



**PUTUSAN**

Nomor 1217 K/Pdt/2015

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

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

1. **RUSLAN TANOKO**, bertempat tinggal di Graha Family K10 RT.004, RW. 02 Kelurahan Prada Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Direktur Marketing PT. Tirtakencana Tatawarna;
2. **WIYONO TANOKO**, bertempat tinggal di Jalan W.R. Supratman Nomor 9 RT. 001, RW. 16 Kelurahan DR. Sutomo, Tegalsari, Kotamadya Surabaya Direktur Utama PT. Sarana Depo Kencana, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada E. L Sajogo, S.H., MCI Arb., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Untung Suropati Nomor 64 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2014;  
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n:

**BELLY CHANDRA PRANATA**, bertempat tinggal di Toko Nesta Jalan Wolter Monginsidi RT. 005, RW. 02 Halong Baru Negeri Halong, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rustam E. Maruapey, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Soedirman RT. 003, RW. 05 Nomor 1 Batumerah, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah ber Sertifikat Hak Milik Nomor 606 sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur Nomor 32/2005 tanggal 28 September 2005 yang masih terdaftar atas nama Carolina Pattiasina, Marcus Pattiasina, Christina Syaranamual/Pattiasina, Stefanus Pattiasina, Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendorp Pattiasina, yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi, Kelurahan Lateri Petuanan Hak Adat Negeri Halong, Kecamatan Baguala Kota Ambon;
2. Bahwa bidang tanah milik Penggugat tersebut kemudian dipisahkan seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 906/Lateri, Tanggal 15 Desember 2010 Surat Ukur Nomor 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) masih terdaftar atas nama Pemilik Awal kemudian sebahagiannya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk melepaskan kepemilikannya karena Jual Beli kepada Tergugat I seluas 5.250 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Wolter Monginsidi;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat;
  - Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat, pekarangan milik Keluarga Ponegoro dan Keluarga Sinanu;
  - Sebelah Barat berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat dan pekarangan milik Keluarga Adrians;
3. Bahwa sebelum Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut dilakukan secara Notarial, Penggugat dan Tergugat I terlebih dahulu berjanji dan mengikatkan dirinya masing-masing pada Kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani dalam *Memorandum of understanding* (MOU) tertanggal 08 Oktober 2010, sebagai tahap awal dari Perjanjian Jual Beli yang di sepakati oleh Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua;
4. Bahwa selaku Pihak Pertama, Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I karenanya Penggugat memenuhi Kewajiban Hukumnya sesuai kesepakatan yang disetujui dalam *Memorandum of understanding* (MOU) tertanggal 08 Oktober 2010, yaitu selain telah memindahkan beberapa buah makam yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Perjanjian Penggugat pun telah meratakan bagian bidang tanah yang berbukit dan memenuhi

Halaman 2 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kewajiban - kewajiban lainnya sesuai dengan Kesepakatan yang di setuju dalam *Memorandum of understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010;
5. Bahwa penyerahan Uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh Tergugat I kepada Penggugat, tidak saja ditujukan sebagai Pembayaran Uang Muka terhadap transaksi Jual beli atas bidang tanah milik Penggugat, tetapi juga sebagai bukti Tergugat I mengikatkan dirinya selaku Pihak Ke Dua dalam kesepakatan untuk melaksanakan Pembelian tanah milik Penggugat, demikian pun halnya Penggugat, dengan diterimanya pembayaran Uang Muka sebagai tanda jadi oleh Penggugat maka Penggugat pun mengikatkan diri untuk menjual bidang tanah miliknya kepada Tergugat I;
  6. Bahwa karena Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua masing - masing sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam Kesepakatan Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat telah saling memenuhi kewajiban sebagaimana yang di sepakati dan di setuju dalam *Memorandum of understanding (MOU)*, maka Pihak Penggugat dan Para Tergugat melanjutkan kesepakatan dengan melakukan transaksi Jual Beli secara Notarial pada tanggal 6 Juni 2011 sesuai kesepakatan di setuju dalam *Memorandum of understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010 di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan PPAT di Ambon;
  7. Bahwa selaku pihak ke Dua Para Tergugat di wakili oleh Tergugat II saudara Wiyono Tanoko yang bertindak selaku Direktur Utama PT. Sarana Depo Kencana dan memberi kuasa dibawah tangan kepada saudara Drs. Johnny Lukas untuk bertindak mewakili Tergugat II selaku Pihak Ke Dua yang dalam transaksi dimaksud berkedudukan sebagai Pembeli dalam melaksanakan transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak Milik Penggugat Objek Jual Beli tersebut dengan terlebih dahulu membayar kepada Penggugat panjar harga atas bidang tanah dimaksud sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak Milik Penggugat yang di sepakati sebesar Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah) dalam *Memorandum of understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010;
  8. Bahwa pembayaran Panjar harga Jual Beli atas bidang tanah yang di terima Penggugat dari Para Tergugat sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) di tambahkan dengan pembayaran Uang Muka oleh Tergugat I sebagai bukti tanda Jadi sebesar

Halaman 3 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diterima Penggugat pada saat penanda tangan *Memorandum of understanding (MOU)* maka pembayaran harga Jual Beli tanah yang telah di terima Penggugat sebagai pembayaran panjar sebesar Rp3.350.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa harga Jual Beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat;

9. Bahwa terhadap sisa harga Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut, hingga sekarang tidak dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai kewajiban Hukum Para Tergugat kepada Penggugat, sejak penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 06 Juni 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat yang di setuju untuk diwakilkan kepada saudara Wiyono Tanoko yang kemudian menunjuk Kuasanya saudara Drs. Johnny Lucas berdasarkan Surat Kuasa untuk membeli tanggal 10 Mei 2011 di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan PPAT di Ambon;
10. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan meminta perhatian Para Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran atas sisa harga Jual Beli bidang tanah Objek sengketa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana yang di setuju dalam *Memorandum of understanding (MOU)*, baik melalui telepon maupun melalui surat sebagaimana Surat Teguran Penggugat kepada Para Tergugat masing-masing tanggal 05 Desember 2012 dan surat tanggal 03 Januari 2013;
11. Bahwa usaha penyelesaian secara kekeluargaan yang di lakukan oleh Penggugat, tidak di tanggapi dengan baik oleh Para Tergugat, sehingga sikap Para Tergugat tersebut menandakan adanya itikad buruk Para Tergugat untuk mengabaikan tanggung jawabnya memenuhi kewajiban membayar sisa harga Jual Beli yang dilakukan atas bidang tanah Hak milik Penggugat menurut kesepakatan yang di setuju oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010;
12. Bahwa tidak di penuhi kewajiban Para Tergugat untuk membayar sisa harga Jual Beli Objek Jual Beli kepada Penggugat, merupakan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil;
13. Bahwa kerugian Materiil yang dialami Penggugat di hitung berdasarkan kompensasi bunga yang disetujui digunakan dalam *Memorandum of*



*Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 sebesar 2% (dua persen) per bulan dari sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), maka Nilai kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Para Tergugat adalah  $Rp350.000.000,00 \times 2\% \times 25$  bulan atau selama 2,1 tahun sejak di tandatanganinya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 291/ 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tandatangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon = Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Bahwa jika Kerugian Penggugat berupa sisa harga tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) di perhitungkan selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan atau selama 25 bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tandatangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon di tambah dengan Kompensasi Bunga sebesar 2 % (dua persen) sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga Nilai kerugian Penggugat seluruhnya sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

14. Bahwa kerugian Immateriil yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Para Tergugat tersebut, telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari hasil pengelolaan Dana sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang jika dijadikan sebagai Investasi untuk menambah Modal Usaha dalam mengembangkan Usaha Penggugat sebagai pedagang bahan bangunan, maka keuntungan yang dapat di peroleh Penggugat menurut pengalaman Penggugat rata-rata 30 % (tiga puluh persen) atau sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) per tahun;

Bahwa jika keuntungan yang di peroleh Penggugat dari pengelolaan Investasi senilai Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut selama 2 (dua) Tahun 1 (satu) bulan rata - rata mencapai yaitu  $Rp105.000.000,00 / \text{per tahun} \times 2 \text{ tahun} = Rp210.000.000,00$  (dua ratus sepuluh juta rupiah) + 1 (satu) bulan ± Rp8.750.000,00 (delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga kerugian yang dialami Penggugat dari hasil pengelolaan Investasi sejak Para Tergugat Ingkar Janji





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Wanprestasi) selama 2,1 tahun ± sebesar Rp218.750.000,00 (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

15. Bahwa nilai Kerugian Materiil yang dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah Objek Jual Beli sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) X 2% per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (Satu) bulan sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) di tambah Kerugian Immateriil berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun 1 (satu) bulan sebesar Rp218.750.000,00 (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), maka Keseluruhan kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Para Tergugat sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) + Rp218.750.000,00 (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) = Rp743.750.000,00 (tujuh ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
16. Bahwa Nilai kerugian yang dialami Penggugat tersebut, kemungkinan masih akan tetap bertambah selama Para Tergugat Lalai memenuhi kewajibannya membayar sisa harga Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat dimaksud;
17. Bahwa untuk mencegah makin bertambahnya kerugian yang di alami Penggugat karena kemungkinan Para Tergugat mengalihkan bidang tanah milik Penggugat dan atau bangunan miliknya yang telah di bangun di atas Objek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, baik karena Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak maupun perbuatan Hukum lainnya yang dapat berakibat di kuasai bidang tanah Hak milik Penggugat dimaksud oleh pihak lain sebelum Para Tergugat memenuhi kewajiban Hukumnya untuk membayar seluruh kerugian Penggugat, mohon Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas beserta bangunan milik Para Tergugat yang berdiri di atasnya dan seluruh barang dan atau harta benda milik Para Tergugat yang berada dan tersimpan di dalamnya;
18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat atas tuntutan kerugian yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, mohon perkenan Pengadilan untuk membebani Para Tergugat membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah) setiap hari Para Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini;

19. Bahwa karena Gugatan Penggugat ini di dasarkan pada Bukti-Bukti dan Fakta-Fakta Hukum yang tidak dapat di sangkal kebenarannya, maka Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan memerintahkan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) sekalipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Perlawanan maupun Upaya Hukum lainnya;

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

Dalam Provisi:

1. Untuk mencegah bertambahnya kerugian Penggugat karena Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Para Tergugat, mohon Pengadilan berkenan melarang Para Tergugat Untuk memanfaatkan dan atau menggunakan bidang tanah Hak milik Penggugat berupa kegiatan dalam bentuk apapun, baik untuk menggunakan Bangunan yang di dirikan oleh Para Tergugat di atas bidang tanah Objek Jual Beli. membuat Perjanjian Pelepasan Hak, baik dengan Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak maupun Perbuatan Hukum lainnya;
2. Untuk memohonkan sesuatu Hak atas bidang tanah milik Penggugat kepada Kantor Pertanahan Nasional sebelum ini sebelum Putusan dalam Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

Primer:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kesepakatan Jual Beli atas tanah milik Penggugat yang di setuju dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tandatangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon merupakan pelaksanaan dari *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010, sehingga Akta Jual Beli Nomor 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 tersebut adalah sah;
4. Menyatakan Para Tergugat berkewajiban membayar sisa harga Jual Beli Bidang Tanah Hak milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus

Halaman 7 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh juta rupiah) sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010;

5. Menyatakan Para Tergugat dengan tidak membayar sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara Materiil yang dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) X 2 % per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Menyatakan Kerugian Penggugat secara Immateriil berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan sebesar Rp218.750.000,00 (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama untuk membayar sisa harga dari perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp743.750.000,00 (tujuh ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang terdiri dari:
  - 9.1. Kerugian Materiil berupa Kompensasi Bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan selama Para Tergugat tidak membayar sisa harga Jual Beli yang disebut sebagai Objek sengketa milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yaitu selama kurun waktu 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) Total Kerugian Penggugat sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

#### Disclaimer

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





9.2. Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat karena hilangnya Kesempatan Penggugat untuk melakukan pengelolaan Dana Investasi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan sebesar Rp218.750.000,00 (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

10. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakan oleh Pengadilan adalah Sah dan Berharga;

11. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Para Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini;

12. Memerintahkan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) sekalipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun Upaya Hukum lainnya;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Subsider:

Atau Pengadilan Mengadili Perkara ini menurut Keadilan sesuai Hukum (*Naar Goede Recht Doen*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dengan adanya Penandatanganan akta jual-beli tanah dengan harga jual yang disepakati sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat dalam Rekonvensi, maka menurut hukum tidak ada utang Penggugat dalam Rekonvensi yang harus dilunasi atau dibayar kepada Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa bila ditaksir jumlah uang yang telah ditransfer oleh Penggugat dalam Rekonvensi ke rekening Tergugat dalam Rekonvensi sebesar Rp3.350.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah), dikurangi dengan harga jual tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli tertanggal 6 Juni 2011, sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), maka besar uang yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi ke Penggugat dalam rekonvensi adalah sebesar  $Rp3.350.000.000,00 - Rp1.500.000.000,00 = Rp1.850.000.000,00$  (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selain itu akibat dari Tergugat dalam Rekonvensi tidak selesai melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud maka Penggugat dalam Rekonvensi menyewa pihak ketiga dari Surabaya untuk melanjutkan pekerjaan perataan tanah dengan besaran sewa  $\pm$  Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
4. Bahwa kerugian penggugat dalam Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tidak sampai disitu justru dengan tidak terselesaikannya perataan tanah dimaksud mengakibatkan pembangunan gudang diatas tanah tersebut mengalami keterlambatan, maka untuk menampung barang-barang milik Penggugat dalam Rekonvensi akhirnya Penggugat dalam Rekonvensi menyewa gudang selama 8 (delapan) bulan dengan biaya sewa gudang per bulan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sehingga total biaya sewa gudang selama 8 (delapan bulan). Sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
5. Bahwa kerugian Penggugat dalam Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi telah berulang kali Penggugat dalam Rekonvensi meminta pertanggungjawaban Tergugat dalam Rekonvensi untuk menanggungnya, akan tetapi sampai dengan saat ini Tergugat dalam Rekonvensi tidak mau memenuhinya, bahwa upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang dilakukan oleh penggugat dalam rekonvensi tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat dalam Rekonvensi, sehingga sikap Tergugat dalam Rekonvensi tersebut menandakan adanya itikad buruk untuk mengabaikan tanggung jawabnya;
6. Bahwa tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi untuk melakukan pemerataan tanah yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi, hal ini merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi baik secara materiil;
7. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi di hitung berdasarkan kompensasi keuntungan perdagangan yang dilakukan Penggugat dalam Rekonvensi perbulan sebesar 20% (dua puluh persen) dikalikan dengan besaran kerugian selama 8 bulan adalah sebagai berikut:  
jumlah kelebihan harga beli tanah dan pinjaman serta sewa pihak ketiga untuk meratakan tanah ditambah dengan sewa gudang penampung barang adalah sebesar  $\text{Rp1.850.000.000,00} + \text{Rp800.000.000,00} + \text{Rp80.000.000,00} = \text{Rp2.730.000.000,00} - \text{Rp2.730.000.000,00} \times 20 \% = \text{Rp546.000.000,00} - \text{Rp546.000.000,00} \times 8 \text{ bulan} = \text{Rp4.368.000.000,00} +$

Halaman 10 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian sebesar = Rp7.644.000.000,00 (tujuh miliar enam ratus empat puluh empat juta rupiah);

8. Bahwa nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi tersebut kemungkinan masih akan tetap mengalami peningkatan selama Tergugat dalam Rekonvensi lalai memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan kelebihan uang dan utang yang telah ditransfer oleh Penggugat dalam Rekonvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi;
9. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi mempunyai sangka yang beralasan, Tergugat dalam Rekonvensi akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang-barang miliknya baik yang berupa barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan toko Nesta yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi tepatnya di Desa Lateri kota Ambon, mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap barang-barang milik Tergugat dalam Rekonvensi di atas;
10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi atas tuntutan kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, mohon agar Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Ambon untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan *Memorandum of Understanding (MOU)* bulan Oktober 2010 telah gugur setelah penandatanganan Akta Jual-Beli tertanggal 6 Juni 2011;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi berkewajiban mengembalikan atau membayar kerugian yang diderita oleh penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp7.644.000.000,00 (tujuh miliar enam ratus empat puluh empat juta rupiah);
4. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Ambon sah dan berharga;

Halaman 11 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) sekalipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau pengadilan mengadili perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah memberikan Putusan Nomor 101/Pdt.G/2013/PN.AB tanggal 14 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Kesepakatan Jual Beli atas tanah milik Penggugat yang di setuju dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon merupakan pelaksanaan dari *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010, sehingga Akta Jual Beli Nomor 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 tersebut adalah sah;
4. Menyatakan Para Tergugat berkewajiban membayar sisa harga Jual Beli Bidang Tanah Hak milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010;
5. Menyatakan Para Tergugat dengan tidak membayar sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara Materiil yang dialami

Halaman 12 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan bunga 2 % (dua persen) per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan = 2 % X Rp350.000.000,00 = Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga JUMLAH sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar sisa harga dari perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

8. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat sebesar:

\* sisa harga tanah sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

\* bunga 2 % per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan = 2 % X Rp350.000.000,00 = Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);  
= JUMLAH sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

9. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara ini;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp374.000,00 (tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 40/PDT/2014/PT.AMB Tanggal 15 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 101/Pdt.G/2013/PN. Ab, tanggal 14 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan kesepakatan jual beli atas tanah milik Penggugat yang disetujui dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tandatangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon merupakan pelaksanaan dari *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010, sehingga Akta Jual Beli Nomor 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 tersebut adalah sah;
4. Menyatakan Para Tergugat berkewajiban membayar sisa harga Jual Beli Bidang Tanah Hak milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010;
5. Menyatakan Para Tergugat dengan tidak membayar sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara Materiil yang dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan bunga 2 % per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan = 2 % X Rp350.000.000,00 = Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga

Halaman 14 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

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

Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama untuk membayar sisa harga dari perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010 kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

8. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat sebesar:

\* sisa harga tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

\* bunga 2 % per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (satu) bulan = 2 % X Rp350.000.000,00 = Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) = Jumlah sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);

9. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Ambon, sesuai Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) Nomor 101/Pdt.G/2013/PN.Ab Jo. Nomor 40/Pdt/2014/PT. AMB tanggal 09 Oktober 2014 atas objek jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 906/Lateri tanggal 15 Desember 2010, Surat Ukur Nomor 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di jalan Wolter Monginsidi, Kelurahan Lateri, Kecamatan Baguala, Kota Ambon ;

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 2 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 101/Pdt.G/2013/PN.AB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Desember 2014;

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

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 desember 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi, membuat Pernyataan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 2 Januari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria (UUPA) dan peraturan pendaftaran tanah terkait, dengan mempertimbangkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat asli adalah pemilik atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 606/lateri yang masih terdaftar atas nama orang lain yaitu atas nama Ny. Carolina Pattiasina, Johannes Christian Pattiasina, Yoseph Marcus Pattiasina, Anna Christina Syaranamual/Pattiasina, Stefanus Pattiasina, Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendor/Pattiasina (*Vide*: Bukti P-3);

1. Bahwa dalam Gugatannya Termohon Kasasi/Penggugat Asli mendalilkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai pemilik bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 606/Lateri sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 32/2005 Tanggal 28 September 2005 yang masih terdaftar atas nama Carolina Pattiasina, Marcus Pattiasina, Christina Syaranamual/

Halaman 16 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



- Pattiasina, Stefanus Pattiasina, Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendorp Pattiasina, yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri Petuanan Hak Adat Negeri Halong, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, Termohon Kasasi/Penggugat Asli hanya mengajukan Bukti P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik *a quo* yang terdaftar atas nama Carolina Pattiasina dkk., tanpa ditunjang oleh bukti yang lain;
2. Bahwa *Judex Facti* secara keliru dan tanpa dasar hukum telah berpendapat bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Asli adalah pemilik tanah *a quo* hanya berdasarkan Bukti P-3, dengan pertimbangan:
- “Menimbang, bahwa dari bukti P-3 yang diajukan oleh pihak Penggugat ke persidangan dalam perkara ini berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor 606 atas nama: 1. Ny. Carolina Pattiasina, 2. Johannes Christian Pattiasina, 3. Yoseph Marcus Pattiasina, 4. Anna Christina Syaranamual/Pattiasina, 5. Stefanus Pattiasina, 6. Ricky Anthon Pattiasina, 7. Jeanne Hogendor /Pattiasina, diperoleh Fakta Hukum bahwa benar Penggugat adalah Pemilik atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 606, yang kemudian dipisahkan seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 906/Lateri, tanggal 15 Desember 2010 Surat Ukur Nomor 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), sehingga menurut Majelis hakim dalil angka 1 gugatan Penggugat, telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum”;
- (vide: halaman 50-51 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon)
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 606 *a quo* yang masih terdaftar atas nama orang lain dalam hal ini Ny. Carolina Pattiasina, dkk., tidak dapat digunakan sebagai dasar putusan untuk membuktikan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai “pemilik” tanah *a quo*, tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;
4. Bahwa Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menentukan bahwa surat-surat tanda bukti hak atau sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 huruf a pada pokoknya menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak maka kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah;



5. Bahwa karena tidak adanya bukti sertifikat tanah *a quo* atas nama Termohon Kasasi/Penggugat Asli, maka Termohon Kasasi/Penggugat Asli tidak dapat dikatakan sebagai pemilik tanah yang didalilkan, sehingga tidak mempunyai kapasitas/*legal standing* dan tidak mempunyai alas hak apapun untuk mengajukan gugatan perkara ini;

6. Bahwa dengan demikian terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum khususnya UUPA dan peraturan terkait Pendaftaran Tanah, dengan memutus tanpa bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, sehingga Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan di tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia haruslah mengadili sendiri perkara *a quo* dengan menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

Maka Putusan *Judex Facti* seharusnya dibatalkan di tingkat kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli haruslah ditolak;

B. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Dan Melanggar Hukum Yang Berkaitan Dengan Kesepakatan Dalam *Memorandum Of Understanding (Mou)* Dan Melanggar Hukum Pembuktian, Dengan Mengesahkan Kesepakatan Jual Beli Dalam *Memorandum Of Understanding (MOU)* Yang Seharusnya Telah Batal Dan Gugur Secara Hukum;

1. Bahwa sekalipun *Memorandum of Understanding (MOU)* atau nota kesepahaman hanya merupakan perjanjian pendahuluan (pra kontrak) yang hanya mengikat secara moral para pihak untuk pada suatu saat nanti mengikatkan diri dalam perjanjian yang sesungguhnya, namun secara moral para pihak terikat untuk melakukan kewajiban yang tercantum dalam *Memorandum of Understanding (MOU) a quo*.

2. Bahwa kewajiban Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai Pihak Pertama dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* adalah:

- memindahkan Pemakaman Umum yang berada di atas lokasi tanah dalam waktu 1 (satu) bulan setelah dilakukan penandatanganan *Memorandum of Understanding (MOU)*;
- meratakan bukit yang berada di atas lokasi tanah, sehingga tinggi tanah menjadi 1,5 sampai dengan 2,5 Meter di atas Jalan Wolter Monginsidi, dengan jangka waktu meratakan tanah paling lambat 1 (satu) bulan setelah penandatanganan *Memorandum of Understanding (MOU)*





- menyelesaikan Sertifikat menjadi atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli dalam waktu 2 (dua) bulan sejak *Memorandum of Understanding (MOU)* ditandatangani;  
Sedangkan kewajiban Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli sebagai Pihak Kedua adalah memberikan Uang Muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada saat dilakukan penandatanganan *Memorandum of Understanding (MOU)*;  
Selanjutnya disepakati apabila kewajiban dari masing-masing pihak telah dipenuhi, maka Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli (Pihak Kedua) wajib melakukan pembelian tanah atau Termohon Kasasi/Penggugat Asli (Pihak Pertama) wajib menjual tanahnya dengan kondisi harga Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah);  
(*vide*: Pasal 1 dan Pasal 2 *Memorandum of Understanding (MOU)* Bukti P-1);
- 3. Bahwa sanksi apabila ketentuan tersebut di atas tidak ditepati terdapat pada Pasal 3 yang menentukan:
  - Apabila Pihak Pertama (Termohon Kasasi/Penggugat Asli) wanprestasi sehingga bunyi dari Pasal I MOU tidak terpenuhi secara sempurna, maka Pihak Pertama (Termohon Kasasi/Penggugat Asli) diwajibkan untuk mengembalikan uang muka secara tunai dan sekaligus ditambah kompensasi bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung sejak diterimanya uang muka dari Pihak Kedua (Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli);
  - Selain harus mengembalikan Uang Muka ditambah bunganya di atas, juga secara otomatis kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah menjadi batal dan atau gugur dengan sendirinya, sehingga membebaskan Pihak Kedua (Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli) dari kewajiban untuk membeli tanah Pihak Pertama (Termohon Kasasi/Penggugat Asli);  
(*vide*: Pasal 3 *Memorandum of Understanding (MOU)* Bukti P-1);
- 4. Bahwa selain diakui oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli, juga terbukti dari Bukti T-4, bahwa Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli sudah memenuhi seluruh kewajibannya dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, yaitu memberikan Uang Muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Termohon Kasasi/Penggugat Asli kemudian terbukti tidak memenuhi kewajibannya antara lain kewajiban dalam pekerjaan



meratakan tanah berbukit yang seharusnya sudah dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan atau selambat-lambatnya selesai dalam bulan November 2010, Dari kesaksian Manuputty dan Noke Kailuhu yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat Asli justru terbukti bahwa pekerjaan meratakan tanah berbukit baru dilakukan Termohon Kasasi/Penggugat Asli pada bulan Oktober 2011 hingga bulan April 2012;

5. Bahwa walaupun Termohon Kasasi/Penggugat Asli sudah terbukti tidak memenuhi kewajibannya, namun dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* berkali-kali secara salah telah berpendapat bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Asli telah memenuhi kewajibannya dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, berdasarkan penilaian yang salah atas kesaksian Manuputty, yaitu dengan pertimbangan:

“Menimbang, bahwa dalil Penggugat bahwa Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I karenanya Penggugat memenuhi Kewajiban Hukumnya sesuai kesepakatan yang disetujui dalam *Memorandum Of Understanding (Mou)* tertanggal 08 Oktober 2010, yaitu selain telah memindahkan beberapa buah makam yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Perjanjian, Penggugat pun telah meratakan bagian bidang tanah yang berbukit dan memenuhi kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan Kesepakatan, adalah juga didasarkan pada bukti P-1 dan setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti Bukti P-1 tersebut ternyata telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai aslinya sehingga dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dalam perkara ini”;

(*vide*: halaman 54-55 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon);

“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama Manuputty dengan di bawah sumpah di persidangan juga menerangkan bahwa benar Saksi telah melakukan pekerjaan meratakan tanah milik Penggugat dengan menggunakan alat berat yang terletak di Lateri dari bulan Oktober 2011 sampai dengan bulan April 2012 dan tiga hari sebelum melakukan pekerjaan meratakan tanah tersebut Saksi juga tahu kalau harga jual beli tanah tersebut adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus ribu rupiah) yang dibayar dengan DP nya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah”;

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut dimana telah dapat dibuktikan bahwa benar Penggugat telah menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I sesuai kesepakatan yang disetujui dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tertanggal 08 Oktober 2010, dan Penggugat pun telah meratakan bagian bidang tanah yang berbukit sesuai dengan kesepakatan tersebut, maka menurut Majelis Hakim dalil angka 4 dan angka 5, juga telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum”;

(vide: halaman 56-57 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon);

6. Bahwa terbukti, *Judex Facti* sama sekali tidak meneliti dan bahkan keliru dalam mempertimbangkan kewajiban Termohon Kasasi/Penggugat Asli sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* untuk pekerjaan meratakan tanah berbukit yang seharusnya wajib diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya *Memorandum of Understanding (MOU)* atau selambat-lambatnya harus sudah selesai dalam bulan November 2010;

Kesaksian Manuputty di bawah sumpah justru menegaskan bahwa saksi baru melakukan pekerjaan pemerataan tanah dengan alat berat pada bulan Oktober 2011 hingga bulan April 2012;

Kesaksian Manuputty merupakan bukti yang dipertegas lagi dengan keterangan saksi Noke Kailuhu yang menegaskan saksi bekerja dari awal penggusuran tanah sampai selesai kerja angkat tanah pada tahun 2012;

Dari kedua saksi membuktikan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat Asli baru melakukan pemerataan tanah terlambat lebih dari satu tahun dari yang disepakati sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)* sehingga terbukti dengan sempurna bahwa justru Termohon Kasasi/Penggugat Asli-lah yang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu;

(vide: kesaksian Manuputty dan Noke Kailuhu yang tercantum pada Halaman 34-35, dan Halaman 56 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon, mohon bandingkan dengan kewajiban Termohon Kasasi/Penggugat Asli dalam Bukti P-1);

Halaman 21 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dan kesaksian Manuputty, jika dihubungkan dengan Bukti T-3 berupa Surat Perjanjian Pemborongan Nomor 002/SPK/G-AVIAN/NT/VII/2012/ADD tanggal 10 Juli 2012, tentang pekerjaan tambah *Cut & Fill* tanah, membuktikan bahwa pekerjaan pemerataan tanah yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli selain terlambat lebih dari 1 (satu) tahun dari yang diperjanjikan, juga tidak sesuai dengan gambar yang disepakati, sehingga Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli dengan terpaksa harus menggunakan jasa pihak ketiga untuk melanjutkan pekerjaan pemerataan tanah (*cut & fill*) setelah Termohon Kasasi/Penggugat Asli gagal menyelesaikan kewajibannya yang seharusnya dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan sejak *Memorandum of Understanding (MOU)* ditandatangani;
- Selain *Judex Facti* tanpa dasar hukum telah mengesampingkan Bukti T-3, *Judex Facti* juga telah salah mempertimbangkan Bukti P-1 dan kesaksian Manuputty dan Noke Kaihalu yang seharusnya dipertimbangkan sebagai bukti kegagalan Termohon Kasasi/Penggugat Asli dalam memenuhi kewajibannya, dan bukan sebaliknya;
- (*vide*: Bukti T-3);
8. Bahwa selain pekerjaan pemerataan tanah, kewajiban Termohon Kasasi/Penggugat Asli mengenai balik nama Sertifikat menjadi atas nama Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli dalam waktu 2 (dua) bulan sejak ditandatangani *Memorandum of Understanding (MOU)*, juga tidak pernah dilaksanakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli yang terbukti bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 606/Kelurahan Lateri Surat Ukur Nomor 32/2005 tanggal 28 September 2005 masih terdaftar atas nama Ny. Carolina Pattiasina, dkk;
- Hal ini membuktikan Termohon Kasasi/Penggugat sebenarnya telah gagal memenuhi kewajibannya sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)*;
- (*vide* : Bukti P-3);
9. Bahwa karenanya berdasarkan ketentuan pada Pasal 3 *Memorandum of Understanding (MOU)* maka kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah *a quo*, seharusnya secara hukum menjadi batal dan/atau gugur dengan sendirinya, sehingga secara hukum tidak pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli dan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide : Bukti P-3, Bukti T-3, kesaksian Manuputty dan Noke Kailuhu);

10. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* yang menyatakan sah Kesepakatan Jual Beli tanah milik Termohon Kasasi/Penggugat Asli, merupakan putusan yang keliru dan salah menerapkan Kesepakatan dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, sehingga putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dalam tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan mengadili sendiri haruslah menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

Maka Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli haruslah ditolak;

- C. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berkaitan dengan hukum perjanjian dengan menyatakan Perjanjian Jual Beli Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 juni 2011 “merupakan pelaksanaan” *memorandum of understanding (MOU)* tanggal 8 oktober 2010 (yang sudah batal secara hukum);

1. Bahwa *Judex Facti* secara keliru dan salah telah menyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli tanggal 6 Juni 2011 (yang terbukti berbeda subyek hukum dan obyek hukum dengan *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010), dianggap merupakan pelaksanaan *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010, yaitu dengan pertimbangan yang kacau:

“Menimbang, bahwa selanjutnya pada dalil angka 6 dan angka 7 dalam Surat Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa karena Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Kedua masing-masing sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam Kesepakatan Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat yang telah saling memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati dan disetujui dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, maka Pihak Penggugat dan Para Tergugat melanjutkan kesepakatan dengan melakukan transaksi Jual Beli secara notarial pada tanggal 6 Juni 2011 sesuai kesepakatan yang disetujui dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010 di hadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H., Notaris dan PPAT di Ambon, dan pihak kedua Para Tergugat diwakili oleh Tergugat II saudara Wiyono Tanoko yang bertindak selaku Direktur Utama PT. Sarana Depo Kencana dan memberi kuasa dibawah tangan kepada saudara Drs. Johnny Lukas

Halaman 23 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





untuk bertindak mewakili Tergugat II dalam transaksi dimaksud berkedudukan sebagai Pembeli dengan terlebih dahulu membayar kepada Penggugat panjar harga atas bidang tanah dimaksud sebesar Rp3.250.000.000,00 (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat yang disepakati sebesar Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah) dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010”;

(vide: halaman 57-58 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon);

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti a quo* tersebut sangat tidak benar, sebab tidak ada hubungan hukum antara transaksi jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011 dengan *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010;

Akta Jual Beli Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011 memiliki subjek hukum dan obyek hukum yang berbeda dengan *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010, karenanya Akta Jual Beli *a quo* sama sekali bukan merupakan pelaksanaan dari *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010;

3. Bahwa jual beli tanah yang dilakukan dengan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011, adalah antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai Penjual dan Perseroan Terbatas PT. Sarana Depo Kencana berkedudukan di Sidoarjo sebagai Pembeli dengan obyek sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 426/Kelurahan Lateri Surat Ukur tanggal 1 Juni 2011 Nomor 00127/Lateri/2011 seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Wolter Monginsidi, Kelurahan Lateri, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, Provinsi Maluku;

Akta jual beli PPAT tersebut di atas, sama sekali tidak ada kaitannya dengan *Memorandum of Understanding (MOU)* tanggal 8 Oktober 2010 antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai Pihak Pertama (Penjual) dan Perseroan Terbatas Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli (PT. Tirtakencana Tatawarna) sebagai Pihak Kedua (Pembeli), dengan obyek



sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 606/Lateri Surat Ukur tanggal 28 September 2005 Nomor 32/2005 seluas 5.250 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh), terletak di Jalan Wolter Monginsidi, Lateri, RT. 002, RW. 003, Ambon;

4. Bahwa PT. Sarana Depo Kencana bukan pihak dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, karenanya tidak terikat secara hukum dengan kesepakatan apapun yang tercantum dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli dan Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli, sehingga tidak terikat pula dengan penjualan tanah dengan kondisi harga sebesar Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah);

Terpisah dari ketentuan dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, terjadi kesepakatan antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai Penjual dan PT. Sarana Depo Kencana sebagai Pembeli, dan telah disetujui harga penjualan tanah *a quo* sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli *a quo*.

Harga tanah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) telah dibayar lunas oleh PT. Sarana Depo Kencana pada tanggal 1 Juni 2011 melalui transfer ke rekening BCA Nomor 044 054 9 888 atas nama Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

(*vide*: Bukti T-1 atau sama dengan Bukti P-2);

5. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011 merupakan “pelaksanaan” dari *Memorandum of Understanding (MOU)* merupakan putusan yang salah menerapkan hukum dan melanggar kesepakatan dalam Hukum Perjanjian. Akta Jual Beli Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011 memang harus dinyatakan sah, namun bukan merupakan pelaksanaan dari *Memorandum of Understanding (MOU)*, sehingga putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dalam tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan mengadili sendiri harus menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

Maka Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dan seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli harus ditolak;

- D. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dan Melanggar Hukum Pembuktian Khususnya Mengenai Kebenaran Akta Otentik (Pasal 1870



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHperdata), Dengan Pendapat Yang Salah Bahwa Harga Jual Beli Tanah Yang Tercantum Dalam Akta Jual Beli Otentik Oleh *Judex Facti* Dianggap Tidak Benar:

1. Bahwa putusan *Judex Facti* telah salah dalam menilai akta otentik sebagai suatu bukti yang sempurna tentang segala hal yang tercantum di dalamnya.

Di satu sisi *Judex Facti* telah menyatakan dalam amar putusannya Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011, antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai Penjual dan PT. Sarana Depo Kencana sebagai Pembeli adalah sah;

Namun di sisi yang lain, *Judex Facti* berpendapat secara salah bahwa harga jual beli sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) merupakan harga jual beli yang tidak sebenarnya yang hanya didasarkan atas dalil Termohon Kasasi/Penggugat Asli saja;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang salah atas suatu akta otentik *a quo*, dengan di satu sisi menyatakan sah keseluruhan akta dan di sisi lain mempertimbangkan harga yang tercantum dalam akta yang dinyatakan sah sebagai tidak benar, jelas melanggar Hukum Pembuktian khususnya tentang kekuatan bukti otentik dalam hal ini Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011, antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai Penjual dan PT. Sarana Depo Kencana sebagai Pembeli;

Ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata menentukan:

*"Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya"*

3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tidak didasarkan atas bukti apapun, melainkan hanya kesimpulan belaka dengan mengikuti dalil Termohon Kasasi/ Penggugat Asli yang hanya berdasarkan sangkalan tertulis tanpa disertai bukti apapun;
4. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum dan melanggar hukum khususnya Hukum Pembuktian, sehingga putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan di tingkat kasasi dan Mahkamah Agung dengan mengadili sendiri haruslah menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

Halaman 26 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dan seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli harus ditolak;

E. *Judex facti* telah salah menerapkan dan melanggar hukum pembuktian khususnya mengenai Wanprestasi dan dengan keliru berpendapat bahwa para pemohon kasasi/para Tergugat asli telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak membayar sisa harga jual beli sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai *memorandum of understanding (mou)*:

1. Bahwa *Judex Facti* dengan dasar pertimbangan yang salah yaitu berpendapat bahwa jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011 dianggap merupakan pelaksanaan dari *Memorandum of Understanding (MOU)*, maka secara salah pula *Judex Facti* kemudian mempertimbangkan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli dianggap melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak membayar sisa harga jual beli sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi/Penggugat Asli, dengan pertimbangan yang tetap mengacu pada *Memorandum of Understanding (MOU)*.

(*vide*: halaman 63 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon);

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti a quo* adalah keliru, sebab jual beli tanah secara hukum berdasarkan Akta Jual Beli PPAT terjadi antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli dan PT. Sarana Depo Kencana dengan harga transaksi Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sesuai Bukti P-2 dan T-1, Bukan dengan harga Rp3.700.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana kesepakatan dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, PT. Sarana Depo Kencana bukan pihak dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, sehingga jual beli tanah *a quo* tidak terkait dan bukan merupakan pelaksanaan *Memorandum of Understanding (MOU)*. Terlebih lagi Pemohon Kasasi II/Tergugat II Asli (Wiyono Tanoko), jelas bukan pula merupakan pihak dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*;

Harga sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) telah dibayar lunas oleh Pembeli PT. Sarana Depo Kencana melalui transfer ke rekening Bank Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagai

Halaman 27 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual, di BCA Rekening Nomor 044 054 9 888 atas nama Termohon Kasasi/Penggugat Asli, yang telah diakui oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli, Dengan demikian tidak benar jika Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli dikatakan melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak ada *wanprestasi* apapun yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah *a quo*;

3. Bahwa putusan *Judex Facti* telah menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 291/2011 *a quo*, maka secara hukum seluruh isi Akta Jual Beli *a quo* adalah sah dan merupakan bukti yang sempurna;
4. Bahwa dengan telah dilunasi dan tidak ada kekurangan pembayaran atau tidak ada *wanprestasi* dalam perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011, maka pertimbangan *Judex Facti* tentang *wanprestasi* karena tidak membayar sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan selama 25 (dua puluh lima) bulan atau sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) atau sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah pertimbangan yang salah dan tanpa dasar hukum, karena hanya berdasarkan pertimbangan dan putusannya pada *Memorandum of Understanding (MOU)* yang sudah batal dan gugur dengan sendirinya, dan pertimbangan yang salah mengenai keabsahan suatu akta otentik i.c. Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011.
5. Bahwa pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 sebagai Uang Muka serta diikuti dengan pembayaran masing-masing sebesar Rp900.000.000,00 + Rp425.000.000,00 + Rp75.000.000,00 + Rp350.000.000,00 = Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dilakukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli sebagai Pihak Kedua dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*, adalah untuk membantu biaya Termohon Kasasi/Penggugat Asal melakukan kewajibannya dalam meratakan tanah berbukit sesuai kewajiban dalam *Memorandum of Understanding (MOU)*;  
Ternyata kewajiban *a quo* tidak dapat dilaksanakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli sekalipun Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli sudah mentransfer uang sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus

Halaman 28 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015





lima puluh juta rupiah) untuk biaya pekerjaan tersebut yang sebenarnya bukan merupakan kewajibannya sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)*, kegagalan tersebut berakibat batal dan gugur kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah yang bersangkutan. Karenanya tidak pernah terjadi transaksi jual beli antara Termohon Kasasi/Penggugat Asli dan Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli (para pihak yang sebenarnya) dalam *Memorandum of Understanding (MOU) a quo*;

Oleh karenanya pembayaran sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) merupakan pembayaran yang tidak diwajibkan, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1359 KUHPERdata, jumlah tersebut dapat dituntut kembali sebagaimana diajukan dalam gugatan rekonsensi;

6. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* yang menyatakan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat telah melakukan wanprestasi dan menghukum untuk membayar uang sejumlah Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), merupakan putusan yang salah dan melanggar Hukum Pembuktian khususnya tentang wanprestasi, sehingga putusan *Judex Facti* harus dibatalkan di tingkat kasasi, dan dengan mengadili sendiri Mahkamah Agung seharusnya menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli, Maka putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dan seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli harus ditolak;

F. Putusan *Judex Facti* Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Yang Diajukan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli Tetapi Hanya Mempertimbangkan Dari Sisi Termohon Kasasi/Penggugat Asli Saja, Sehingga Putusan *Judex Facti* Merupakan Putusan Yang Kurang Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*)

1. Bahwa *Judex Facti* hanya mempertimbangkan bukti-bukti dan kesaksian yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli, tetapi sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli, khususnya Bukti T-2 dan Bukti T-3 serta kesaksian dari saksi Erick Deny Ferdianto dan saksi Gee Junaedi; Bukti T-2 adalah Perjanjian Kerjasama Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Sebagai Gudang, yang membuktikan pengeluaran untuk sewa gudang atas barang-barang Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli, karena Termohon Kasasi/Penggugat Asli ingkar janji dalam melakukan pemerataan tanah berbukit sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)*, sehingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli tidak dapat membangun gudang dan harus menyewa gudang dari PT. Pelabuhan Indonesia IV (Persero) dengan biaya sewa sebesar Rp69.687.500,00 (enam puluh sembilan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Bukti T-3 adalah Surat Perjanjian Pemborongan tentang Pekerjaan Tambah *Cut and Fill* yang membuktikan pengeluaran untuk melakukan pekerjaan meratakan tanah (*cut and fill*), karena Termohon Kasasi/Penggugat Asli gagal melakukannya pada waktu yang telah disepakati dan pekerjaan yang dilakukan setelah lebih dari satu tahun kemudian terbukti tidak selesai dan tidak sesuai gambar yang ditetapkan, sehingga Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli terpaksa menggunakan jasa pihak ketiga lain untuk meratakan tanah, dengan biaya sebesar Rp683.848.300,00 (enam ratus delapan puluh tiga juta delapan ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah);

Saksi Erick Deny Ferdianto memberikan kesaksian di bawah sumpah bahwa tanah tidak diratakan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli, sehingga tidak terjadi transaksi tanah dengan PT. Tirtakencana Tatawarna sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)*;

Saksi Gee Junaedi memberikan kesaksian di bawah sumpah bahwa pembangunan gudang tidak dapat dilakukan karena tanah tidak rata dan ketinggian tanah kurang, sehingga harus diratakan terlebih dahulu;

Biaya-biaya sesuai Bukti T-2 dan T-3 merupakan kerugian materiil yang senyatanya terjadi karena merupakan biaya yang terpaksa dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli akibat gagalnya Termohon Kasasi/Penggugat Asli memenuhi kewajibannya, karenanya menjadi tanggung jawab Termohon Kasasi/Penggugat Asli sebagaimana dalam gugatan rekonpensi;

2. Bahwa dengan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Asli dan sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli, maka putusan *Judex Facti* terbukti merupakan putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga menjadi putusan yang berat sebelah dan tidak mencerminkan keadilan, sehingga putusan *Judex Facti* sudah seharusnya dibatalkan di tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan mengadili sendiri seharusnya menyatakan menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/ Penggugat Asli, Maka Putusan *Judex Facti* haruslah

Halaman 30 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dan seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli harus ditolak;

G. *Judex Facti* Salah Dalam Menerapkan Hukum Dan Melanggar Hukum Khususnya Berkaitan Dengan Gugatan Rekonpensi Dengan Memutus Perkara Tanpa Dasar Bukti Dan Hanya Atas Dasar Kesimpulan Dari *Judex Facti* Semata Dengan Melanggar Ketentuan Hukum Perdata, Antara Lain Ketentuan Pasal 1359 Dan Pasal 1870 Kuhperdata:

1. Bahwa *Judex Facti* telah mengesampingkan dan menolak gugatan Rekonpensi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli, pada pokoknya karena menganggap harga yang tercantum pada Akta Jual Beli Nomor 291/2011 tidak benar berdasarkan dalil Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

(*vide*: halaman 80 - 81 Putusan Pengadilan Negeri Ambon *a quo*, yang dikuatkan dan dianggap telah termuat dan tercantum dalam putusan tingkat banding Pengadilan Tinggi Ambon);

2. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, pertimbangan *Judex Facti a quo* merupakan pertimbangan yang tidak benar sebab bertentangan dengan putusnya sendiri, yakni di satu pihak menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 291/2011, tetapi di lain pihak hanya atas dasar dalil semata dari Termohon Kasasi/Penggugat Asli, *Judex Facti* ikut berpendapat dan mempertimbangkan bahwa harga jual beli yang tercantum dalam akta jual beli *a quo* dianggap tidak benar; Kebenaran suatu akta otentik adalah kebenaran yang sempurna tentang segala hal yang dimuat di dalamnya, bukan kebenaran sebagian atau kebenaran yang dapat dipisah-pisahkan atau kebenaran yang dapat ditiadakan dengan dalil semata yang tidak pernah dibuktikan kebenarannya;

3. Bahwa kelebihan pembayaran sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) merupakan pembayaran yang tidak diwajibkan, karena kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* batal dan gugur sebagai akibat Termohon Kasasi/Penggugat Asli tidak dapat memenuhi kewajibannya. Selain Uang Muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang semula merupakan kewajiban Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli sesuai *Memorandum of Understanding (MOU)*, ternyata Termohon Kasasi/Penggugat Asli berulang kali meminta pembayaran dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli dengan alasan untuk melakukan pekerjaan



meratakan tanah berbukit yang sebenarnya merupakan kewajiban Termohon Kasasi/Penggugat Asli tanpa harus meminta pembayaran dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli;

Karenanya Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli berkali-kali transfer uang yang terdiri dari Rp900.000.000,00 + Rp425.000.000,00 + Rp75.000.000,00 + Rp350.000.000,00 ditambah dengan Uang Muka Rp100.000.000,00 yang harus dikembalikan karena Termohon Kasasi/Penggugat Asli tidak dapat menunaikan kewajibannya yang berakibat kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah dalam *Memorandum of Understanding (MOU)* batal dan gugur, sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Termohon Kasasi/Penggugat Asli mengakui telah menerima jumlah tersebut dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli, karenanya jumlah tersebut sudah terbukti, namun menolak untuk mengembalikan kepada Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli walaupun telah berkali-kali diminta;

4. Bahwa oleh karena merupakan pembayaran yang tidak diwajibkan, maka Pemohon Kasasi I/ Tergugat I Asli berhak untuk menuntut kembali berdasarkan ketentuan Pasal 1359 KUHPerdara, beserta bunga, kerugian dan keuntungan yang seharusnya didapatkan sebagaimana tuntutan Rekonvensi, termasuk juga biaya yang dikeluarkan sesuai Bukti T-2 dan T-3 yaitu biaya yang terpaksa dikeluarkan karena kegagalan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

5. Bahwa Putusan *Judex Facti* hanya didasarkan atas dalil Termohon Kasasi/Penggugat Asli yang tanpa melalui pertimbangan hukum telah menyangkal harga jual beli tanah tanpa disertai bukti apapun, dan hanya didasarkan kesimpulan *Judex Facti* terhadap dalil Termohon Kasasi/Penggugat Asli yang tidak dapat dan tidak pernah terbukti.

Karenanya putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Rekonvensi terbukti telah salah dan tidak tepat dalam menerapkan peraturan, khususnya Pasal 1359 dan Pasal 1870 KUHPerdara, sehingga putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dalam tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia haruslah mengadili sendiri dengan menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli dan mengabulkan gugatan Rekonvensi. Maka Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung dan seluruh gugatan Termohon



Kasasi/Penggugat Asli harus ditolak dan gugatan Rekonvensi dikabulkan seluruhnya;

H. *Judex Facti* Salah Dalam Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

1. Bahwa sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 101/Pdt.G/2013/PN.Ab tanggal 14 Mei 2014 dan Penetapan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 40/PDT/2014/PT.AMB tanggal 23 September 2014 telah ditetapkan perintah untuk melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap, Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 906/Lateri, tanggal 15 Desember 2010, Surat Ukur Nomor 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) masih terdaftar atas nama pemilik awal kemudian sebagiannya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk melepaskan kepemilikan karena jual beli kepada Tergugat I seluas 5.250 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Wolter Monginsidi;
- Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat;
- Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat, pekarangan milik Keluarga Ponegoro dan Keluarga Sinanu;
- Sebelah Barat berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat dan pekarangan milik Keluarga Adrians;

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 40/PDT/2014/PT.AMB tanggal 15 Oktober 2014, mempertimbangkan bahwa Pengadilan Negeri Ambon telah melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) secara sah atas tanah obyek jual beli *a quo*;

Berdasarkan amar putusan Pengadilan Tinggi Ambon yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Ambon sekedar mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), telah dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) *a quo*;

3. Bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang sudah diletakkan dan dinyatakan sah dan berharga, bukan merupakan obyek jual beli sesuai Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Ambon Abigael Agnes Serworwora, S.H., Nomor 291/2011 tanggal 6 Juni 2011, karenanya sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak sah dan tidak berharga dan harus diangkat;  
(*vide*: Bukti P- 2 atau Bukti T-1);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide: Dalil Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat Asli Nomor 19 Halaman 14);

4. Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* telah salah dalam meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sehingga sita jaminan (*conservatoir beslag*) harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga sehingga harus diangkat.

Terlepas dari alasan-alasan tersebut di atas, sebenarnya sejak awal *Judex Facti* telah salah menerapkan dan melanggar Hukum Acara Perdata, dengan pertimbangan dan putusan yang tidak jelas dan mengacaukan kapasitas pihak-pihaknya sebagaimana alasan berikut;

## I. *Judex Facti* Salah Menerapkan Dan Melanggar Hukum Acara Perdata Dengan Mengacaukan Kapasitas Para Tergugat Berdasarkan Gugatan Termohon Kasasi/Penggugat:

1. Bahwa dalam gugatannya Termohon Kasasi/Penggugat Asli menggugat Ruslan Tanoko dan Wiyono Tanoko dengan identitas:

1. Ruslan Tanoko, Umur 37 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Direktur Marketing PT. Tirtakencana Tatawarna dan atau PT. Sarana Depo Kencana, beralamat di Graha Family K-10 RT. 004, RW. 02 Kelurahan Prada Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. Wiyono Tanoko, Pekerjaan Direktur Utama PT. Sarana Depo Kencana, beralamat di Jalan W.R. Supratman Nomor 9 RT. 001, RW. 16 Kelurahan Dr. Sutomo, Tegalsari Kotamadya Surabaya. Selanjutnya disebut Tergugat II;

Identitas sebagaimana tercantum dalam gugatan *a quo*, merupakan identitas Ruslan Tanoko pribadi dan Wiyono Tanoko pribadi yang dilengkapi dengan umur, agama dan alamat pribadi masing-masing, bukan dalam jabatannya mewakili Perseroan Terbatas PT. Tirtakencana Tatawarna ataupun PT. Sarana Depo Kencana.

PT. Tirtakencana Tatawarna dan PT. Sarana Depo Kencana masing-masing berkedudukan di Sidoarjo, bukan di Graha Famili K-10 RT. 004, RW. 02 Kelurahan Prada Kalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, yang merupakan alamat pribadi Ruslan Tanoko (Pemohon Kasasi I/Tergugat I Asli) dan bukan di Jalan W.R. Supratman Nomor 9 RT. 001, RW. 16 Kelurahan Dr. Sutomo, Tegalsari Kotamadya Surabaya, yang merupakan alamat pribadi Wiyono Tanoko (Pemohon Kasasi II/Tergugat II Asli);

Halaman 34 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015



3. Bahwa dengan pertimbangan dan putusan yang mengacaukan antara kapasitas pribadi dan perseroan terbatas, maka putusan *Judex Facti* telah melanggar Hukum Acara Perdata yang berkaitan dengan kapasitas para pihak dalam suatu gugatan Pengadilan, sehingga Putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan mengadili sendiri haruslah menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asli;

Berdasarkan alasan-alasan kasasi yang dikemukakan di atas, terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum dan peraturan khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan tentang Pendaftaran Tanah terkait, Hukum Perjanjian, Hukum Pembuktian, dan Hukum Acara Perdata serta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan antara lain dengan putusan yang kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan dalam tingkat kasasi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenaan mengadili sendiri perkara ini;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa Tergugat telah Wanprestasi atas Perjanjian (MOU), sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sebagaimana Petitum gugatan Putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Ambon dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi 1. **RUSLAN TANOKO**, 2. **WIYONO TANOKO** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. **RUSLAN TANOKO**, 2. **WIYONO TANOKO** tersebut;

2. Menghukum para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 28 Oktober 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

### Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

Halaman 36 dari 36 hal. Put. Nomor 1217 K/Pdt/2015

