



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 40/PDT/2014/PT.AMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara :

- 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 / 02 Kelurahan Prada kalikendal Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya; Sebagai **PEMBANDING I/ semula sebagai TERGUGAT I**.
- 2 **WIYONO TANOKO**, Pekerjaan Direktur Utama PT. Sarana Depo Kencana, Beralamat di Jl.W.R. Supratman No.9 RT - 001 / 16 Kelurahan DR. Sutomo, Tegalsari Kotamadya Surabaya, sebagai **PEMBANDING II/semula sebagai TERGUGAT II**.
Yang diwakili oleh Kuasanya : **1. HAMDANI LATURUA, SH., 2. HASAN OHORELLA, SH., 3. LA BAHTIAR, SH.,**
Advokat dan Pengacara dan Asisten Pengacara pada Kantor Advocat "HAMDANI LATURUA, SH &REKAN" beralamat/berkantor di Jalan Soabali Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 10/SK/A.HI/I/2014, tertanggal 08 Januari 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon No:12/2014;

MELAWAN :

BELLY CHANDRA PRANATA, Umur 57 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Toko Nesta Jl. Wolter Monginsidi RT -

Hal 1 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)

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

005 / 02 Halong Baru Negeri Halong

Kecamatan Baguala Kota Ambon.

Dalam hal ini memilih domisili Hukum

sementara pada **Kantor Hukum**

Rustam & Rekan di Jl. Jenderal

Soedirman RT - 003 / 05 No. -1-

Batumerah Kota Ambon, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Nomor : 32/Adv-

Rr/2013 Tanggal 10 Juli 2013 dan telah

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Ambon No:241/2013 , telah

memberikan Kuasa kepada :

RUSTAM.E.MARUAPEY.

SH .Advokat dan Penasehat Hukum

Pada Kantor Hukum Rustam & Rekan

di Jl. Jenderal Soedirman RT - 003 / 05

No. -1- Batumerah ,Kota Ambon;

sebagai **TERBANDING/** semula

sebagai **PENGGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Terbanding/semula sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan pada tanggal 12 Juli 2013 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 16 juli 2013, Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1 Bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah bersertifikat **Hak Milik Nomor : 606** sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 32 / 2005 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang masih terdaftar atas nama **Carolina Pattiasina,**

Marcus Pattiasina, Christina Syaranamual / Pattiasina, Stefanus Pattiasina,

Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendorp Pattiasina, yang terletak di Jl. 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 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) sesuai **Sertipikat HM Nomor : 906 / Lateri,** Tanggal 15 desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (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 M² (Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan batas - batas sebagai berikut :

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

2 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 ditanda tangani 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.

3 Bahwa selaku Pihak Pertama, Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (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

Hal 3 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)

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

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 yang di setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010.

4 Bahwa penyerahan Uang sejumlah Rp 100.000.000,- (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.

5 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 setujui 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 setujui dalam Memorandum of understanding (MOU) tanggal 8 Oktober 2010 di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan PPAT di Ambon.

6 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 aaiam 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 Rp 3.250.000.000,- (Tiga Milyar dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi Jual Beli atas bidang

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
Penggugat yang di sepakati sebesar Rp 3.700.000.000,- (Tiga Milyar 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 Rp 3.250.000.000,- (Tiga miiyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) di tambahkan dengan pembayaran Uang Muka oleh Tergugat I sebagai bukti tanda Jadi sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang diterima Penggugat pada saat penanda tanganan **Memorandum of understanding (MOU)** maka pembayaran harga Jual Beli tanah yang telah di terima Penggugat sebagai pembayaran panjar sebesar Rp 3.350.000.000,- (Tiga Miiyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sehingga sisa harga Jual Beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar Rp 350.000.000»- (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 setujui 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,SH 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 setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, baik melalui telepon maupun melalui surat sebagaimana surat tegoran Penggugat kepada Para

Hal 5 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id - 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 Imateriil.
- 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% per bulan dari sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), maka Nilai kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) Para Tergugat adalah Rp 350.000.000,- X 2 % X 25 bulan atau selama 2,1 tahun sejak di tanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon = Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa jika Kerugian Penggugat berupa sisa harga tanah sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) di perhitungkan selama kurun waktu relatif 2 (Dua) tahun 1 (Satu) bulan atau selama 25 bulan sejak ditanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor: 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011

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 tidak tangani di hadapan Abigail Agnes Serworwora, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon di tambah dengan Kompensasi Bunga sebesar 2 % sebesar Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga Nilai kerugian Penggugat seluruhnya sebesar **Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**.

- 14 Bahwa **kerugian Imateriil** 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 Rp 350.000.000,- (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 % atau sebesar Rp 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah) per tahun.

Bahwa jika keuntungan yang di peroleh Penggugat dari pengelolaan Investasi senilai Rp 350.000.000,- (Tuga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tersebut selama 2 (Dua) Tahun 1 (Satu) bulan rata - rata mencapai yaitu Rp 105.000.000,- / per tahun X 2 tahun = Rp 210.000.000,- (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah) + 1(satu) bulan ± Rp 8.750.000,- (Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), sehingga kerugian yang dialami Penggugat dari hasil pengelolaan Investasi sejak Para Tergugat Ingkar Janji (**Wanprestasi**) selama 2,1 tahun ± sebesar Rp 218.750.000,- (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 Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 2% per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun I (Satu) bulan sebesar Rn 525.000.000,-(Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)di tambah **Kerugian Imateriil** berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun 1(satu) bulan sebesar Rp 218.750.000,- (

Hal 7 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dipangkas dengan Nilai Kerugian Denda sebesar Dua 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 Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) + Rp. 218.750.000,- (Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) = **Rp 743.750.000,- (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 Rp 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima 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

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 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.

Berdasarkan seluruh Uraian Gugatan Penggugat di maksud, Penggugat mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dengan menyatakan :

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)**

Hal 9 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ,SH 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 Rp 350.000.000,- (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 Rp 350.000.000,- (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 Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 2 % per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1

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

(Satu) bulan sebesar Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

- 7 Menyatakan Kerugian Penggugat secara Materiil berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun I(satu) bulan sebesar Rp 218.750.000,- (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 Rp 350.000.000,- (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 **Rp. 743.750.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)** yang terdiri dari :
 - 1 Kerugian Materiil berupa Kompensasi Bunga sebesar 2 % per bulan selama Para Tergugat tidak membayar sisa harga Jual Beli yang disebut sebagai Objek sengketa milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,-

Hal 11 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

yaitu selama kurun waktu 2 (dua) tahun 1

(Satu) bulan sebesar Rp 175.000.000,-

(Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Total Kerugian Penggugat sebesar Rp

525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh

Lima Juta Rupiah);

- 2 Kerugian Imateriil yang dialami Penggugat karena hilangnya Kesempatan Penggugat untuk melakukan pengelolaan Dana Investasi sebesar Rp 350.000.000, (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun 1(satu) bulan sebesar Rp 218.750.000,- (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 Rp 12.500.000,- (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 ;

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 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 atas gugatan tersebut, Pembanding I/semula sebagai Tergugat I dan Pembanding II/semula sebagai Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 11 Pebruari 2014 sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dalam Gugatannya adalah sangatlah kabur (obscur Libel), untuk itu menurut hukum patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, kecuali diakuinya dengan jelas dan tegas :

- 1 Bahwa memang benar Tergugat dalam konvensi telah membeli tanah milik Penggugat dalam konvensi seluas \pm 5.250 M2 (Lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dan oleh karena kedudukan tanah tersebut masih berbukit atau tidak rata, maka untuk meratakan tanah tersebut, Penggugat dalam konvensi bersedia untuk melaksanakannya, dengan waktu disepakati selama 1 (satu) bulan, dengan syarat Tergugat dalam konvensi membayar uang muka (DP) sebesar Rp 100.000.000.-, (seratus juta rupiah) kesepakatan ini dimuat dalam Memorandum of Understanding (Mou) yang ditanda tangani pada bulan Oktober 2010;
- 2 Bahwa setelah ditanda tangani Memorandum of Understanding (Mou) selanjutnya Tergugat dalam konvensi pada tanggal 19 Oktober 2010, mentransfer uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi, Dengan maksud agar Penggugat dalam konvensi melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah berbukit yang akan di beli oleh Tergugat dalam konvensi ;
- 3 Bahwa ternyata sampai dengan bulan April 2011, Penggugat dalam konvensi belum melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud, melihat

Hal 13 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)

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

Tergugat dalam konvensi mendatangi Penggugat dalam konvensi untuk menanyakannya namun Penggugat dalam konvensi meminta untuk diberikan kesempatan agar ia dapat menyelesaikannya dan dalam pada itu pula Penggugat dalam konvensi meminta penambahan biaya sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), selanjutnya dengan itikad baik pada tanggal 19 April 2011, Tergugat dalam konvensi mentransfer uang sebanyak Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi ;

4 Bahwa selanjutnya pada bulan Mei 2011, Penggugat dalam konvensi. Belum juga menyelesaikan pemerataan tanah tersebut dan lagi-lagi ditanyai oleh Tergugat dalam konvensi, akan tetapi dengan berbagai macam alasan ia sampaikan, namun sasarannya adalah meminta penambahan biaya sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), namun yang ditransfer hanyalah Rp 1.925.000.000,-(satu milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dalam dua kali transfer yaitu pada tanggal 31 Mei 2011, sebanyak Rp 425.000.000,- (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan tanggal 1 Juni 2011, sebanyak Rp 1.500.000.000,- (satumilyard lima ratus ribu rupiah) ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi ;

5 Bahwa walaupun Tergugat dalam konvensi telah menunjukkan etikad baik kepada Penggugat dalam konvensi, namun Penggugat dalam konvensi tidak maksimal melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pemerataan tanah tersebut, maka dengan ketidak mampuan Penggugat dalam konvensi melaksanakan kewajibannya, akhirnya pada tanggal 6 Juni 2011, keduanya bersepakat untuk melakukan Jual - beli tanah dimaksud dengan harga Rp 1.500.000.000,-(satumilyard lima ratus ribu rupiah) ;

6 Bahwa hubungan Penggugat dalam konvensi dan Tergugat dalam konvensi tidak berakhir sampai pada saat penandatanganan akta jual-beli saja, namun Penggugat dalam konvensi masih menghubungi Tergugat dalam konvensi untuk meminjam uang sebanyak Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka pada tanggal 2 November 2011, Tergugat dalam konvensi mentransfers uang sebanyak tersebut ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi.

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

datanganan akta jual-beli tanah dengan harga jual yang disepakati sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah).dan telah diterima oleh penggugat dalam konvensi, maka terbukti bahwa tidak ada utang tergugat dalam konvensi yang harus dilunasi kepada penggugat dalam konvensi ;

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas, Tergugat dalam konvensi memohon dengan hormat sudilah kiranya pengadilan Negeri Ambon cq Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam konvensi atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menyatakan Memorandum of Understanding (MOU) bulan Oktober 2010 telah gugur setelah penanda tangan akta jual- beli tertanggal 6 Juni 2011;
- Menghukum Penggugat dalam konvensi untuk membayar segala biaya perkara.

DALAM REKONVENSII :

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi.

- 1 Bahwa dengan adanya Penandatanganan akta jual-beli tanah dengan harga jual yang disepakati sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu 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 Rp 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), dikurangi dengan harga jual tanah sebagaimana tercantum dalam akta jual beli tertanggal 6 Juni 2011, sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah). Maka besar uang yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi ke Penggugat dalam rekonvensi adalah sebesar Rp 3.350.000.000, - Rp 1.500.000.000 = Rp 1.850.000.000, (satu milyar delapan ratus lima puluh jutarupiah).
- 3 Bahwa selain itu akibat dari Tergugat dalam Rekonvensi tidak selesai melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud maka Penggugat

Hal 15 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)

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

- menyewa pihak ketiga dari Surabaya untuk melanjutkan pekerjaan perataan tanah dengan besaran sewa ± Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
- 4 Bahwa kerugian penggugat dalam rekonsensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonsensi 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 rekonsensi akhirnya Penggugat dalam rekonsensi menyewa gudang selama 8 (delapan) bulan dengan biaya sewa gudang per bulan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga total biaya sewa gudang selama 8 (delapan juta rupiah). Sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;
 - 5 Bahwa kerugian penggugat dalam rekonsensi akibat perbuatan tergugat dalam rekonsensi telah berulang kali penggugat dalam rekonsensi meminta pertanggung jawaban tergugat dalam rekonsensi untuk menanggungnya, akan tetapi sampai dengan saat ini tergugat dalam rekonsensi tidak mau memenuhinya, bahwa upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang dilakukan oleh penggugat dalam rekonsensi tidak ditanggapi dengan baik oleh tergugat dalam rekonsensi, sehingga sikap tergugat dalam rekonsensi tersebut menandakan adanya itikad buruk untuk mengabaikan tanggung jawabnya.
 - 6 Bahwa tidak dipenuhinya kewajiban tergugat dalam rekonsensi untuk melakukan pemerataan tanah yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh penggugat dalam rekonsensi, hal ini merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang sangat merugikan penggugat dalam rekonsensi baik secara materil.
 - 7 Bahwa kerugian materil yang diderita oleh penggugat dalam rekonsensi di hitung berdasarkan kompensasi keuntungan perdagangan yang dilakukan penggugat dalam rekonsensi perbulan sebesar 20% 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 Rp 1.850.000.000 + Rp 800.000.000+ Rp 80.000.000 = Rp 2.730.000.000.- Rp 2.730.000.000 x 20 % ... = Rp 546.000.000.- Rp 546.000.000 x 8 bulan = Rp 4. 368.000.000 +

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 ... = Rp 7.644.000.000,- (tujuh milyar enam ratus empat puluh empat juta rupiah);

- 8 Bahwa nilai kerugian yang dialami oleh penggugat dalam rekonsensi tersebut kemungkinan masih akan tetap mengalami peningkatan selama tergugat dalam rekonsensi lalai memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan kelebihan uang dan utang yang telah ditransfer oleh penggugat dalam rekonsensi kepada tergugat dalam rekonsensi.
- 9 Bahwa penggugat dalam rekonsensi mempunyai sangka yang beralasan, tergugat dalam rekonsensi 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 Mongonsidi 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 rekonsensi di atas.
- 10 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan penggugat dalam rekonsensi atas tuntutan kerugian yang harus dibayar oleh tergugat dalam rekonsensi kepada penggugat rekonsensi, 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.

Maka berdasarkan segala yang terurai di atas, penggugat dalam rekonsensi memohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Memorandum of Understanding (MOU) bulan Oktober 2010 telah gugur setelah penanda tangan akta jual- beli tertanggal 6 Juni 2011 ;
- 3 Menyatakan tergugat dalam rekonsensi berkewajiban mengembalikan atau membayar kerugian yang diderita oleh penggugat dalam rekonsensi

Hal 17 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 44.000.000,- (tujuh milyar enam ratus empat puluh empat juta rupiah);

- 4 Menyatakan sita jaminan (*Conservatoiar Beslaag*) yang diletakkan oleh pengadilan Negeri Ambon sah dan berharga;
- 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;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Ambon telah menjatuhkan putusan Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., tanggal 14 Mei 2014, yang amar selengkapnya 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 di setujui 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 Abigail Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon merupakan pelaksanaan dari **Memorandum of**

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 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 **Rp 350.000.000,- (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 Rp 350.000.000,- (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 Rp 350.000.000,- (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 Rp. 350.000.000,- = **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga **JUMLAH** sebesar **Rp 525.000.000,- (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 Rp 350.000.000,-** (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,- (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 Rp. 350.000.000,- = **Rp. 175.000.000,-** (Seratus

Hal 19 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Rpiah); = JUMLAH sebesar **Rp 525.000.000,- (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 REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 374.000. ;

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 101/Pdt.G/2013/PN.AB., tanggal 19 Mei 2014 yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Mei 2014 Kuasa Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan permohonan banding atas putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., tanggal 14 Mei 2014, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Hukum Terbanding semula sebagai Penggugat pada tanggal 03 Mei 2014 sesuai Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., tanggal 03 Juni 2014 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II tanggal ...Mei 2014 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding/semula sebagai Penggugat pada tanggal 04 Agustus 2014, sesuai Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 101/Pdt.G/2013/PN.AB., tanggal 04 Agustus 2014 ;

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 Terbanding/semula sebagai Penggugat tidak mengajukan

Kontra Memori Banding ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa berkas Perkara (Inzage) Nomor 101/Pdt.G/2013/PN. AB., tanggal 04 Agustus 2014 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Ambon yang telah memberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 04 Agustus 2014, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding/semula sebagai Penggugat pada tanggal 04 Agustus 2014, untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembading/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa perkara a quo dilihat dari sisi substansinya adalah perjanjian jual beli tanah milik Terbanding seluas $\pm 5.265 \text{ M}^2$ (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), dan oleh karena kedudukan tanah tersebut masih berbukit atau tidak rata, maka untuk meratakan tanah tersebut, Terbanding bersedia untuk melaksanakan pemerataan tanah dimaksud, dengan waktu yang disepakati selama satu (1) bulan, semenjak ditanda tangani memorandum of understanding (MoU) yang dibuat pada bulan Oktober 2010. Di mana total keseluruhan biaya pemerataan tanah ditambah dengan harga jual tanah seluruhnya berjumlah Rp. 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) ;
- 2 Bahwa selanjutnya setelah ditanda tangani Memorandum of Understanding (MoU) Pembanding pada tanggal 19 Oktober 2010, mentransfer uang sebanyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke rekening BCA No. 044 054 9 888 atas nama

Hal 21 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)

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
Terbanding dimaksud agar Terbanding melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah berbukit yang akan dibeli oleh Pembanding;

- 3 Bahwa ternyata sampai dengan 8 (delapan) bulan, tepatnya bulan April 2011, Terbanding tidak melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud, seharusnya menurut Memorandum of Understanding (MoU) yang ditandatangani oleh Pembanding dan Terbanding pada bulan Oktober 2010. Kesepakatan ini harus dibatalkan karena Terbanding telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) namun karena itikat baik dari Pembanding kepada Terbanding, maka Pembanding memberikan toleransi kepada Terbanding terkait dengan kesepakatan yang dibuat (MoU) untuk meratakan tanah dimaksud.
- 4 Bahwa ternyata Terbanding tidak melaksanakan kesepakatan pekerjaan pemerataan tanah sebagaimana yang dituangkan dalam (MoU) dan Pembanding menunggu begitu lama, akhirnya tepat pada bulan Oktober 2011 Terbanding baru memulai pelaksanaan pekerjaan pemerataan tanah tersebut dan berakhir pada bulan April 2012. Hal ini, membuktikan secara jelas, bahwa Terbanding telah melakukan ingkar janji dan Pembanding memiliki itikat yang begitu baik kepada Terbanding, untuk tidak membatalkan MoU yang dibuat.
- 5 Bahwa selanjutnya sebelum Terbanding melaksanakan pekerjaan pemerataan tanah tersebut, Pembanding dengan itikat baik mentransfer uang panjar kepada Terbanding secara berangsur sebanyak Rp. 1. 850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah). Dengan maksud agar Terbanding dapat melaksanakan pekerjaan dengan baik.
- 6 Bahwa namun setelah bulan April 2012 Terbanding mengatakan bahwa ia telah selesai melaksanakan pekerjaan pemerataan tanah, ternyata setelah dicek fisik oleh Pembanding hasil pekerjaan Terbanding tidak sesuai dengan gambar pekerjaan yang diberikan, akhirnya Pembanding mendatangi Terbanding untuk membicarakan prestasi kerja dari Terbanding yang sangat merugikan Pembanding, yang berhubungan dengan MoU, namun kenyataannya Pembanding tidak membicarakan sanksi dari MoU akan tetapi membicarakan nilai jual tanah dimaksud, maka keduanya menyepakati harga jual tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah). Yang dituangkan dalam akta

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 2011. Dan selanjutnya untuk pemerataan tanah tersebut akan dilakukan oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Pembanding.

- Bahwa dari situlah Pembanding menunjuk PT. Waringin untuk melanjutkan pekerjaan pemerataan dan luas bidang tanah yang akan digusur adalah 35 m x 150 m nilai kontrak pekerjaan pengusuran dan pemerataan tanah tersebut adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- 7 Bahwa dengan demikian jumlah keseluruhan dana yang dikeluarkan oleh Pembanding untuk membayar harga beli tanah dan pekerjaan pemerataan tanah sebesar Rp. 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang telah diterima oleh Terbanding dan sisa pekerjaan pemerataan tanah yang tidak selesai dikerjakan oleh Terbanding dan dibayar kepada PT. Waringin sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sehingga total keseluruhannya adalah Rp. 3.950.000.000,- (tiga milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah).
- 8 Bahwa dari kenyataan hukum ini, kini Terbanding mendalilkan dan dituangkan dalam putusan a quo bahwa Pembanding belum melunasi sisa pembayaran tanah sebagaimana MoU sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Pertimbangan hukum ini adalah sangat keliru, sebab dengan penandatanganan akta jual beli tanah yang mana harga jual yang disepakati oleh Pembanding dan Terbanding sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- 9 Bahwa selain itu dalam pertimbangan hukum, disebutkan bahwa harga jual tanah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) adalah merupakan upaya untuk menghindari diri dari pembayaran pajak, pertimbangan ini tidak berdasar sebab tidak ada satu buktipun yang mengarah untuk menguatkan pertimbangan a quo.
- 10 Bahwa dengan demikian setelah dibuat dan ditanda tangani akta jual beli, maka MoU yang dibuat oleh Terbanding maupun Pembanding menurut hukum telah gugur dengan sendirinya, dengan kata lain, Pembanding sudah tidak memiliki kewajiban hukum untuk tunduk dan taat terhadap MoU tersebut. Dan sebaliknya menurut hukum segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Pembanding kepada

Hal 23 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Iai akta jual beli tersebut wajib menurut hukum untuk dikembalikan kepada Pemanding sebesar Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).

- 11 Bahwa dengan tidak dikembalikannya uang milik Pemanding, maka perbuatan Terbanding adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian Pemanding yang tidak sedikit.
- 12 Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam rekonvensi dihitung berdasarkan kompensasi keuntungan perdagangan yang dilakukan pemanding perbulan sebesar 20 % dikalikan dengan besaran kerugian selama 8 bulan adalah sebagai berikut : jumlah kelebihan harga beli tanah dan pinjaman serta sewa pihak ketiga untuk meratakan ditambah dengan sewa gudang penampung barang adalah sebesar Rp. 1.850.000.000,- + Rp. 80.000.000,- = Rp. 2.730.000.000,- Rp. 2.730.000.000,- x 20 % = Rp. 546.000.000,- Rp. 546.000.000,- x 8 bulan = Rp. 4.368.000.000,- Total kerugian sebesar= Rp. 7.644.000.000,- (tujuh milyar enam ratus empat puluh empat juta rupiah).
- 13 Bahwa Pemanding mempunyai sangka yang beralasan, Terbanding akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang-barang miliknya baik yang berupa barang-barang bergerak maupun 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 dulu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap barang-baarang milik terbanding di atas.
- 14 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Pemanding atas tuntutan kerugian yang harus dibayar oleh Terbanding, maka mohon agar Pengadilan Tinggi Maluku Cq. Majelis Hakim mengabulkan Permohonan Sita Pemanding dan memerintahkan putusan dalam perkara ini, dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij voorrad) sekalipun ada upaya hukum lain.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pemanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung go id atas, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara seksama keberatan dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam memori banding tersebut di atas, setelah dihubungkan dengan dalil-dalil jawaban Pembanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II, baik yang diuraikan dalam konvensi maupun rekonsensi, ternyata hanya merupakan pengulangan dari dalil jawabannya tersebut dan hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya oleh karenanya pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut, diambil alih untuk dijadikan dasar dan pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara a quo dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 101/PDT.G/2013/PN.AB., tanggal 14 Mei 2014, yang dimohonkan banding tersebut telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dan benar sesuai fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan membaca serta meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 101/PDT.G/2013/PN.AB., tanggal 14 Mei 2014, dan telah membaca dan memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang diajukan untuk dipertimbangkan dalam tingkat banding, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya dan dianggap telah termuat dan tercantum pula dalam putusan tingkat banding ini, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan ternyata Terbanding/semula sebagai Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan *Permohonan Sita Jaminan*

Hal 25 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id atas obyek jual beli antara Terbanding/semula sebagai

Penggugat dengan Pemanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengabulkan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding/semula sebagai Penggugat sesuai dengan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon No. 101/Pdt.G/2013/PN. AB., tanggal 14 Mei 2014, yang memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Ambon untuk melaksanakan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap :

- Tanah sertifikat Tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 906/Lateri tanggal 15 Desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010., tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (lima ribu dua ratus enam puluh lima 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.

Menimbang, setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara maupun turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., tanggal 14 Mei 2014, ternyata penetapan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., tanggal 14 Mei 2014, Tentang Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 906/Lateri, tanggal 15 Desember 2010, Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010, tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), **belum dilaksanakan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penetapan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor : 101/Pdt. G/2013/PN. AB., tanggal 14 Mei 2014, Tentang Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 906/Lateri,

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, Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010, tanggal 14

Desember 2010 seluas 5.265 M² (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), *belum dilaksanakan*, maka Pengadilan Tinggi telah mengeluarkan Penetapan Nomor : 40/Pdt/2014/PT. AMB., tanggal 23 September 2014 yang memerintahkan Pengadilan Negeri Ambon untuk melaksanakan Penetapan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dan memerintahkan supaya secepatnya mengirimkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan tersebut ke Pengadilan Tinggi Ambon untuk pemeriksaan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa atas Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon tersebut, Pengadilan Negeri Ambon telah melaksanakan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah obyek jual beli sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 906/Lateri tanggal 15 Desember 2010, Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 sesuai Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Nomor : 101/Pdt.G/2013/PN. AB., tanggal 09 Oktober 2014 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Ambon ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Ambon telah melaksanakan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) secara sah atas tanah obyek jual beli yaitu tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 906/Lateri tanggal 15 Desember 2010, Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

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

Yang terletak di jalan Wolter Monginsidi, Kelurahan Lateri, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, maka menurut Pengadilan Tinggi Sita Jaminan tersebut adalah sah dan berharga ;

Hal 27 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)

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 berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan

Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 101/Pdt.G/2013/PN.AB., tanggal 14 Mei 2014, yang dimohonkan banding tersebut perlu diperbaiki sekedar mengenai putusan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah obyek jual beli yaitu tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 906/Lateri tanggal 15 Desember 2010, Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (lima ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), terletak di jalan Wolter Monginsidi, Kelurahan Lateri, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, sedangkan putusan selebihnya haruslah dikuatkan, yang amarnya sebagaimana disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II tetap di pihak yang kalah, maka semua biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya secara tanggung renteng ;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum ; Reglement Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (R.Bg) Stb. Nomor : 1927, Nomor 227, dan Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI :

- **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 :

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

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 tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH 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 **Rp 350.000.000,- (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 Rp 350.000.000,- (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 Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan **bunga 2 %** per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun l(Satu) bulan = 2 % X Rp. 350.000.000,- = **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh

Hal 29 dari 30 Hal (Putusan No. 40/PDT/2014/PT.AMB)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id), sehingga JUMLAH sebesar **Rp 525.000.000,- (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 Rp 350.000.000,-** (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,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- * **bunga 2 %** per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun l(Satu) bulan = 2 % X Rp. 350.000.000,- = **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah); = JUMLAH sebesar **Rp 525.000.000,- (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 obyek 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 M² (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 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **DALAM REKONPENSI :**

- **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 Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon pada hari **KAMIS** tanggal **09 Oktober 2014** oleh kami **DR. H. SOEDARMADJI, SH. M. Hum.**, Ketua Pengadilan Tinggi Ambon sebagai Hakim Ketua Majelis, **DANIEL PALITTIN, SH. MH.**, dan **KARTO SIRAIT, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Ambon tanggal 03 September 2014, Nomor : 40/PDT/2014/PT. AMB., untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari **RABU**, tanggal **15 Oktober 2014**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **SAMUEL E. D. RESIMARAN, SH. MH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA <i>Ttd</i> DANIEL PALITTIN, SH. MH.	HAKIM KETUA MAJELIS <i>Ttd</i> DR. H. SOEDARMADJI, SH. M. Hum.
<i>Ttd</i> KARTO SIRAIT, SH.	PANITERA PENGGANTI <i>Ttd</i> SAMUEL E. D. RESIMARAN, SH. MH.
Perincian Biaya :	
Biaya Meterai	: Rp. 6.000,-
Biaya Redaksi	: Rp. 5.000,-
Pemberkasan	: <u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)



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