bahwa Penggugat adalah bertindak sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan Tergugat adalah bertindak sebagai Pihak Kedua (Pembeli) sebagaimana telah diuraikan pada angka 2 dalil gugatan Penggugat ;-----
19. Bahwa Penggugat dalam melaksanakan perjanjian dengan Tergugat didasarkan atas prinsip itikad baik dan trust, hal ini dibuktikan dengan terpenuhinya semua kewajiban atau prestasi Penggugat dalam perjanjian

Hal 4 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 108 tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan hal ini, sudah selayaknya jika Penggugat memperoleh haknya dalam hal ini pembayaran sebagaimana ketentuan dalam perjanjian a quo ;-----

20. Bahwa Penggugat telah mematuhi dan melaksanakan semua kewajibannya sebagaimana ketentuan perjanjian a quo, yaitu menyerahkan surat-surat dan dokumen-dokumen Akta Pengoperan Hak sebanyak 429 (empat ratus dua puluh sembilan) Akta Pengoperan Hak atas LAHAN SAWIT dan IZIN LOKASI PERKEBUNAN kepada Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat, dan menyerahkan Izin Lokasi kebun seluas 1100 hektar yang terletak Desa Rambutan dan Desa Pulau Parang kecamatan Rambutan, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan atas nama PT. Rizki Setianusa Abadi berdasarkan Izin Lokasi Perkebunan sebagaimana Keputusan Bupati Banyuasin Nomor : 660/KPTS/HUTBUN/2014 tanggal 9 September 2014 (Bukti P-2) ;-----
21. Bahwa berdasarkan good faith-belief dan good faith-probity/good faith-honesty. Penggugat dengan itikad baik memenuhi Prestasi atau kewajibannya dengan melaksanakan semua yang menjadi tanggung jawab Penggugat sesuai dengan ketentuan perjanjian a quo ;-----
22. Bahwa Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut : "itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan" ;
23. Bahwa Penggugat dalam melaksanakan perjanjian dengan Tergugat didasarkan atas prinsip-prinsip itikad baik dan trust, hal ini dibuktikan dengan dilaksanakannya sebagian pembayaran oleh Tergugat dari tahap I sampai dengan tahap IX sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Nomor 108 kepada Penggugat, dimana terhadap pembayaran tersebut ditentukan bahwa pembayaran dilakukan setelah Penggugat sudah memenuhi kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf a dan huruf b. Sehingga dengan adanya pelaksanaan Pembayaran tersebut adalah bukti bahwa Penggugat sudah melaksanakan dan memenuhi segala kewajibannya dengan baik, jujur dan bertanggung jawab ;-----
24. Bahwa oleh karena, Penggugat telah beritikad baik dalam melaksanakan serta memenuhi semua Prestasi atau kewajibannya, maka Tergugat berkewajiban untuk berprestasi dan memberi hak Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian a quo ;-----

B. TERGUGAT WANPRESTASI.

Hal 5 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Nomor 108 tertanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., disepakati mengenai tata cara pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat secara bertahap atas jual-beli LAHAN SAWIT berikut pengurusan pelepasan/pengoperan hak atas Akta Pengoperan Hak dan perubahan nama Izin Lokasi Perkebunan ;-----
26. Bahwa tahapan dan tata cara serta nilai pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) perjanjian a quo, dilakukan dengan 11 (sebelas) tahapan, dari 11 (sebelas) tahapan tersebut Tergugat baru melaksanakan 9 (sembilan) tahapan yaitu sebagai berikut :
- a. Pembayaran tahap I (pertama) sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah), tertanggal 24 April 2014 (**Bukti P-3**) ;-----
 - b. Pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), tertanggal 30 Mei 2014 (**Bukti P-4**) ;-----
 - c. Pembayaran tahap III (ketiga) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah), tertanggal 30 Mei 2014 (**Bukti P-5**);
 - d. Pembayaran tahap IV (keempat) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah), tertanggal 25 Juni 2014 (**Bukti P-6**);
 - e. Pembayaran tahap V (kelima) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah), tertanggal 25 Juni 2014 (**Bukti P-7**) ;-----
 - f. Pembayaran tahap VI (keenam) sebesar Rp. 1.870.000.000,- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah), tertanggal 25 Agustus 2014 (**Bukti P-8**) ;-----
 - g. Pembayaran tahap VII (ketujuh) sebesar Rp. 1.870.000.000,- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah), tertanggal 25 September 2014 (**Bukti P-9**) ;-----
 - h. Pembayaran tahap VIII (kedelapan) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah), tertanggal 25 Oktober 2014 (**Bukti P-10**) ;-----
 - i. Pembayaran tahap IX (kesembilan) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah), tertanggal 25 November 2014 (**Bukti P-11**) ;-----
27. Bahwa karena Tergugat baru melaksanakan 9 (sembilan) tahapan dari 11 (sebelas) tahapan pembayaran yang semestinya, maka Tergugat masih memiliki kewajiban untuk memenuhi pembayaran atas 2 (dua) tahapan berikutnya ;-----
28. Bahwa 2 (dua) tahapan pembayaran yang belum dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf j dan huruf k Perjanjian a quo dan telah melampaui jangka waktu pembayaran yaitu sebagai berikut :-----

Hal 6 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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

- a. Pembayaran tahap X (sepuluh) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 25 Desember 2014 atau 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran pada tahap IX (sembilan) ;-----
- b. Pembayaran tahap XI (sebelas) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 25 Januari 2015 atau 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran pada tahap X (sepuluh) ;-----
29. Bahwa selain kewajiban untuk melaksanakan pembayaran sebagaimana angka 28 huruf a dan huruf b dalil gugatan Penggugat, karena jangka waktu pembayaran sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf j adalah jatuh pada tanggal 25 Desember 2014, sedangkan pembayaran sebagaimana huruf k adalah jatuh pada tanggal 25 Januari 2015 dan pemberian batas waktu pembayaran selama 120 (seratus dua puluh) hari sejak waktu pembayaran semestinya sudah lewat dan Tergugat belum juga memenuhi prestasinya, maka Tergugat juga harus membayar denda sebesar 1,25% (satu koma dua puluh lima persen) per bulan dari jumlah yang harus dibayar sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (2) Perjanjian a quo yang menyatakan :-----
"Pembayaran baru dianggap sah bilamana Pihak Pertama sungguh-sungguh telah menerima uangnya sebagaimana mestinya dan bilamana pada tanggal yang telah ditentukan tersebut, pihak kedua tidak melakukan kewajibannya untuk membayar kepada pihak pertama sebagaimana mestinya sedangkan pihak pertama sudah memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, maka pihak kedua diberi waktu maksimum selambat-lambatnya 120 (seratus dua puluh) hari untuk melaksanakan kewajibannya tersebut dengan dikenakan sanksi denda sebesar 1,25% (satu koma dua puluh lima persen) perbulan dari jumlah yang harus dibayar" ;-----
30. Bahwa oleh karena jatuh tempo pembayaran tahap X (sepuluh) pada tanggal 25 Desember 2014 dan tahap XI (sebelas) pada tanggal 25 Januari 2015 telah terlampaui, maka Penggugat mempertanyakan dan menagih kepada Tergugat sehubungan dengan penyelesaian pembayaran tahap X (sepuluh) dan tahap XI (sebelas) melalui Surat Elektronik Tertanggal 23 Februari 2015. (Bukti P-12) ;-----
31. Bahwa terhadap tagihan dari Penggugat terhadap Tergugat sebagaimana dalil gugatan angka 30 diatas, Tergugat justru mempersoalkan hal lain yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian a quo, yakni tentang adanya klaim oleh pihak lain atas lahan a quo sebagaimana Surat Elektronik tertanggal 17 Maret 2015 dengan lampiran surat tertanggal 12 Maret 2015 PERIHAL KEBUN SAWIT Ex. Budiman Gangguan dan Pembayaran. (Bukti P-13 A dan 13 B) ;-----

Hal 7 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa Penggugat kemudian mengingatkan kembali terkait kewajiban Tergugat yang belum terpenuhi sekaligus menjawab tanggapan Tergugat melalui Surat Elektronik tertanggal 19 Maret 2015 dengan melampirkan surat tanggal 19 Maret 2015 tentang Tunggakan Pembayaran. Dimana dalam surat tersebut telah secara tegas dijelaskan terhadap lahan yang dilakukan serah terima dari Penggugat kepada Tergugat telah clear & clean serta mengingatkan agar Tergugat untuk segera memenuhi Kewajibannya kepada Penggugat atas pembayaran tahap X (sepuluh) dan XI (sebelas). (Bukti P-14 A dan 14 B) ;-----
33. Bahwa Tergugat melalui Surat Elektronik tertanggal 7 Juli 2015 tetap menerangkan akan segera melakukan sisa kewajibannya kepada Penggugat apabila Penggugat sudah menyelesaikan lahan yang diklaim pihak ketiga seluas $\pm 2,3 \text{ Ha} + 0,7 \text{ Ha}$ milik YABANI dan anaknya. (Bukti P-15) ;-----
34. Bahwa berkaitan dengan surat elektronik yang dikirim Tergugat tertanggal 7 Juli 2015, Penggugat telah memberikan penjelasan dan keterangan serta bukti-bukti sebagaimana surat elektronik tertanggal 10 Juli 2015 yang pada pokoknya menyampaikan bukti kwitansi pembayaran tanah milik Yabani (Bukti P-16), surat pernyataan Yabani dan pernyataan Marwah (Bukti P-17 A dan 17 B), fotocopy KTP Yabani (Bukti P-18) dan foto-foto penyelesaian tanah di kebun karet di Gadungan dengan Bapak Yabani (Bukti P-19). Penggugat kembali mengingatkan dan menagih kepada Tergugat untuk segera memenuhi prestasinya yaitu sisa pembayaran yang belum dilaksanakan ;-----
35. Bahwa terhadap surat penagihan dan teguran dari Penggugat, Tergugat tetap tidak mau melaksanakan prestasinya dengan alasan-alasan diluar ketentuan Perjanjian No.108 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., tertanggal 25 April 2014 ;-----
36. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan a quo pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tergugat tidak memenuhi prestasinya atau kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf j yang telah jatuh tempo pada tanggal 25 Desember 2014 dan huruf k yang telah jatuh tempo pada tanggal 25 Januari 2015 ;-----
37. Bahwa menurut Dinalara Butar-Butar, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Kontrak, terbitan studi hukum dan demokrasi fakultas hukum universitas pakuan, pada halaman 62 "wanprestasi atau cidera janji adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap para pihak. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi ;--

Hal 8 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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

38. Bahwa dengan tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian ;-----
39. Bahwa secara umum dan diakui dalam hukum terdapat empat bentuk dari Wanprestasi, yaitu :-----
- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tetap tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki ;-----
 - b. Terlambat memenuhi prestasi ;-----
 - c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya ;---
 - d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;-----
40. Bahwa menurut Handri Raharjo “Akibat yang ditimbulkan dari suatu keadaan wanprestasi, yaitu” 2. Bagi kreditur (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), kreditur dapat menuntut antara lain :-----
- a. Pemenuhan perikatan ;-----
 - b. Ganti kerugian (Pasal 1243-1252 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), antara lain : biaya, rugi, bunga ;-----
 - c. Pembatalan perikatan ;-----
41. Bahwa Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau memuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga” ;-----
42. Bahwa karena tindakan Tergugat tidak memenuhi perikatan yang telah disepakati sebelumnya, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dalam pelaksanaan perjanjian No.108 tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., ;-----
- C. AKIBAT WANPRESTASI TERGUGAT ;-----**
43. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (2) perjanjian Nomor 108 tertanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-1175.HT.03.02-Th.2002, tanggal 15 Oktober 2002 ditentukan klausul pembatalan perjanjian yang menyatakan “... dan apabila pihak kedua tidak juga memenuhi kewajibannya, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya dan untuk itu para pihak melepaskan semua ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sedangkan semua uang yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua seluruhnya menjadi hak pihak pertama dan hak atas Lahan Sawit

Hal 9 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dikembalikan dan menjadi hak pihak pertama dan pihak kedua harus menandatangani Surat Pelepasan Hak kembali kepada pihak pertama dengan biaya ditanggung oleh pihak kedua” ;-----

44. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (2) perjanjian Nomor 108 tertanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., apabila Tergugat Wanprestasi, sebagai konsekuensi dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut oleh Tergugat dapat berakibat :-----

- a. Seluruh biaya yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat dalam jual beli lahan perkebunan sawit berdasarkan perjanjian No.108 tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., adalah SAH menjadi Hak Penggugat ;-----
- b. Lahan perkebunan sawit yang telah dibeli oleh Tergugat harus dikembalikan dan menjadi Hak Penggugat ;-----
- c. Tergugat berkewajiban menandatangani surat pelepasan hak kembali kepada Penggugat atas lahan perkebunan sawit yang telah dibeli Tergugat berdasarkan perjanjian No.108 tanggal 25 April 2014 yang diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., dengan biaya Tergugat ;-----

45. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (2) perjanjian Nomor. 108 tanggal 25 April 2014, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk :-----

- a. Menyatakan ketentuan Pasal 1 ayat (2) perjanjian No. 108 tanggal 25 April 2014 mengikat secara hukum ;-----
- b. Menyatakan seluruh biaya yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat dalam jual beli lahan perkebunan sawit berdasarkan perjanjian No. 108 tanggal 25 April 2014 yang telah diterbitkan oleh Notaris Edison Jingga, S.H., adalah SAH menjadi milik Penggugat ;-----
- c. Menyatakan lahan perkebunan sawit yang telah dibeli oleh Tergugat harus dikembalikan dan menjadi hak Penggugat ;-----
- d. Menyatakan Tergugat berkewajiban menandatangani surat pelepasan hak kembali kepada Penggugat atas lahan Perkebunan Sawit yang telah dibeli Tergugat berdasarkan perjanjian No. 108 tanggal 25 April 2014 Notaris Edison Jingga, S.H., dengan biaya Tergugat ;-----

D. KERUGIAN MATERIL DAN IMMATERIL YANG DIALAMI PENGGUGAT.

46. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat karena tidak dilaksanakannya kewajibannya terhadap Penggugat, telah menimbulkan kerugian secara Materiil maupun Immateriil bagi Penggugat ;-----

47. Bahwa kerugian materiil yaitu kerugian nyata yang dialami Penggugat akibat Tergugat tidak memenuhi prestasinya, adalah sebesar Rp. 3.843.000.000,-

Hal 10 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tiga Miliar Delapan ratus Empat Puluh Tiga Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :-----

1. Kerugian akibat tidak dipenuhinya pembayaran sebagaimana ketentuan pasal 1 ayat (1) huruf j, yaitu sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) ditambah denda dengan perincian Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) x 1.25 % x 12 bulan yaitu sebesar Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah), sehingga nilai kerugian menjadi sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) adalah sebesar Rp. 1.932.000.000,- (satu miliar sembilan ratus tiga puluh dua juta rupiah) ;-----
2. Kerugian akibat tidak dipenuhinya pembayaran sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf k, yaitu sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) ditambah denda dengan perincian Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) x 1.25 % x 11 bulan yaitu sebesar Rp. 231.000.000,- (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) sehingga nilai kerugian menjadi sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp.231.000.000,- (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) adalah sebesar Rp.1.911.000.000,- (satu miliar sembilan ratus dua belas juta rupiah) ;---
48. Bahwa kerugian Immateriil yang dialami Penggugat akibat Wanprestasi Tergugat adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;-----
49. Bahwa oleh sebab itu, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Tergugat harus mengganti kerugian Penggugat, baik kerugian materiil sebesar Rp.3.843.000.000,- (tiga miliar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;-----

VI. TENTANG DWANGSOM (UANG PAKSA) YANG HARUS DIBAYAR TERGUGAT.

50. Bahwa Penggugat menuntut pembayaran uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari sejak tidak dilaksanakannya kewajiban oleh Tergugat atas putusan ini sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat ;-----

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzeet atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;-----

PETITUM.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili

Hal 11 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :-----

DALAM PROVISI

1. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang sah ;-----
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang tidak bergerak milik Tergugat berupa :-----
Lahan Perkebunan Sawit seluar \pm 858 Ha (kurang lebih delapan ratus lima puluh delapan hektar) terletak di Desa Rambutan, Kecamatan Rambutan, Kabupaten Banyuasin, Provinsi Sumatera Selatan sebagaimana tertulis dalam perjanjian No. 108 tanggal 25 April 2014 Notaris Edison Jingga, S.H., berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor C-1175.HT.03.02-Th.2002, tanggal 15 Oktober 2002 ;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan WANPRESTASI ;-----
3. Menyatakan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Perjanjian No.108 tanggal 25 April 2014 Notaris Edison Jingga, S.H., adalah mengikat secara hukum ;-----
4. Menyatakan seluruh biaya yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat dalam jual beli lahan perkebunan sawit berdasarkan Perjanjian No.108 tanggal 25 April 2014 Notaris Edison Jingga, S.H., adalah sah menjadi hak Penggugat ;-----
5. Menyatakan lahan perkebunan sawit yang telah dibeli oleh Tergugat harus dikembalikan dan menjadi Hak Penggugat ;-----
6. Memerintahkan Tergugat untuk menandatangani surat pelepasan hak kembali kepada Penggugat atas lahan perkebunan sawit yang telah dibeli Tergugat berdasarkan Perjanjian No.108 tanggal 25 April 2014 Notaris Edison Jingga, S.H., tanggal 15 Oktober 2002 dengan biaya Tergugat ;-----
7. Menghukum Tergugat mengganti kerugian yang dialami Penggugat baik kerugian Materiil dan kerugian Immateriil dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp.3.843.000.000,- (tiga miliar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :-----
 - Kerugian akibat tidak dipenuhinya pembayaran sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf j, yaitu sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) x 1.25 % x 12 bulan yaitu sebesar Rp.252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah), sehingga nilai kerugian menjadi sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp.252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) adalah sebesar Rp.1.932.000.000,- (satu miliar sembilan ratus tiga puluh dua juta rupiah) ;-----

Hal 12 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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

- Kerugian akibat tidak dipenuhinya pembayaran sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) huruf k, yaitu sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) ditambah denda dengan perincian Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) x 1.25 % x 11 bulan yaitu sebesar Rp.231.000.000,- (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) sehingga nilai kerugian menjadi sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah) + Rp.231.000.000,- (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) adalah sebesar Rp.1.911.000.000,- (satu miliar sembilan ratus dua belas juta rupiah) ;
- Kerugian Immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;
- 8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari sejak tidak dilaksanakannya kewajiban oleh Tergugat atas putusan ini sampai dengan amar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat ;-----
- 9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzeet atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;-----
- 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini ;
Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat kuasa hukum Tergugat mengajukan Jawaban sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

PERSONA STANDI IN JUDICIO :-----

1. Bahwa TERGUGAT adalah suatu badan hukum yang didirikan dan tunduk menurut hukum Republik Indonesia sesuai dengan Akta Pendirian Nomor 6, tanggal 17 Februari 2000, yang dibuat dihadapan Ilmiawan Dekrit Supatno, S.H., Notaris di Jakarta (**Bukti T-1.1**) dan telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum berdasarkan Surat Pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor : C-14884 HT.01.01.TH.2000, tanggal 24 Juli 2000 (**Bukti T-1.2**) ;-----
2. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT adalah subyek hukum yang sah untuk melakukan segala perbuatan dan tindakan menurut hukum yang berlaku ;-----
HUBUNGAN HUKUM.
3. Bahwa TERGUGAT dan PENGGUGAT mempunyai hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 108 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 25 April 2014 (selanjutnya disebut sebagai "**Akta Perjanjian**") (**Bukti T-2**) ;-----
4. Bahwa kesepakatan dalam Akta Perjanjian tersebut adalah :-----

Hal 13 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"jual beli bidang-bidang tanah berikut bangunan dan tanaman kelapa sawit serta segala sesuatu yang ditanam dan/atau didirikan diatasnya, yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Banyuasin, Kecamatan Rambutan, Desa rambutan seluruhnya seluas \pm 858 Ha (kurang lebih delapan ratus lima puluh delapan hektar), luas tersebut sudah termasuk parit." ;-----

Bahwa nilai dari Jual Beli tersebut adalah Rp.20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah) ;-----

5. Bahwa PENGUGAT telah memberikan pembayaran dalam 9 (sembilan) tahapan, yaitu antara lain :-----

a. Pembayaran tahap Ke 1 berdasarkan Kwitansi tanda terima pada tanggal 25 April 2014, bahwa TERGUGAT telah memberikan 4 (empat) lembar Cek Kontan Bank Sinar Mas, masing-masing :-----

- Cek No. CB 452076 tanggal 25 April 2014 an. Budiman T senilai Rp.750.000.000,- ;-----

- Cek No. CB 452079 tanggal 25 April 2014 an. Budiman T senilai Rp.50.000.000,- ;-----

- Cek No. CB 452078 tanggal 25 April 2014 an. Budiman T senilai Rp.750.000.000,- ;-----

- Cek No. CB 452077 tanggal 25 April 2014 an. Budiman T senilai Rp.750.000.000,- ;-----

Dengan total senilai Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), sebagai pembayaran Down Payment (DP) I sesuai dengan PJB Notaris, bahwa TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir a Akta Perjanjian; **(Bukti T-3.1)** ;-----

b. Pembayaran tahap Ke 2, berdasarkan email Budiman T tanggal 06 Mei 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

- A/n William Budiman senilai Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), bank BCA Cab. Palembang Rek. No.3410454822 ;-----

- A/n Cindy Feaury P.B senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), bank BRI Sriwijaya Rek. No.0342-01-029753509 ;-----

- A/n Anton Suryadinatas Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), bank BCA Cab. Palembang Rek. No.0210516964 ;-----

Pembayaran dilakukan melalui transfer dari Bank Sinar Mas pada tanggal tanggal 3 Juni 2014 dengan total senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bahwa TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir b Akta Perjanjian; **(Bukti T-3.2)** ;-----

c. Pembayaran tahap Ke 3 berdasarkan email Budiman T tanggal 26 Mei 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

Hal 14 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alvin Hartman senilai Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), bank BRI Sriwijaya Palembang Rek. No.0342-01-000072-56-0 ;--
- Sarah Definah, senilai Rp.528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), bank BCA Cab. Palembang, Rek No.3410506008 ;-----
- Erni senilai 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah), bank BRI Sriwijaya Palembang, Rek No.0342-01-000071-56-4 ;-----

Pembayaran, dilakukan dilakukan melalui transfer dari Bank Sinar Mas pada tanggal 3 Juni 2014 dengan total senilai Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah), bahwa Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir c Akta Perjanjian sebesar; **(Bukti T-3.3)** ;-----

d. Pembayaran tahap Ke 4, berdasarkan email Budiman T tanggal 24 Juni 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

- Merry Tjoanda senilai Rp.528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), bank BCA KCP Mesjid Lama Palembang, Rek No.021-1390459 ;-----
- Edy senilai Rp.624.000.000,- (enam ratus dua puluh empat juta rupiah), bank BCA KCP Letkol Iskandar Palembang, Rek No. 3410548266 ;-----
- Sari Junianti senilai Rp.528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), bank Mandiri Pasal 16 ilir Rek No.113-0007501988 ;-----

Pembayaran dilakukan melalui transfer dari Bank Sinar Mas pada tanggal tanggal 30 Juni 2014 dengan total senilai Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah, bahwa Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir d Akta Perjanjian sebesar); **(Bukti T- 3.4)**

e. Pembayaran tahap Ke 5 berdasarkan email Budiman T tanggal 18 Juli 2014, pembayaran ditransfer kepada ;-----

- A/n Yudi Chandra (SPH No.142 s/d 147) senilai Rp.288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah), bank BRI Sriwijaya Palembang, Rek No. 0342-01-000058-56-6 ;-----
- A/n Budi Hatta (SPH No. 234 s/d 242) senilai Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah), bank BCA Prabumulih, Rek No.3000-353-654 ;-----
- A/n Kwanto Suryadinata (SPH No.174 s/d 183) senilai Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), bank BCA KCP Tanah Abang Jakarta, Rek No.8390066369 ;-----
- A/n Diella Puspa Chandra (SPH No. 327 s/d 336) senilai Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), bank BII Cab. Raden Intan Lampung, Rek No.1284024245 ;-----

Pembayaran dilakukan melalui:-----

Hal 15 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. BJ 640161 pada tanggal 12 Agustus 2014 kepada Budiman T senilai Rp.288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. BJ 640162 pada tanggal 12 Agustus 2014 kepada Budi Hatta senilai Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. BJ 640163 pada tanggal 12 Agustus 2014 kepada Kwanto Suryadinata, senilai Rp.480.000.000,- (empat ratus ratus delapan puluh juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. BJ 640164 pada tanggal 12 Agustus 2014 kepada Della Puspa Chandra, senilai Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) ;-----

Total nilai pembayaran sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah), bahwa TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir e Akta Perjanjian; **(Bukti T-3.5)** ;-----

f. Pembayaran tahap Ke 6 berdasarkan, email Budiman T tanggal 13 Agustus 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

- Alvin Hartman, senilai Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah), bank BRI Sriwijaya Palembang, Rek No. 0342-01-000072-56-0 ;-
- Merry Tjoanda, senilai Rp.528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah), bank BCA KCP Letkol Iskandar, Rek No.021-1390459 ;-----
- William Budiman, senilai Rp.574.000.000,- (lima ratus tujuh puluh empat juta rupiah), bank BRI Sriwijaya Palembang, Rek No.0342-01-029753-50-9;-----
- Budiman, senilai Rp.336.000.000,- (tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah), bank BCA KCP Palembang, Rek No.021-1931697 ;-----

Pembayaran dilakukan melalui:-----

- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. MJ 086676 pada tanggal 26 Agustus 2014 kepada Alvin Hartman, senilai Rp.432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. MJ 086677 pada tanggal 26 Agustus 2014 kepada Merry Tjoanda, senilai Rp.528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. pada tanggal 26 Agustus 2014 kepada William Budiman, senilai Rp.574.000.000,- (lima ratus tujuh puluh empat juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. MJ 086679 pada tanggal 26 Agustus 2014 kepada Budiman, senilai Rp.336.000.000,- (tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah) ;-----

Hal 16 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total nilai pembayaran sebesar Rp.1.870.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah), bahwa TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir f Akta Perjanjian ; **(Bukti T-3.6)** ;-----

g. Pembayaran tahap Ke 7, berdasarkan email Budiman T tanggal 22 September 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

- Rini Tansil, senilai Rp.384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah), bank BCA Cab Mesjid Lama Palembang, Rek No. 0450572829 ;-
- PT. BRI Agroniaga Tbk, dengan kode bank 494 senilai Rp.1.528.600.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah), bank BRI Agroniaga Palembang, Rek No. 14090000017;-----

Pembayaran dilakukan melalui:-----

- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. MJ 086693 pada tanggal 25 September 2014 kepada Rini Tansil, senilai Rp.384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) ;-----
- Bank Mandiri dengan Bilyet Giro No. MJ 086694 pada tanggal 25 September 2014 kepada PT. BRI Agroniaga Tbk, senilai Rp.1.528.600.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) ;-----

Total nilai pembayaran sebesar Rp.1.912.600.000,- (satu milyar sembilan ratus dua belas juta enam ratus ribu rupiah), bahwa Tergugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir g Akta Perjanjian; **(Bukti T-3.7)**;-----

h. Pembayaran tahap Ke 8, berdasarkan email Budiman T tanggal 17 Oktober 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

- Bank Sumsel Babel Cab Palembang senilai Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah), Rek No. 150.99.99999 ;----

Pembayaran dilakukan melalui Bank Mandiri pada tanggal 27 oktober 2014, dengan Bilyet Giro No. MJ 092886, senilai Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah), bahwa Tergugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir h Akta Perjanjian; **(Bukti T-3.8)** ;-----

i. Pembayaran tahap Ke 9, berdasarkan email Budiman T tanggal 20 Nopember 2014, pembayaran ditransfer kepada :-----

- Bank BRI Sriwijaya Palembang, senilai Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah), Rek No. 0342.01.000562.99.7 ;----

Pembayaran dilakukan melalui Bank Mandiri pada tanggal 25 November 2014, dengan Bilyet Giro MJ 824561 Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah),

Hal 17 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana butir i Akta;

(Bukti T-3.9);-----

Bahwa total nilai pembayaran yang telah diberikan oleh Tergugat atas jual beli tersebut adalah senilai Rp.17.182.600.000,- (tujuh belas milyar seratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) ;-----

6. Bahwa dalam Akta Perjanjian Penggugat adalah selaku Penjual/Pihak Pertama dan Tergugat adalah selaku Pembeli/Pihak Kedua ;-----
7. Bahwa dengan adanya Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, maka Tergugat akan menyampaikan beberapa keberatan dan bantahan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

8. Bahwa dalam Gugatan perkara a *quo* PENGGUGAT menyebutkan Edison Jingga, S.H., adalah Notaris yang membuat Akta Perjanjian dimana Edison Jingga, S.H., juga turut terlibat secara langsung dalam proses jual beli Lahan Sawit ini dan PENGGUGAT telah setuju untuk menggunakan jasa Edison Jingga sebagai Notaris ;-----
9. Bahwa Edison Jingga, S.H., sebagai Notaris memiliki kewajiban-kewajiban mengacu kepada Akta Perjanjian yaitu antara lain :-----
 - a. Edison Jingga S.H. dalam proses jual beli Lahan Sawit ini berkewajiban untuk memverifikasi dan mencocokkan luasan Lahan Sawit berdasarkan Akta Pengoperan Hak yang telah dicantumkan di Akta No.108 ;-----
 - b. Edison Jingga S.H. dalam proses jual beli Lahan Sawit ini berkewajiban untuk menyimpan dan menjaga dokumen-dokumen asli Akta Pengoperan Hak atas Lahan Sawit ;-----

Alasan Notaris Harus ditarik sebagai Pihak dalam Gugatan

10. Bahwa dalam Gugatan perkara a *quo* PENGGUGAT memberikan dalilnya berdasarkan Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, **dimana Notaris memiliki kewajiban yang harus dipenuhi** dalam Akta Perjanjian tersebut, Pasal 1 ayat (1) Akta Perjanjian menyebutkan :-----

"Pihak Pertama telah menyerahkan semua surat dokumen Akta pengoperan hak atas lahan sawit dan izin lokasi usaha perkebunan **kepada Notaris yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk diverifikasi dan dicocokkan** luasan Akta pengoperan haknya tersebut dengan gambar denah lahan sawit," ;-----
11. Bahwa dengan demikian Notaris memiliki kewajiban atas semua dokumen

Hal 18 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disebutkan dalam perjanjian (*yaitu Akta Pengoperan hak*) untuk :-----

- Melakukan verifikasi *apakah* lahan yang tercantum dalam surat dokumen Akta Pengoperan hak atas lahan sawit dan izin lokasi perkebunan tidak dalam sengketa atau dalam permasalahan hukum ;-----
- Melakukan verifikasi apakah semua pihak yang disebutkan dalam dokumen akta pengoperan hak *adalah pihak yang benar-benar sesuai hukum mempunyai hak* atas tanah dan lahan sawit tersebut dan benar telah menyerahkan lahannya kepada Penggugat ;-----

12. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 111, menyebutkan :-----

"dalam suatu gugatan pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat **tidak lengkap**, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, gugatan tersebut mengandung error in persona dalam bentuk pluris litis consortium, **dalam artian gugatan yang diajukan kurang pihaknya** ;-----

13. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, hal tersebut telah diakui oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor : 186/R/Pdt/1984., dan Putusan Nomor : 1125 K/Pdt/1984., dalam kedua kasus tersebut pada intinya adalah "Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap maka gugatan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consrtium*" ;-----

14. Bahwa Gugatan perkara a *quoberdasarkan* Akta Perjanjian tersebut, Notaris merupakan pihak yang memiliki hubungan hukum serta memiliki kewajiban kepada Penggugat dan Tergugat untuk dimintai penjelasannya mengenai kewajiban hukumnya dalam Akta Perjanjian ini yang telah menimbulkan adanya suatu sengketa ;-----

15. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dari point 10 sampai dengan point 15 jawaban ini sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (***Plurium Litis Consortium***) atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***) ;-----

B. PENGGUGAT terlebih dahulu Wanprestasi (***Exceptio Non Adimpleti Contratus***) ;-----

16. Bahwa sejak Tergugat dan Penggugat menandatangani Akta Perjanjian, hingga pada saat ini, Tergugat mendapatkan 4 (empat) tuntutan dari pihak ketiga di area Lahan Sawit, dimana pihak lain tersebut menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah atas Lahan Sawit yang dijual dan diserahkan oleh Penggugat, dan menurut Akta Perjanjian Pasal 2 ayat (1) huruf g

Hal 19 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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

apabila ada tuntutan dari pihak lain Atas Lahan Sawit tersebut wajib diselesaikan oleh Penggugat, bahwa kronologis dari tuntutan yang diajukan kepada Tergugat antara lain yaitu :-----

- Tuntutan Pertama tanggal 14 Juli 2014, tuntutan dari 83 (delapan puluh tiga) orang yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah dari Lahan Sawit berdasarkan akta pengoperan hak yang mereka miliki. Dalam Klaim Pertama ini, 83 orang tersebut masing-masingnya memiliki dan memegang akta pengoperan hak atas nama mereka sendiri. Artinya terdapat tumpang tindih kepemilikan berdasarkan Akta Pengoperan Hak di area Lahan Sawit ini; **(Bukti T-4.1)** ;-----

- Tuntutan kedua, tanggal 29 Agustus 2014, klaim dari 41 (empat puluh satu) orang **(Bukti T-4.2)**, yang menyatakan bahwa Lahan Sawit tersebut adalah lahan milik mereka dan Tergugat tidak diperbolehkan untuk masuk ke area Lahan Sawit. Selain itu, Tergugat juga mendapatkan intimidasi dari masyarakat yang mengklaim Lahan Sawit tersebut. Mereka menyatakan bahwa mereka adalah pemilik yang sah dari Lahan Sawit ini dan mereka juga telah mengelola dan menggarap Lahan Sawit ini sejak tahun 1969 ;-----

Bahwa lokasi lahan sawit yang dituntut oleh pihak lain yang mengaku sebagai warga yang mengolah dan menggarap lahan tersebut diestimasi berada di lahan E2 sampai dengan E8 sesuai dengan peta estimasi Kalim warga DS, Lembak **(Bukti T-4.3)** ;-----

Bahwa atas tuntutan kedua ini Tergugat menerima secara tertulis pada tanggal 1 November 2014, namun Tergugat tidak menanggapi tuntutan dari warga tersebut, bahwa kemudian Tergugat menerima undangan untuk penyelesaian tuntutan warga atas Lahan Sawit tersebut dari Kecamatan Rambutan Pemerintah Kabupaten Banyu Asin dengan Surat Nomor 593.7/07/RBT/2015, Perihal permohonan musyawarah / penyelesaian lahan **(Bukti T-4.4)** ;-----

Bahwa atas undangan dari Camat dari Pemerintah Kabupaten Banyuasin Kecamatan Rambutan PT. Rizki Setianusa Abadi menanggapi dengan mengirimkan Surat No.:010/RSA-EXT/V/2015, tanggal 26 Januari 2015 **(Bukti T-4.5)**, yang pada pokoknya menyatakan :-----

- a. Bahwa PT. Rizki Setianusa Abadi (Tergugat) membeli lahan sawit tersebut secara sah menurut hukum dari Perusahaan (manajemen lama) Bapak Budiman (Penggugat) ;-----
- b. Apabila ada masalah sengketa lahan sawit yang telah dibeli tersebut,

Hal 20 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka langsung diajukan kepada Perusahaan (manajemen lama) Bapak Budiman ;-----

c. Selanjutnya Pihak Camat kiranya dapat mengundang Bapak Budiman untuk mediasi sengketa lahan tersebut dengan terkait ;-----

Dan kemudian Camat Pemerintah Kabupaten Banyu Asin Kecamatan Rambutan, mengirimkan surat undangan ke-2 (dua), dengan Surat Nomor: 593.7/21/RBT/2015, pada tanggal 19 Februari 2015, kepada Tergugat, perihal musyawarah/penyelesaian lahan, dengan mengundang manajemen lama (PT. WJL) **(Bukti T-4.6)** ;-----

Yang kemudian musyawarah penyelesaian atas tuntutan ke dua ini diadakan pada tanggal 10 Maret 2015, yang dihadiri oleh Camat, Tokoh masyarakat. Kepala Desa, dan oleh Pihak Tergugat dan dibuatkan notulen rapat secara tertulis **(Bukti T-4.7)** ;-----

- Tuntutan Ketiga, tanggal 19 Maret 2015, Penggugat sendiri yang mengakui lewat korespondensi surat elektronik (e-mail) bahwa di area Lahan Sawit terdapat sebagian lahan yang belum dibebaskan oleh Penggugat; **(Bukti T-4.8)** ;-----

Bahwa menurut Penggugat **(vide Bukti T-4.8)** Lahan Sawit yang dijual dan diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut, dikuasai oleh warga yang bernama Yabani dan baru diselesaikan oleh Penggugat pada tanggal 9 Juli 2015 **(Bukti T-4.9)** dan di lokasi lahan sawit **(Bukti T-4.10)** tersebut masih ditanami pohon karet sejak Akta perjanjian ditandatangani **(vide Bukti T-2)** sampai dengan tahun 2015 dan seorang lagi warga yang bernama Marwah **(Bukti T-4.11)** dan di lokasi lahan sawit **(Bukti T-4.12)** tersebut masih ditanami pohon karet sampai dengan 2015 ;-----

- Tuntutan Keempat, bulan Februari 2016, klaim dari 41 (empat puluh satu) orang yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah dari Lahan Sawit. **(Bukti T-4.13)** ;-----

17. Bahwa dengan adanya tuntutan-tuntutan yang diuraikan pada point 16 tersebut diatas maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menyelesaikan tuntutan tersebut yang merupakan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat menunda pembayaran jual beli Lahan Sawit objek dalam Akta Perjanjian untuk pembayaran tahap ke 10 (sepuluh) dan ke 11 (sebelas) ;-----

Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dari PENGUGAT ;-----

18. Bahwa tuntutan-tuntutan yang diuraikan pada point 16 tersebut diatas merupakan kewajiban hukum dari Penggugat untuk menyelesaikannya sebagaimana Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian, **(vide Bukti T-2)** ;-----

Hal 21 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa kemudian Penggugat mengetahui ada permasalahan atas Lahan Sawit seluas 29.000 m² (dua puluh sembilan ribu meter persegi) yang merupakan Lahan sawit objek jual beli dalam Akta Perjanjian dengan seorang yang bernama Yabani dan hal ini diakui oleh Penggugat dalam Gugatannya point 34, yang menyebutkan (**Vide Bukti T-4.8**) :-----

"34. Bahwa terkait dengan surat elektronik yang dikirim Tergugat tanggal 1 Juli 2015, Penggugat telah memberikan penjelasan dan keterangan serta bukti-bukti sebagaimana surat elektronik tertanggal 10 Juli 2015 yang pada pokoknya menyampaikan bukti kwitansi pembayaran tanah milik Yabani (Bukti P-18), surat pernyataan Yabani dan Mamah (Bukti P-19 dan Bukti P-20), fotocopy KTP Yabani (Bukti P - 21) dan photo-photo penyelesaian tanah di kebun karet di Gadungan dengan Bapak Yabani (Bukti P-22). Penggugat kembali mengingatkan dan menagih kepada Tergugat untuk segera memenuhi prestasinya yaitu sisa pembayaran yang belum dilaksanakan." ;-----

20. Bahwa adanya tuntutan kepada Tergugat dari pihak lain atas lahan sawit objek jual beli dalam Akta Perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam point 16 sampai dengan point 17, adalah bentuk tindakan Penggugat yang tidak memenuhi prestasi sebagaimana Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian ;----

21. Bahwa Penggugat sendiri sebagai Penjual dalam Akta Perjanjian memberikan jaminan kepada Tergugat selaku pembeli sebagaimana dalam Pasal 2 yang menyebutkan :-----

(1) Pihak pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut :-----

g. "Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut" ;-----

22. Bahwa menurut J. Satrio, dalam bukunya Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi, hal 51 menyebutkan :-----

"Dengan mengingat bahwa dalam perjanjian timbal balik kedua prestasi secara timbal balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima bahwa kalau pihak yang satu menuntut pemenuhan dari pihak yang lain, pihak yang menuntut pemenuhan (itu sendiri) harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang bersangkutan." ;-----

Hal itu berarti bahwa mestinya exceptio non adimpleti contratus bisa diterima secara umum ;-----

Hal 22 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa menurut Prof. Subekti, dalam bukunya Hukum Perjanjian hal, 57-58 menyebutkan :-----

" Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, "jangan menganggap saya lalai kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu"... " ;-----

24. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya Tentang Gugatan, Persidangan Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 461 menyebutkan :-----

"Exceptio non adimpleti contractus, Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian" ;-----

25. Bahwa berdasarkan uraian dari point 16 sampai dengan point 24 jawaban atas perkaraa *quoter*bukti Penggugat telah melakukan Wanprestasi terlebih dahulu kepada Tergugat atas Lahan sawit yang menjadi objek jual beli dalam Akta Perjanjian, dan sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan Penggugat telah melakukan Wanprestasi (Ingkar janji) terlebih dahulu atau setidaknya Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK ;-----

26. Bahwa Tergugat dan Penggugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 108 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 25 April 2014 (*vide Bukti T-2*) ;-----

27. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagaimana Akta Perjanjian dengan uraian sebagai berikut:

- a. Pembayaran tahap Ke 1 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir a Akta Perjanjian sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tertanggal 25 April 2014; (*vide Bukti T-3.1*) ;-----
- b. Pembayaran tahap Ke 2 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir b Akta Perjanjian sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tertanggal 3 Juni 2014; (*vide Bukti T-3.2*) ;-----
- c. Pembayaran tahap Ke 3 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir c Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 3 Juni 2014; (*vide Bukti T-3.3*) ;-----

Hal 23 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pembayaran tahap Ke 4 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir d Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 30 Juni 2014; **(vide Bukti T-3.4)** ;-----
- e. Pembayaran tahap Ke 5 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir e Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 12 Agustus 2014; **(vide Bukti T-3.5)** ;-----
- f. Pembayaran tahap Ke 6 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir f Akta Perjanjian sebesar Rp.1.870.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 26 Agustus 2014; **(vide Bukti T-3.6)** ;-----
- g. Pembayaran tahap Ke 7 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir g Akta Perjanjian sebesar Rp.1.912.600.000,- (satu milyar sembilan ratus dua belas juta enam ratus ribu rupiah) tertanggal 25 September 2014; **(vide Bukti T-3.7)** ;-----
- h. Pembayaran tahap Ke 8 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir h Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 27 Oktober 2014; **(vide Bukti T-3.8)** ;-----
- i. Pembayaran tahap Ke 9 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir i Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 25 November 2014; **(vide Bukti T-3.9)** ;-----

28. Bahwa kemudian timbul permasalahan setelah Penggugat dan Tergugat menandatangani Akta Perjanjian jual beli lahan sawit, yaitu adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain terhadap Tergugat yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah dari Lahan Sawit tersebut, sebagaimana telah diuraikan pada point 16 sampai dengan point 17 Jawaban ini. Bahwa oleh karena adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain terhadap Tergugat atas lahan sawit tersebut **(vide Bukti T-4.1 s/d Bukti 4.13)**, maka Tergugat meminta Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dan menunda pembayaran untuk tahap ke 10 (sepuluh) dan tahap ke 11 (sebelas) ;-----
29. Bahwa fakta adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain terhadap Tergugat atas Lahan Sawit tersebut **(vide Bukti T-4.1 s/d Bukti T-4.13)** membuktikan adanya perbuatan Wanprestasi (Ingkar janji) dari Penggugat berdasarkan Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian **(vide Bukti T-2)** ;-----

Hal 24 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa ternyata sampai dengan saat ini Penggugat tidak menyelesaikan tuntutan- tuntutan dari pihak lain yang diajukan terhadap Tergugat tersebut, atas lahan sawit yang menjadi objek jual beli Akta Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ;-----
31. Bahwa faktanya Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang pada pokoknya Gugatan tersebut berisi :-----
- a. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran tahap ke 10 (sepuluh) dan tahap ke 11 (sebelas) yang telah jatuh tempo ;-----
 - b. Meminta seluruh pembayaran senilai Rp.17.182.600.000,- (tujuh belas milyar seratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) tetap menjadi hak Penggugat ;-----
 - c. Meminta lahan sawit objek jual beli dalam Akta Perjanjian yang telah dibayarkan oleh Tergugat senilai Rp.17.182.600.000,- (tujuh belas milyar seratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah), dikembalikan kepada Penggugat ;-----
 - d. Meminta Tergugat untuk memenuhi pembayaran sisa pembelian lahan sawit ditambah dengan bunga senilai Rp.3.843.000.000,- (tiga milyar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah) ;-----
 - e. Meminta Tergugat untuk menandatangani surat pelepasan hak atas lahan sawit objek jual beli dalam Akta Perjanjian ;-----
32. Bahwa apabila Penggugat menyelesaikan tuntutan-tuntutan terhadap Tergugat dari pihak lain yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah dari Lahan Sawit tersebut, maka Tergugat sudah pasti tidak akan menunda pembayaran jual beli lahan sawit kepada Penggugat ;-----
- Tetapi Penggugat bukan menyelesaikan kewajiban hukumnya sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Pasal 2 ayat (1) huruf g (*vide Bukti T-2*), melainkan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;-----
33. Bahwa dengan demikian dilihat dari Gugatan Penggugat tersebut, maka telah terbukti Gugatan Penggugat TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK terhadap Tergugat dalam mengajukan Gugatan ini dan tidak mendasar serta merugikan Tergugat yang sejak awal telah memenuhi prestasinya ;-----

B. TIDAK ADA PERNYATAAN LALAI ATAU SOMASI DARI PENGGUGAT

34. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan dari Penggugat dari point 25 sampai dengan point 42, yang pada pokoknya pembayaran untuk pembelian lahan sawit objek jual beli dalam Akta Perjanjian telah jatuh tempodan Tergugat telah melakukan Wanprestasi sebab belum sampai

Hal 25 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jatuh tempo pembayaran belum dilakukan, dengan dasar sebagai berikut :-----

35. Bahwa dalam Gugatan menyebutkan :-----
Bahwa ada 2 (dua) tahapan pembayaran yang belum dilaksanakan oleh TERGUGAT sebagaimana Pasal 1 ayat (1) butir j dan huruf k. perjanjian a quo dan telah melampaui jangka waktu pembayaran yaitu sebagai berikut :
a. Pembayaran tahap X (butir j) sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 25 Desember 2014 atau 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran pada Tahap IX (butir i) ;-----
b. Pembayaran tahap XI (butir k) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 2 Januari 2015 atau 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran pada Tahap X (butir j) ;-----
Bahwa Tergugat menurut Gugatan Penggugat dalam hal ini telah melampaui jangka waktu pembayaran ;-----
36. Bahwa telah terbukti dalam Akta Perjanjian (**vide Bukti T- 2**) dalam Pasal 1 ayat (1) huruf j dan huruf k, **tidak menyebutkan** tanggal Pembayaran tahapan ke X adalah tanggal 25 Desember 2014 dan tanggal pembayaran tahapan ke XI adalah tanggal 25 Januari 2015 ;-----
37. Bahwa benar dalam Gugatan Penggugat dari point 30 sampai dengan point 34, Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat melalui korespondensi email, perihal tuntutan dari pihak lain yang mengaku dan memiliki bukti yang sah sebagai pemilik lahan sawit yang menjadi objek jual beli dalam Akta Perjanjian; (**Bukti T-5.1 s/d Bukti T-5.5**) ;-----
38. Bahwa Gugatan Penggugat dari point 35 sampai dengan point 42 dasar hukum Pengugat adalah Pasal 1267 KUHPdata, yang menyebutkan :-----
"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga." ;-----
39. Bahwa menurut J. Satrio, dalam bukunya Wanprestasi menurut KUHPdata, doktrin, dan Yurisprudensi, hal 54 menyebutkan : Kreditur berhak menuntut pemenuhan perikatan disertai dengan ganti rugi, namun untuk itu debitur harus sudah berada dalam keadaan lalai (wanprestasi) sehingga disini diperlukan adanya somasi, sebagaimana Pasal 1243 KUHPdata, yang menyebutkan :-----
"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah

Hal 26 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya" ;-----

40. Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara tuntutan mengenai Pasal 1267 KUHPerdara, dalam hal Debitur Wanprestasi, harus dinyatakan lalai terlebih dahulu, dengan surat perintah atau akta sejenis, sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyebutkan :-----

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." ;-----

41. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Penggugat belum pernah memberikan atau tidak memberikan Surat Peringatan (Somasi) kepada Tergugat mengenai kelalaian memenuhi kewajiban, sebab Penggugat lah yang telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian atau dengan kata lain Penggugat lah yang telah terlebih dahulu Wanprestasi ;-----

C. PENGGUGAT SEBAGAI PENJUAL TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK UNTUK MEMENUHI KEWAJIBANNYA MENURUT PERJANJIAN.

42. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan :-----

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;-----

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." ;-----

43. Bahwa berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan :-----

"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang" ;-----

44. Bahwa dengan demikian menurut Pasal 1339 KUHPerdara Jo. Pasal 1338 KUHPerdara itikad baik mengacu pada ketentuan norma-norma baik tertulis maupun tidak tertulis ataupun kepada norma hukum yang telah menjadi sumber hukum tersendiri dalam perjanjian ;-----

45. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Perjanjian Pasal 2 (**vide Bukti T-2**) menyebutkan :-----

1) Pihak pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut :-----

Hal 27 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. "Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut" ;--
46. Bahwa Penggugat sebagai penjual menyatakan menjamin Tergugat (selaku Pihak Kedua) tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun dari pihak lain, namun faktanya Tergugat menerima 4 tuntutan dari pihak lain atas objek jual beli dalam Akta Perjanjian, sebagaimana diuraikan pada point 16 sampai dengan point 17 jawaban ini (**vide Bukti T-4.1 s/d Bukti 4.13**) ;-----
47. Bahwa Penggugat (Pihak Pertama) sebagai Penjual membebaskan Tergugat (Pihak Kedua) selaku Pembeli dari segala tuntutan dari pihak lain tersebut, namun faktanya Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya walaupun Tergugat sudah meminta kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut sebagaimana Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian ;-----
48. Bahwa dengan adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain (**vide Bukti T-4.1 s/d Bukti T-4.13**) terhadap Tergugat dimana tuntutan tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat (**vide Bukti T-5.1 s/d Bukti T-5.5**) dan Pengugat sampai dengan saat ini tidak menyelesaikan kewajibannya, maka dengan demikian Penggugat telah memenuhi unsur sebagai Penjual yang tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana ketentuan dalam Akta Perjanjian Pasal 2 ayat (1) huruf g (**vide Bukti T-2**) ;-----

D. TERGUGAT TIDAK WANPRESTASI

49. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalili-dalil Gugatan Penggugat dari point 43 sampai dengan 49, yang pada pokoknya adanya pelanggaran Pasal 1 ayat (2) Akta Perjanjian, dengan hal-hal sebagai berikut :-----
50. Bahwa telah diuraikan sebelumnya pada point 16 sampai dengan point 17 dalam Jawaban ini atas perkara *a quo*, Penggugat telah terlebih dahulu melakukan Wanprestasi, dimana Penggugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat dengan cara yaitu :-----
- Penggugat Menyerahkan seluruh dokumen dan Akta pengoperan hak atas lahan sawit kepada Tergugat dimana lahan sawit tersebut faktanya masih ada pihak lain yang mengaku sebagai pemilik/penggarap yang mengajukan tuntutan kepada Tergugat (**vide Bukti T-4.1 s/d Bukti T-4.13**) ;-----

Hal 28 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sebelum menandatangani Akta Perjanjian menjamin kepada Tergugat bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas lahan sawit yang menjadi objek jual beli dalam Akta Perjanjian, namun ternyata faktanya setelah Akta Perjanjian (*vide Bukti T-2*) ditandatangani ada pihak lain yang menyatakan pemilik yang sah atas lahan sawit yang dijual tersebut ;-----
- Penggugat telah diminta oleh Tergugat untuk menyelesaikan tuntutan dari pihak lain (yang mengaku dan memiliki bukti kepemilikan lahan sawit yang Penggugat menolak untuk menyelesaikannya dan justru mengajukan menjadi objek jual beli dalam Akta Perjanjian) terhadap Tergugat atas lahan sawit yang dijual oleh Penggugat tersebut, namun hingga saat ini Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara; (*vide Bukti T-5.1 s/d Bukti T-5.5*) ;-----

51. Bahwa berdasarkan alasan pada point 50 jawaban ini, maka Tergugat menunda pembayaran untuk tahapan ke 10 sampai dengan tahapan ke 11, sampai dengan Penggugat memenuhi kewajibannya menurut Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian (*vide Bukti T-2*) ;-----

52. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat dari point 50 sampai dengan point 51 jawaban ini, telah terbukti Tergugat tidak melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) melainkan meminta pihak Penggugat untuk memenuhi prestasinya terlebih dahulu sebagaimana bunyi Pasal 2 ayat (1) huruf g Akta Perjanjian (*vide Bukti T-2*) ;-----

E. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK MEMENUHI KETENTUAN PASAL 227 AYAT (1) H.I.R

53. Bahwa mengenai Sita Jaminan yang timbul dari Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata, diatur dalam Pasal 227 H.I.R (Conservatoir Beslag) **bukan Pasal 198 H.I.R**, dimana Pasal 227 (1) H.I.R menyebutkan:

"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya." ;-----

Hal 29 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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

54. Bahwa Bahwa intisari dari Pasal 227 H.I.R menurut Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., adalah :-----
- a. Harus ada sangka yang beralasan, bahwa Tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya ;-----
 - b. barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik Penggugat ;-----
 - c. Permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan ;-----
 - d. Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis ;-----
 - e. Sita conservatoir dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap benda bergerak atau benda yang tidak bergerak ;-----
 - f. Sita conservatoir dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap benda bergerak atau benda yang tidak bergerak ;-----
55. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 289, menyebutkan :-----
- "Alasan Sita menurut Pasal 227 H.I.R maupun Pasal 720 Rv, alasan pokok permintaan sita :-----
- a. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya dan itu akan dilakukan selama proses pemeriksaan berlangsung ;-----
 - b. Kekhawatiran itu harus nyata dan beralasan secara objektif dan Penggugat harus dapat menunjukan fakta tentang adanya langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung ;-----
56. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1975 ayat (1) huruf d (untuk selanjutnya disebut "SEMA No.5/1975") menyebutkan :-----
- "agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat" ;-----
- Bahwa kemudian SEMA No 5/1975 ayat (1) huruf e menyebutkan :-----
- "agar lebih dulu dilakukan penyitaan atas benda-benda bergerak dan baru diteruskan kepada benda-benda tetap jika menurut perkiraan nilai benda-benda bergerak itu tidak mencukupi." ;-----
57. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat nilai pembayaran tahap 10 dan tahap 11 atas jual beli Lahan Sawit objek jual beli Akta Perjanjian yang ditunda pembayarannya adalah ;-----

Hal 30 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Pembayaran tahap X (butir j) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 25 Desember 2014 atau 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran pada Tahap IX (butir i) ;-----

b. Pembayaran tahap XI (butir k) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 25 Januari 2015 atau 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran pada Tahap X (butir j) ;-----

Dengan total keseluruhan Rp.3.360.000.000,- (tiga milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah), namun permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) PENGUGAT yang tidak memenuhi unsur Pasal 227 H.I.R yang diajukan terhadap TERGUGAT adalah melampaui nilai pembayaran sebagaimana dimaksud pada point 59 jawaban ini dan Sita Jaminan tersebut bertentangan dengan SEMA No.5/1975 ;-----

58. Berdasarkan point 56 sampai dengan point 59 diatas pada jawaban ini, permohonan Sita Jaminan Penggugat dalam gugatannya tidak memenuhi ketentuan hukum sebagai berikut :-----

a.Tidak menyebutkan atau menerangkan alasan-alasan atau persangkaan-persangkaan menurut Pasal 227 H.I.R dengan menunjukan fakta atau bukti yang jelas ;-----

b. Telah melampaui nilai prestasi atau kewajiban sebagaimana dalam Akta Perjanjian (*vide Bukti T-2*) sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam SEMA No.5/1975 ;-----

59. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan secara sah dan valid alasan-alasan Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) menurut Pasal 227 ayat (1) H.I.R, dan bertentangan dengan SEMA No.5/1975 adalah tidak memenuhi unsur hukum untuk mengajukan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), oleh karena itu MAKA JELASLAH PERMOHONAN SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) wajib ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa ;-----

DALAM REKONVENSI

A. GUGATAN BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN

60. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepakat untuk mengadakan Jual Beli Lahan Sawit dalam bentuk Akta Perjanjian Nomor 108 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 25 April 2014 (selanjutnya disebut sebagai "**Akta Perjanjian**") ;-----

61. Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan :-----

Hal 31 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" ;-----

62. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan :-----

"Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat :-----

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;-----

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;-----

3. suatu hal tertentu ;-----

4. suatu sebab yang halal." ;-----

63. Bahwa kesepakatan dalam Akta Perjanjian tersebut adalah :-----

"jual beli bidang-bidang tanah berikut bangunan dan tanaman kelapa sawit serta segala sesuatu yang ditanam dan/atau didirikan diatasnya, yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Banyuasin, Kecamatan Rambutan, Desa Rambutan seluruhnya seluas \pm 858 Ha (kurang lebih delapan ratus lima puluh delapan hektar), luas tersebut sudah termasuk parit." ;-----

Bahwa nilai dari Jual Beli tersebut adalah Rp.20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah) ;-----

64. Bahwa semua ketentuan berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara Jo.

Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi berdasarkan Bukti T-2, dimana dalam Akta Perjanjian secara tertulis dapat dibuktikan bahwa para pihak merupakan subyek hukum yang memenuhi (i) kecakapan, (ii) kesepakatan dan (iii) hal tertentu yang diperjanjikan (iv) merupakan suatu sebab yang halal ;-----

65. Bahwa Akta Perjanjian tersebut dibuat oleh Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta dalam bentuk Akta, berdasarkan Buku Ke 4 (empat) Bab Ke dua Tentang Pembuktian Tertulis, Pasal 1867 KUHPerdara menyebutkan :-----

"Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan" ;-----

66. Bahwa kemudian Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan :-----

"Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat." ;-----

67. Bahwa berdasarkan Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) Pasal 165 menyebutkan :-----

"Surat (Akte) yang syah, ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu

Hal 32 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemberitahuan sahaya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu." ;-----

68. Bahwa kemudian kesepakatan yang telah memenuhi semua unsur Pasal 1313 KUHPerdara Jo. Pasal 1320 KUHPerdara dan dibuat dalam Akta Perjanjian dihadapan Notaris, maka dengan demikian Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 25 April 2014, merupakan Akta Otentik yang memenuhi unsur Pasal 165 H.I.R Jo. Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga merupakan alat bukti sah menurut Pasal 1867 KUHPerdara ;-----

69. Bahwa kemudian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagaimana Akta Perjanjian dengan uraian sebagai berikut :-----

- a. Pembayaran tahap Ke 1 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir a Akta Perjanjian sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tertanggal 25 April 2014; **(vide Bukti T-3.1)** ;-----
- b. Pembayaran tahap Ke 2 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir b Akta Perjanjian sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tertanggal 3 Juni 2014; **(vide Bukti T-3.2)** ;-----
- c. Pembayaran tahap Ke 3 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir c Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 3 Juni 2014; **(vide Bukti T-3.3)** ;-----
- d. Pembayaran tahap Ke 4 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir d Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 30 Juni 2014; **(vide Bukti T-3.4)** ;-----
- e. Pembayaran tahap Ke 5 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir e Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 12 Agustus 2014; **(vide Bukti T-3.5)** ;-----
- f. Pembayaran tahap Ke 6 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir f Akta Perjanjian sebesar Rp.1.870.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 26 Agustus 2014; **(vide Bukti T-3.6)** ;-----
- g. Pembayaran tahap Ke 7 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir g Akta Perjanjian sebesar Rp.1.912.600.000,- (satu milyar sembilan ratus dua belas juta enam ratus ribu rupiah) tertanggal 25 September 2014; **(vide Bukti T-3.7)** ;-----

Hal 33 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h. Pembayaran tahap Ke 8 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir h Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 27 Oktober 2014; (**vide Bukti T-3.8**);-----

i. Pembayaran tahap Ke 9 Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana butir i Akta Perjanjian sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 25 November 2014; (**vide Bukti T-3.9**);-----

70. Bahwa dengan adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan yang diuraikan pada point 22 dan point 73 jawaban ini diatas, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan tuntutan-tuntutan tersebut (**vide Bukti T-5.1 s/d Bukti T-5.5**) dan menunda pembayaran jual beli Lahan Sawit objek dalam Akta Perjanjian untuk pembayaran tahap ke 10 (sepuluh) dan ke 11 (sebelas), dengan nilai sebagai berikut :-----

a. Pembayaran tahap X (butir j) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);-----

b. Pembayaran tahap XI (butir k) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);-----

71. Bahwa berdasarkan uraian point 60 sampai dengan point 70 jawaban ini, maka sudah selayaknyalah Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan bahwa Akta Perjanjian ini mengikat secara sah menurut hukum bagi para pihak yang menandatangani yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;-----

B. WANPRESTASI PENGGUGAT KONVENSİ/TERGUGAT REKONVENSİ MENIMBULKAN KERUGIAN TERHADAP TERGUGAT KONVENSİ/ PENGGUGAT REKONVENSİ.

72. Bahwa fakta sebaliknya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku penjual tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Akta Perjanjian, yaitu menjamin bahwa Lahan Sawit yang dijual dan diserahkan bebas dari tuntutan pihak lain, dimana faktanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menolak menyelesaikan tuntutan-tuntutan dari pihak lain yaitu sebagai berikut :-----

- Tuntutan Pertama tanggal 14 Juli 2014, tuntutan dari 83 (delapan puluh tiga) orang yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah dari Lahan Sawit berdasarkan akta pengoperan hak yang mereka miliki. Dalam Klaim Pertama ini, 83 orang tersebut masing-masingnya memiliki

Hal 34 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memegang akta pengoperan hak atas nama mereka sendiri. Artinya terdapat tumpang tindih kepemilikan berdasarkan Akta Pengoperan Hak di area Lahan Sawit ini; (**vide Bukti T-4.1**) ;-----

- Tuntutan kedua, tanggal 29 Agustus 2014, tuntutan dari 41 (empat puluh satu) orang, yang menyatakan bahwa Lahan Sawit tersebut adalah lahan milik mereka dan Tergugat tidak diperbolehkan untuk masuk ke area Lahan Sawit. Selain itu, Tergugat juga mendapatkan intimidasi dari masyarakat yang mengklaim Lahan Sawit tersebut. Mereka menyatakan bahwa mereka adalah pemilik yang sah dari Lahan Sawit ini dan mereka juga telah mengelola dan menggarap Lahan Sawit ini sejak tahun 1969; (**vide Bukti T-4.2 s/d Bukti T-4.13**) ;-----
- Tuntutan Ketiga, tanggal 19 Maret 2015, Penggugat sendiri yang mengakui lewat korespondensi surat elektronik (e-mail) bahwa di area Lahan Sa terdapat sebagian lahan yang belum dibebaskan oleh Penggugat; (**vide Bukti T-4.8 s/d Bukti T-4.12**) ;-----
- Tuntutan Keempat, bulan Februari 2016, klaim dari 41 (empat puluh satu) orang yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik sah dari Lahan Sawit. (**vide Bukti T-4.13**) ;-----

73. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pasal 2 ayat (1) menyebutkan :-----

- 1) Pihak pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut :-----
 - g. "Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan/gugatan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang dijual dan diserahkan tersebut, oleh karena itu Pihak Kedua dengan ini dibebaskan oleh Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak lain mengenai hal-hal tersebut" ;-----

Bahwa ketentuan dalam pasal ini merupakan kewajiban dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama (selaku Penjual) dimana apabila ada pihak lain yang menuntut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Pihak Kedua, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan membebaskan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari segala tuntutan pihak lain tersebut atau secara a *contrario* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lah yang akan menghadapi atau menyelesaikan tuntutan tersebut ;-----

74. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pasal 2 menyebutkan :-----

- (1) Pihak pertama menjamin sepenuhnya terhadap Pihak Kedua bahwa apa yang dijual dan diserahkan tersebut :-----

Hal 35 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. adalah benar-benar hak dan miliknya para pemilik sesuai dengan Akta Pengoperan Hak dan Izin Lokasi Usaha Perkebunan, sehingga semuanya berhak dan berwenang penuh untuk menjualnya dan/atau mengalihkannya ;-----

75. Bahwa berdasarkan **Bukti T-4.1 sampai dengan Bukti T-4.13** telah terbukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendapatkan tuntutan dari pihak lain sejak tanggal 14 Juli 2014 atau 3 (tiga) bulan sejak Akta Perjanjian tersebut ditandatangani (*vide Bukti T-2*), dan masih mendapatkan tuntutan dari pihak lain sampai dengan 23 Februari 2016 (*vide Bukti T-4.13*) ;-----

76. Bahwa pihak yang wajib menyelesaikan tuntutan-tuntutan dari pihak lain atas Lahan Sawit yang dijual dan diserahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf g Akta Perjanjian; (*vide Bukti T-2*) ;-----

77. Bahwa berdasarkan uraian dari point 72 sampai dengan point 76 dan bukti-bukti dalam jawaban ini telah terbukti bahwa Penggugat telah melakukan Wanprestasi ;-----

78. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya untuk pembangunan fasilitas dan infrastruktur diatas Lahan Sawit tersebut, dimana pembangunan tersebut dikerjakan oleh CV. Cipta Bangun Mandiri antara lain adalah untuk pekerjaan :-----

- Pembangunan pembuatan Tanggul **total nilai biaya** Rp.1.047.868.200,- (satu milyar empat puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh delapan ribu dua ratus rupiah) ;-----
- Pembangunan pembuatan parit rajangan **total nilai biaya** Rp.3.342.317.444,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh dua juta tiga ratus tujuh belas ribu empat ratus empat puluh empat rupiah) ;-----
- Pembangunan pembuatan parit primer **total nilai biaya** Rp.418.628.712,- (empat ratus delapan belas juta enam ratus dua puluh delapan ribu tujuh ratus dua belas rupiah) ;-----
- Peninggian jalan diarea lahan sawit **total nilai biaya** Rp.136.068.488,- (seratus tiga puluh enam juta enam puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) ;-----
- Land clearing **total nilai biaya** Rp.52.800.000,- (lima puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;-----
- Parit outlet **total nilai biaya** Rp.585.873.530,- (lima ratus delapan puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh rupiah)

Hal 36 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembuatan pintu air total nilai biaya Rp.577.500.000,- (lima ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;-----

Bahwa fasilitas infrastruktur yang telah selesai dibangun oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dapat digunakan sejak Mei 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara akibat dari adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain atau adanya gangguan-gangguan dari pihak lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya pembangunan sebesar Rp.6.198.637.124,- (enam miliar seratus sembilan puluh delapan juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu seratus dua puluh empat rupiah), (Bukti T-6.1) ;-----

79. Bahwa untuk pembangunan fasilitas infrastruktur atas Lahan Sawit tersebut diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga memberikan pekerjaan pembangunan tersebut juga kepada PT. Aldemal, dengan rincian biaya pekerjaan pembangunan antara lain untuk :-----

- Membuat Parit & BBJ (Progres ke-1) senilai Rp.245.040.000,- (dua ratus empat puluh lima juta empat puluh ribu rupiah) ;-----
- Membuat Parit & BBJ (progres ke-1) senilai Rp.24.504.000,- (dua puluh empat juta lima ratus empat ribu rupiah) ;-----
- Membuat Parit (CR) : 69.337,60 M3 (Progres ke-2) senilai Rp.346.688.000,- (tiga ratus empat puluh enam juta enam ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) ;-----
- Membuat Parti (CR) (Progres ke-2) senilai Rp.34.668.800,- (tiga puluh empat juta enam ratus enam puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);
- Membuat Parit (CR) : 60.130,10 M3 (Progres ke-3) senilai Rp.300.650.500,- (tiga ratus juta enam ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) ;-----
- Membuat parit (CR) (Progres ke-3) senilai Rp.30.065.050,- (tiga puluh juta enam puluh lima ribu lima puluh rupiah) ;-----

Bahwa fasilitas infrastruktur yang telah selesai dikerjakan yang telah dibangun oleh Tergugat Konvensi/Pengkuat Rekonvensi tersebut tidak dapat digunakan sejak Mei 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara akibat dari adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain atau adanya gangguan-gangguan dari pihak lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya pembangunan sebesar Rp. 981.616.350,- (sembilan ratus delapan puluh satu juta enam ratus enam belas ribu tiga ratus lima puluh rupiah); (**Bukti T-6.2**) ;-----

80. Bahwa kemudian faktanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya operasional karyawan sejak Mei 2014 sampai

Hal 37 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan ini diajukan setiap bulannya dimana biaya tersebut meliputi antara lain :-----

- Biaya keamanan atas sebagian Lahan Sawit yang telah ditanam agar tidak dirusak oleh pihak lain dalam hal ini adalah warga-warga yang mengajukan tuntutan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;-----
- Biaya tenaga kerja yang dikeluarkan untuk mengamankan Lahan Sawit dari kerusakan kebakaran lahan yang terjadi pada tahun 2014 dan 2015 ;-----
- Biaya pengawas operasional lapangan dan tenaga kerja atas sebagian Lahan Sawit yang telah ditanam ;-----

Bahwa untuk biaya yang dikeluarkan untuk keamanan dan pengawasan yang harus dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.1.122.452.279,- (satu milyar seratus dua puluh dua juta empat ratus lima puluh dua ribu dua ratus tujuh puluh sembilan rupiah).

(Bukti T-7) ;-----

81. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian point 78 sampai dengan point 80 telah terbukti kerugian materil dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas Wanprestasi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah dengan total senilai Rp.8.302.705.753,- (delapan milyar tiga ratus dua juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) ;-----

C. KERUGIAN IMATERIL TERGUGAT KONSENSI/PENGGUGAT REKONSENSI.

82. Bahwa walaupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendapatkan Tuntutan dari pihak lain terhitung 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan Akta Perjanjian atas Lahan Sawit yang dijual dan diserahkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran 80% (delapan puluh persen) atau senilai Rp.17.182.600.000,- (tujuh belas milyar seratus delapan puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) ;-----
83. Bahwa kerugian imateril dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana disebutkan sebagai berikut :-----
- a. Kerugian yang Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi derita akibat adanya Tuntutan Pertama, Tuntutan Kedua, Tuntutan Ketiga, dan Tuntutan Keempat ini mengakibatkan terhambatnya rencana tanam Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhambat seluas 413 Ha (empat ratus tiga belas hektar) selama 20 bulan. Adapun estimasi

Hal 38 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panen atas lahan seluas 413 Ha (empat ratus tiga belas hektar) tersebut adalah :-----

Tahun	Hasil Panen
2018	5.241 ton
2019	7.759 ton
2020	8.502 ton
2021	9.616 ton
2022	10.937 ton

b. Akibat adanya Tuntutan Pertama, Tuntutan Kedua, Tuntutan Ketiga, dan Tuntutan Keempat (**vide Bukti T-4.1 s/d Bukti T-4.13**) maka estimasi panen yang akan diperoleh oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi dari tahun 2018-2022 adalah 0 (nol) atau tidak ada sama sekali. Dengan tidak diperolehnya hasil panen tersebut dengan demikian maka dengan asumsi Harga Tandan Buah Segar (TBS) pada tahun 2018-2022 adalah Rp.1800,-/Kg maka kerugian akibat tertundanya penanaman karena adanya tuntutan-tuntutan tersebut adalah sebesar Rp.34.988.706.000,- (tiga puluh empat miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus enam ribu rupiah) (Bukti T-8) ;-----

84. Bahwa akibat adanya tuntutan-tuntutan dari pihak lain tersebut (**vide Bukti T-4.1 s/d Bukti T-4.13**), Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengusahakan/tidak bisa mengolah seluruh lahan sawit tersebut, maka sudilah kiranya Majelis Hakim menghukum Penggugat/Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Imateril dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (**vide Bukti T-8**) senilai Rp.34.988.706.000,- (tiga puluh empat miliar Sembilan ratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus enam ribu rupiah) ;-----

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana disampaikan di atas oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka dengan ini mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI.

Menolak Permohonan Provisi Penggugat atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dari Penggugat atas, Lahan Perkebunan Sawit seluas \pm 858 Ha (kurang lebih delapan ratus lima puluh delapan hektar) yang terletak di Desa Rambutan, Kecamatan Rambutan, Kabupaten Banyuasin, Propinsi Sumatera Selatan sebagaimana tertulis dalam Akta Perjanjian Nomor: 108 tertanggal 25 April 2014 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta ;-----

Hal 39 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard) ;-----
3. Menyatakan Penggugat telah terlebih dahulu Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Tergugat dan dan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard) ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak seluruh Gugatan dari Penggugat ;-----
2. Menolak permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan Penggugat ;-----
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat ;-----

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;-----
2. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 108 yang dibuat dihadapan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta tertanggal 25 April 2014 antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;-----
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materil yang diderita oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.8.302.705.753,- (delapan milyar tiga ratus dua juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) ;-----
4. Memerintahkan dilaksanakannya jual beli kedalam Akta Jual Beli dengan sisa pembayaran senilai Pembayaran tahap X (butir j) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) dan Pembayaran tahap XI (butir k) sebesar Rp.1.680.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah) diperhitungkan sebagai ganti rugi terhadap Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ;-----
5. Memerintahkan Notaris Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta untuk menyerahkan surat-surat berupa Akta Pengoperan sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Perjanjian Nomor 108 tanggal 25 April 2014 untuk diserahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;-----
6. Mengabulkan ganti rugi imateril sebesar Rp.34.988.706.000,- (tiga puluh empat miliar sembilan ratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus enam ribu rupiah);
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar beban biaya perkara ;-----

Hal 40 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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 terhadap gugatan tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah diputus tanggal 8 September 2016, Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI :-----

DALAM PROVISI :-----

- Menyatakan tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM EKSEPSI :-----

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM REKONPENSI :-----

- Menyatakan gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp.526.000,- (Lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;-----

Telah membaca :-----

1. Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr 19 September 2016 yang dibuat oleh Rina Pertiwi, SH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 10 Nopember 2016 ;--
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tanggal 22 Maret 2017 ;-----
3. Akta Penerimaan Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tanggal 23 Nopember 2016 yang dibuat oleh Rina Pertiwi, SH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;-----
4. Relas Pemberitahuan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 22 Maret 2017 ;-----
5. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding semula Tergugat tanggal 25 April 2017 yang dibuat oleh Mohammad Najib, SH.,MH Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;-----
6. Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 04 Mei 2017 ;-----
7. Relas pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) masing-masing kepada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat, tanggal 16 Maret 2017, dan kepada kuasa hukum Terbanding semula Tergugat tanggal 22 Maret 2017,

Hal 41 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya pemberitahuan tersebut ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan dan alasan-alasan sebagaimana memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- I. Permohonan/Pernyataan Banding Diajukan Dalam Tenggang Waktu Menurut Hukum ;-----
- II. Formulasi amar putusan Pengadilan negeri Jakarta Utara Nomor. 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 september 2016 adalah cacat hukum dan tidak jelas ;-----
- III. Dalam Pokok Perkara :-----
 - A. Kekeliruan dan kesalahan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusan Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 september 2016 yang menyatakan Tergugat terlebih dahulu Wanprestasi (Exceptio Non Adimpliti Contractus) ;-----
 - B. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 september 2016 adalah Cacat Pertimbangan Hukum (Onvoldoende Gemotiveerd) ;-----
- IV. Dalam Rekonvensi :-----
 - Bahwa dalil-dalil maupun bukti-bukti Terbanding semula Tergugat dalam gugatan rekonvensinya justru membuktikan bahwa objek perjanjian berupa lahan sawit sudah dikuasai dan dikelola oleh Terbanding semula Tergugat ;
 - Bahwa telah dikelola dan dikuasainya lahan sawit yang menjadi objek perjanjian juga ditegaskan oleh keterangan saksi Hilmi dalam persidangan selama melakukan penanaman, saksi tidak pernah mendapat gangguan atau ancaman dari pihak manapun ;-----
 - Bahwa dalil-dalil Terbanding semula Tergugat dalam gugatan rekonvensinya tersebut jika dihubungkan dengan dalil-dalil dalam jawabannya, maka sangat kontradiktif ;-----
 - Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka alasan penundaan pembayaran oleh Terbanding semula Tergugat karena Pembanding semula Penggugat wanprestasi terlebih dahulu karena adanya tuntutan/klaim dari pihak ke tiga

Hal 42 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak terbukti secara hukum ;-----

- Bahwa oleh karena klaim/tuntutan dari pihak ketiga secara hukum tidak terbukti sedangkan Pembanding semula Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya, maka tidak terlaksananya pembayaran tahap kesepuluh dan kesebelas oleh terbanding semula Tergugat adalah perbuatan wanprestasi Terbanding semula Tergugat atas kewajiban sebagaimana ketentuan pasal 1 ayat (10 huruf j dan huruf k Akta Perjanjian Nomor 108 tanggal 25 april 2014 ;-----
- Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka pertimbangan Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 september 2016, adalah pertimbangan yang keliru, tidak berdasarkan hukum, tidak mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian dengan seksama, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 september 2016 adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan hukum (Onvoldoende Gemotiveerd) dan bertentangan dengan Pasal 178 (1) HIR ;-----
- Bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.572 K/Sip/1071 menegaskan, putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan hukum (Onvoldoende Gemotiveerd) mengenai alat bukti dan nilai pembuktian ;-----

V. Petitum :-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, mohon kiranya kepada Majelis hakim Tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :-----

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 45/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 september 2016 ;-----
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;-----
3. Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi ;-----
4. Menyatakan ketentuan Pasal 1 ayat (2) Akta Perjanjian Nomor 108 tanggal 22 April 2014 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta adalah mengikat secara hukum ;-----
5. Menyatakan seluruh biaya yang telah diterima oleh Pembanding semula Penggugat dari Terbanding semula Tergugat dalam jual beli lahan perkebunan sawit berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 108 tanggal 22 April 2014 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta adalah sah menjadi hak Pembanding semula Penggugat ;-----
6. Menyatakan lahan perkebunan sawit yang telah dibeli oleh Tergugat harus dikembalikan dan menjadi hak Pembanding semula Penggugat ;-----

Hal 43 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Terbanding semula Tergugat untuk menandatangani surat pelepasan hak kembali kepada Pembanding semula Penggugat atas lahan perkebunan sawit yang telah dibeli Terbanding semula Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 108 tanggal 22 April 2014 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH., Notaris di Jakarta dengan biaya Terbanding semula Tergugat ;-----
8. Menghukum Terbanding semula Tergugat mengganti kerugian yang dialami Pembanding semula Penggugat baik kerugian Materiil dan kerugian Immateriil, dengan perincian sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah pula mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- I. Formulasi amar putusan majelis hakim pada pengadilan negeri jakarta utara dengan perkara Nomor. 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr, tanggal 8 september 2016, telah sesuai dengan hukum ;-----
- II. Fakta dalam memori banding yang disampaikan oleh pembanding semula Penggugat tidak sesuai dengan fakta dalam putusan perkara Nomor. 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr ;-----
- III. Dalam Pokok Perkara :-----
 - A. Tidak ada kekeliruan dan kesalahan dalam pertimbangan hukum majelis hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara memeriksa perkara Nomor. 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. Yang menyatakan pembanding semula Penggugat terlebih dahulu melakukan wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*) ;-----
 - B. Putusan Majelis Hakim memeriksa dalam perkara nomor: 46/pdt.g/2016/pn.jkt.utr pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak cacat dalam pertimbangan hukumnya ;-----
- IV. DALAM REKONVENSI :-----
 1. Bahwa Terbanding semula Tergugat tidak sependapat dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding pada Memori bandingnya pada bagian Rekonvensi dari point 46 s/d point 53 serta menolak dengan tegas alasan-alasan tersebut ;-----

Bahwa uraian dalam kontra memori banding diatas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan uraian memori banding dalam rekonvensi ini :-----

Hal 44 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak dapat mencermati Gugatan Rekonvensi yang diajukan Terbanding semula Tergugat dalam jawabannya yang diajukan pada tanggal 26 Mei 2016 dan dituangkan dalam Putusan perkara *a quo* halaman 39 s/d halaman 40, point 78, paragraf terakhir ;-----
3. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi Terbanding semula Tergugat menjelaskan akibat adanya tuntutan-tuntutan/klaim-klaim bahkan pemagaran di area lahan sawit oleh warga atas lahan sawit yang dibeli Terbanding semula Tergugat dari Pembanding semula Penggugat, sehingga infrastruktur tersebut tidak dapat digunakan oleh Terbanding semula Tergugat sejak Mei 2014 ;-----
4. Bahwa dalam Putusan Perkara Nomor : 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr, dalam sidang pemeriksaan saksi Helmi yang dituangkan dalam Putusan dari halaman 51 s/d halaman 53 tidak ada satu pun keterangan saksi yang menerangkan hal yang disebutkan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori banding perkara *a quo* ;-----
5. Bahwa kemudian tuntutan/klaim tersebut didukung dan dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sendiri dalam persidangan perkara *a quo*, dimana pada khususnya tuntutan ke – 2 (dua) yang belum diselesaikan hingga kontra memori banding ini diajukan, maka telah terbukti bahwa Pembanding semula Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap pelaksanaan Pasal 2 ayat (1) Akta Perjanjian (vide Bukti T – 2) ;-----
6. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana diuraikan dalam kontra memori banding ini, maka Pembanding semula Penggugat telah melakukan kelalaian terlebih dahulu atas Akta Perjanjian Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf g (vide Bukti T – 2) terhadap Terbanding semula Tergugat, maka cukup beralasan berdasarkan bukti-bukti dalam persidangan untuk Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta c.q. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr karena telah memutus perkara *a quo* berdasarkan pertimbangan dan bukti yang cukup serta sesuai menurut hukum atau menolak permohonan dan menolak alasan-alasan banding dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat dalam perkara *a quo* ;-----

Hal 45 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan dalam kontra memori banding ini sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan merupakan satu kesatuan dengan gugatan rekonsensi ini, maka sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi c.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan rekonsensi seluruhnya dari Terbanding semula Tergugat ;-----

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana disampaikan di atas oleh Terbanding semula Tergugat, maka dengan ini mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta c.q. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Nomor Perkara.: 46/PDT.G/2016/PN.Jkt.Utr., tanggal 8 September 2016 ;-----
- Menolak keterangan saksi dalam memori banding yang tidak sesuai dengan fakta dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Perkara Nomor. 46/PDT.G/2016/PN.Jkt.Utr., tanggal 8 September 2016 ;-----
- Menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya ;-----
- Mengabulkan Gugatan Rekonsensi Terbanding semula Tergugat / Penggugat Rekonsensi ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang tercantum dalam memori banding maupun dalam kontra memori banding dari kedua pihak dianggap telah termaktup dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 September 2016, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi dan Kontra Memori Banding dari Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum dalam putusan di

Hal 46 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding ini ;-----

Menimbang, bahwa tentang hal-hal yang dijadikan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai alasan keberatan, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru yang dapat menjadi pertimbangan untuk menjadikan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dirubah karena semuanya telah dipertimbangkan dengan benar dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan demikian juga dikemukakan oleh Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 September 2016 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tetap pihak yang dikalahkan baik dalam perkara tingkat pertama maupun dalam perkara tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;-----

Memperhatikan Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan ketentuan dalam HIR serta ketentuan hukum berkenaan pemeriksaan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Nomor 46/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr tanggal 8 September 2016 ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp.150.000, 00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Kamis** tanggal **13 Juli 2017** oleh kami **H. Adam Hidayat. A, SH., MH** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **I Nyoman Adi Juliasa, SH., MH** dan **Achmad Subaidi, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat

Hal 47 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI

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

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor :
306/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 9 Juni 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis
untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut
diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari -
Selasa tanggal **18 Juli 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut
dibantu oleh **YULMAN, SH., MH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI
Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor :
306/PDT/2017/PT.DKI tanggal 9 Juni 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang
berperkara ;-----

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

I Nyoman Adi Juliasa, SH., MH

H. Adam Hidayat. A, SH., MH

Achmad Subaidi, SH., MH

Panitera Pengganti

Yulman, SH., MH

Rincian Biaya Banding :

- | | | |
|----|-------------------|-----------------|
| 1. | Biaya Meterai | : Rp. 6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | : Rp. 5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | : Rp.139.000,00 |

Jumlah Rp.150.000,00

Hal 48 Putusan No.306/PDT/2017/PT.DKI