



PUTUSAN

Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Pinang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Arbain, bertempat tinggal di Jalan Danau Agung 14/30, RT.007/RW.016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. A. Rivai Ibrahim, S.H., dan kawan-kawan, advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum A. Rivai Ibrahim & Partners yang berkantor di Jalan Tugu Pahlawan, No. 35, Lt. II, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, email : arivaiibrahim@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 039/G-Pdt/KH-HAR/VIII/2024 tanggal 22 Agustus 2024 yang telah terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tanggal 22 Agustus 2024 dengan nomor 414/SK/VIII/2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Hai Seng, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Baru No.02 RT.001/RW.008, Kelurahan Tanjung Pinang Kota, Kecamatan Tanjung Pinang Kota, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Panji Andrian, S.H., dan kawan-kawan, advokat yang berkantor di Kantor Hukum Panji Andrian & Partners, beralamat di Ruko De Monde Junction Blok B No.3 Pasir Putih, Bengkong Sadai Kota Batam, Kepulauan Riau, email : panji.andrian@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SK.PAP/24 tanggal 3 Oktober 2024 yang telah terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Tanjung Pinang tanggal 7 Oktober 2024 dengan nomor 512/SK/X/2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT bertempat tinggal di Jalan M.T Haryono No.9-10, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau, email : pejabatlelanghendybkr@gmail.com, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang pada tanggal 11 September 2024 dalam Register Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan **Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.**, Notaris Dan PPAT di Tanjungpinang sebagai Turut Tergugat.

2. Bahwa Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah Hak Milik berikut dengan bangunan Pabrik sebagai berikut;

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 00078/Kota Piring sekarang Nomor : 02008, seluas 593 M2 (lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 20 November 2020 Nomor : 1036/90/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Melayu Kota Piring (dahulu Kelurahan Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 411/Kampung Bulang, seluas 5.039 M2 (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor : 0340/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 412/Kampung Bulang, seluas 1.272 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor : 0341/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi

Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).

Halaman 2 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4451/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02006, seluas 3.820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1239/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4454/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02007, seluas 1.438 M2 (seribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1241/89/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4493/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02003, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Juni 1985 Nomor : 1334/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4758/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02005, seluas 4.382 M2 (empat ribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 25 April 1986 Nomor : 1621/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4865/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02004, seluas 5.587 M2 (lima ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 04 November 1986 Nomor : 2271/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 5476/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02001, seluas 1.536 M2 (seribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor : 1351/88/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Kelurahan Melayu Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 5489/Kota Piring sekarang Nomor : 02002, seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor : 1850/88/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Kelurahan Melayu Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

b. Jual Beli Tanah dan Bangunan dilakukan dengan harga sebesar **Rp. 18.489.000.000 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah).**

c. Harga dibayar lunas oleh Tergugat (Pihak Kedua) kepada Penggugat (Pihak Pertama) pada saat penanda-tanganan surat perjanjian ini oleh kedua belah pihak dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah.

3.

Bahwa setelah diteliti dan dicermati secara mendalam isi dari Surat Perjanjian tersebut diatas, ternyata Turut Tergugat telah tidak teliti, tidak cermat dan tidak hati-hati dalam membuat suatu perjanjian apalagi perjanjian untuk jual beli yang menyangkut aset-aset milik Penggugat yang nilainya sangat besar, dimana dalam perjanjian tersebut Turut Tergugat telah mencantumkan Klausul sebagaimana yang di-uraikan pada angka 2 huruf C, yang berbunyi **“Harga dibayar lunas oleh Tergugat (Pihak Kedua) kepada Penggugat (Pihak Pertama) pada saat penandatanganan surat perjanjian ini oleh kedua belah pihak dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah”**. Namun kenyataannya Tergugat mulai membayar pada tanggal 06 Mei 2019 dengan cara angsuran, sebagai berikut:

- Angsuran Pertama tanggal 06 Mei 2019 : Rp. 500.000.000,-



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

-	Angsuran Kedua tanggal 06 Mei 2019	: Rp.
	500.000.000,-	
-	Angsuran Ketiga 06 Mei 2019	: Rp.
	900.000.000,-	
-	Angsuran Keempat 07 Mei 2019	: Rp.
	800.000.000,-	
-	Angsuran Kelima 08 Mei 2019	: Rp.
	690.000.000,-	
-	Angsuran Keenam 14 Mei 2019	: Rp.
	600.000.000,-	
-	Angsuran Ketujuh 25 September 2019	: Rp.
	500.000.000,-	
-	Angsuran Kedelapan 27 September 2019	: Rp.
	300.000.000,-	
-	Angsuran Kesembilan 30 September 2019	: Rp.
	310.000.000,-	
-	Angsuran Kesepuluh 02 Oktober 2019	: Rp.
	190.000.000,-	
-	Angsuran Kesebelas 10 Oktober 2019	: Rp.
	200.000.000,-	
-	Angsuran Kedua belas 28 Oktober 2019	: Rp.
	270.000.000,-	
-	Angsuran Ketiga belas 01 November 2019	: Rp.
	230.000.000,-	
-	Angsuran Keempat belas 11 November 2019	: Rp.
	280.000.000,-	
-	Angsuran Kelima belas 15 November 2019	: Rp.
	219.965.000,-	
-	Angsuran Keenam belas 06 Desember 2019	: Rp.
	210.000.000,-	
-	Angsuran Ketujuh belas 16 Desember 2019	: Rp.
	290.000.000,-	
-	Angsuran	
	Kedelapan belas 31 Desember 2019	: Rp. 290.000.000,-
-	Angsuran	
	Kesembilan belas 20 Januari 2020	: Rp. 210.000.000,-
-	Angsuran Kedua puluh 01 Februari 2020	: Rp.
	300.000.000,-	
-	Angsuran Kedua puluh satu 17 Februari 2020	: Rp.
	200.000.000,-	

Halaman 5 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



-	Angsuran Kedua puluh dua 11 Maret 2020	: Rp.
	200.000.000,-	
-	Angsuran Kedua puluh tiga 21 Maret 2020	: Rp.
	400.000.000,-	
-	Angsuran Kedua puluh empat 06 Mei 2020	: Rp.
	200.000.000,-	
-	Angsuran Kedua puluh lima 20 Mei 2020	: Rp.
	225.000.000,-	
-	Angsuran Keduapuluhenam 21 Mei 2020	: <u>Rp.</u>
	<u>150.000.000,-</u>	
	Dengan total	Rp.9.164.965.000,-

4. Bahwa dari angsuran Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang diuraikan pada poin 3 tersebut diatas baru berjumlah **Rp.9.164.965.000,- (sembilan miliar seratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah)**, sedangkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar **Rp. 18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah)**, sehingga kekurangan bayar yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar **Rp. 9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah)**.

5. Bahwa pada saat Penggugat menyerahkan 10 (sepuluh) sertifikat hak milik atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat sebagaimana yang diuraikan pada **poin 2 huruf a**, dimana Turut Tergugat tidak diperbolehkan untuk menyerahkan sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat **“sebelum pembayarannya lunas”**, namun kenyataannya Turut Tergugat telah menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat hak milik atas nama Penggugat kepada Tergugat untuk dilakukan balik nama keatas nama Tergugat, adapun ketiga sertifikat hak milik yang dilakukan balik nama tersebut adalah :

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4451/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02006, seluas 3.820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1239/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor: 4493/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02003, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Juni 1985 Nomor : 1334/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan



Tanjungpinang Timur, Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur),
atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4865/Tpi.Timur sekarang Nomor :
02004, seluas 5.587 M2 (lima ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter
persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 04 November
1986 Nomor : 2271/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu
Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan
Riau),Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang
(dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).
padahal sampai gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri
Tanjungpinang **pembayarannya belum lunas**, hal ini jelas Tergugat
maupun Turut Tergugat telah melanggar isi perjanjian yang tertulis maupun
tidak tertulis.

6. Bahwa melihat isi Perjanjian Untuk Jual Beli tersebut diatas, terkesan Turut
Tergugat sudah tidak netral atau dengan kata lain Turut Tergugat ada
keberpihakan kepada Tergugat, akibat ketidaktelitian dan tidak hati-hati dari
Turut Tergugat telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat, dimana
seharusnya Turut Tergugat terlebih dahulu menanyakan kepada Tergugat
tentang sistem pembayarannya **apakah secara tunai? atau secara
angsuran?** namun hal ini sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Turut
Tergugat bahkan Turut Tergugat sama sekali tidak pernah meminta untuk
melihat fisik dari pembayaran atas pembelian tanah bangunan milik
Penggugat.

7. Bahwa perlu juga Penggugat sampaikan kepada Ketua/Majelis Hakim yang
memeriksa dan mengadili perkara aquo bahwa didalam pabrik terdapat
barang-barang milik Penggugat yang belum sempat Penggugat pindahkan
padahal sebelumnya Tergugat telah berjanji untuk mempersilahkan Penggugat
untuk mengambil barang-barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik,
akan tetapi pada saat Penggugat akan mengambil barang-barang milik
Penggugat tersebut ternyata gembok pabriknya telah Tergugat ganti sehingga
Penggugat tidak dapat mengambil dan menjual barang-barang yang ada

DAFTAR MESIN JAHIT (GARMENT) DI TANJUNGPINANG

NO	NAMA MESIN	MEREK	TYPE	JML (UNIT)	HARGA	TOTAL	KET
0	mesin jahit biasa	JUKI	DLL 555	94	1,500,000	141,000,000	±
		BROTHER	1. DB2 - B714 - 3	6	1,250,000	7,500,000	±
			2. DB2 - B755 - 3	2	1,250,000	2,500,000	±
			3. DB2 - B755 - 1	2	1,250,000	2,500,000	±
2	mesin jahit jarum 2	JUKI	LH - 3128	12	2,500,000	30,000,000	±
		BROTHER	LT 2 B842 - 3	4	2,000,000	8,000,000	±
3	mesin obras benang 5	JUKI	MO - 2416 class D4-300	9	2,500,000	22,500,000	±
		BROTHER	1. MA4 - B551 - 063 - 4	3	2,000,000	6,000,000	±
			2. MA4 - B551 - 0563 - 4	1	2,000,000	2,000,000	±
			3. MA4 - B551 - D61 - 4	1	2,000,000	2,000,000	±
		PEGASUS	N52 - 38	6	2,000,000	12,000,000	±
4	mesin obras benang 4	JUKI	mo-2314 class DB6-340	10	2,250,000	22,500,000	±
		PEGASUS	1. M52 - 13	18	2,500,000	45,000,000	±
			2. R53 - 05	14	2,500,000	35,000,000	±
5	mesin obras benang 3	JUKI	mo 2305	4	150,000	600,000	±
6	mesin lobang kancing	JUKI	LBH - 781	6	10,000,000	60,000,000	±
		BROTHER	LH4 - B814 - 3	4	8,000,000	32,000,000	±
7	mesin pasang kancing	JUKI	MB - 373	7	3,000,000	21,000,000	±
		BROTHER	CB3 - B913 - 1	5	2,500,000	12,500,000	±
8	mesin bartek		LK1850	5	3,000,000	15,000,000	±
9	mesin potong bis/fes	-		2	2,500,000	5,000,000	±
10	mesin jahit otomatis baru		DB2 - B737 - 413	4	3,000,000	12,000,000	±
11	mesin jahit otomatis lama		DB2 - B716 - 403 AB	3	2,000,000	6,000,000	±
12	mesin lobang kancing rajut	BROTHER	LH4 - B814 - 4	2	10,000,000	20,000,000	±
13	mesin sum kaki	BROTHER	CM2 - B931 - 1	9	2,000,000	18,000,000	±



didalam pabrik tersebut, adapun barang-barang milik Penggugat yang ada di dalam pabrik sebagai berikut :

14	mesin sempang	PEGASUS	1. W554 - 03 FB	25	10,000,000	250,000,000	z
			2. W551 - 01 CB	3	10,000,000	30,000,000	z
			3. W551 - 01 CB	2	10,000,000	20,000,000	z
			4. W551 - 03 BB	2	10,000,000	20,000,000	z
			5. W551 - 02 AB	1	10,000,000	10,000,000	z
			7. W552 - 02 BC	1	10,000,000	10,000,000	z
15	mesin mata itik	-		2			
16	mesin obras renda	PEGASUS	DCR - 622	1	2,500,000	2,500,000	z
17	mesin kensai special		DPW - 1302 - W	4	5,000,000	20,000,000	z
18	Mesin potong rumput			2	50,000	100,000	z
19	Mesin Gubung Benang			5	500,000	2,500,000	z
20	Mesin Boiler			1	10,000,000	10,000,000	z
21	Oven Pengering			1		10,000,000	z
22	Mesin Genset Solar			1		10,000,000	z
23	Mesin Genset Bensin			1		5,000,000	z
24	Mesin Bordir 24 kepala	Tajima		1		500,000,000	z
25	Mesin kensai giling karet			1		15,000,000	z
26	Benang rajut, wol, katon, pernis, Hanger		30000		15,000	450,000,000	lbs
27	Kain gubung		3500		200	700,000	pcs
28	Pakaian campur		1000		25,000	25,000,000	kg
29			4500		15,000	67,500,000	pcs
					Rp.	2,018,900,000	z

19	Mesin Gubung Benang			5	500,000	2,500,000	z
20	Mesin Boiler			1	10,000,000	10,000,000	z
21	Oven Pengering			1		10,000,000	z
22	Mesin Genset Solar			1		10,000,000	z
23	Mesin Genset Bensin			1		5,000,000	z
24	Mesin Bordir 24 kepala	Tajima		1		500,000,000	z
25	Mesin kensai giling karet			1		15,000,000	z
26	Benang rajut, wol, katon, pernis, Hanger		30000		15,000	450,000,000	lbs
27	Kain gubung		3500		200	700,000	pcs
28	Pakaian campur		1000		25,000	25,000,000	kg
29			4500		15,000	67,500,000	pcs
					Rp.	2,018,900,000	z

8. Bahwa akibat kelalaian Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak melaksanakan isi surat perjanjian yang telah disepakati, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena itu Tergugat patut dihukum untuk membayar sisa pembayaran sebesar **Rp. 9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah)** dan denda keterlambatan selama 5 (lima) tahun, bila diasumsikan dengan bunga bank sebesar 5% pertahun, maka denda keterlambatannya adalah **5% x Rp. 9.324.035.000 = Rp. 466.201.750** untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda keterlambatannya adalah **Rp. 466.201.750 x 5 tahun = Rp. 2.331.008.750 (dua miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)**, serta uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat bilamana ditaksir adalah sebesar **Rp.2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** sebagaimana yang diuraikan pada poin 7 tersebut diatas dan disamping itu Tergugat patut dihukum untuk membayar denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik selama 5 (lima) tahun, bilamana diasumsikan dengan bunga bank sebesar 5% pertahun, maka denda tertahannya barang-barang milik Penggugat tersebut adalah **5% x Rp. 2.018.900.000 = Rp. 100.945.000,- (seratus jutas sembilan ratus empat puluh lima ribu)** untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik adalah **Rp.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.945.000 x 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).

9. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak melaksanakan isi dari Perjanjian dimaksud jelas tindakan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas dapat dikualifisir merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat.
10. Bahwa oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :
 - Sisa kekurangan bayar adalah sebesar ***Rp. 9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat juta puluh lima ribu rupiah).***
 - Denda keterlambatan sebesar ***Rp. 2.331.008.750 (dua miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).***
 - Uang penggantian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada dalam pabrik adalah sebesar ***Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)*** atau senilai yang wajar dan patut menurut penilaian dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
 - Denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik adalah ***Rp.100.945.000 x 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).***
11. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan masalah tersebut, akan tetapi itikad baik Penggugat tidak pernah ditanggapi secara baik oleh Tergugat, karenanya terpaksa Penggugat membawa masalah ini untuk diselesaikan melalui jalur Pengadilan.
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (Illusoir) dan untuk memperlancar pelaksanaan isi Putusan Pengadilan, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun harta tidak bergerak milik Tergugat, dimana terhadap sita jaminan tersebut akan Penggugat tentukan kemudian dalam bentuk permohonan tersendiri.
13. Bahwa apabila Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri maka wajar dan patut dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.
14. Bahwa gugatan dan tuntutan Penggugat ini didukung dan didasarkan pada bukti bukti yang kuat dan sempurna maka Penggugat mohon kepada yang

Halaman 9 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang agar berkenan menjatuhkan putusan yang dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaarbij voorraadd), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang.
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:
 - Sisa kekurangan bayar adalah sebesar **Rp. 8.824.035.000 (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah).**
 - Denda keterlambatan sebesar **Rp. 2.206.008.750 (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).**
 - Uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** atau senilai yang wajar dan patut menurut penilaian dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
 - Denda keterlambatan dikarenakan tertundanya barang-barang milik Penggugat bilamana dijual **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) x 5% x 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).**
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungpinang.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaarbij voorrad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Halaman 10 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat menghadap Kuasanya sedangkan Turut Tergugat menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Ikhsan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Oktober 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;

EKSEPSI I

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN SALING BERTENTANGAN ANTARA POSITA DENGAN PETITUM (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada dasar hukum yang tidak jelas dan tidak didukung dengan fakta hukum yang benar, dimana Penggugat tidak dapat mendalilkan hal-hal yang dikualifikasikan sebagai perbuatan

Halaman 11 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



inkar janji (wanprestasi), karena Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 didasarkan pada kesepakatan bersama antara Tergugat dengan Penggugat yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat yang pada pokoknya mencantumkan Klausul Pasal 2 angka (2) yang berbunyi: *"Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah"*, Tergugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) telah memenuhi kewajiban/prestasi dengan membayar lunas kepada Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) sebesar Rp. 18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebelum menandatangani Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, hal tersebut dibuktikan dengan ditandatangani juga Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 oleh Penggugat, bahkan Penggugat telah menyerahkan fisik tanah dan bangunan kepada Tergugat;

2. Bahwa sisa kekurangan bayar dan denda keterlambatan yang didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan tidak bersesuaian dengan Petitum Gugatan, dalam Posita Gugatan angka (10) pada pokoknya Penggugat menyatakan sisa kekurangan bayar adalah sebesar Rp. 9.324.035.000,- (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat juta tiga puluh lima ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp. 2.331.008.750,- (dua miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), hal tersebut tidak bersesuaian dengan sisa kekurangan bayar dalam Petitum Gugatan angka (4) adalah sebesar Rp. 8.824.035.000,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat juta tiga puluh lima ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp. 2.206.008.750,- (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
3. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan angka (3) pada pokoknya mempersoalkan Turut Tergugat yang tidak teliti, tidak cermat, dan tidak hati-hati dalam membuat suatu perjanjian, terkesan Turut Tergugat tidak netral atau ada keberpihakan kepada Tergugat dengan mencantumkan Klausul sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 2 angka (2) Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, yang berbunyi: *"Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah"*, namun di sisi lain Penggugat dalam Petitum Gugatan angka (2) menuntut agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang menyatakan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 06 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat, hal tersebut menunjukkan Gugatan Penggugat saling bertentangan antara Posita dengan Petitum;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Gugatan Penggugat telah nyata dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur, dan saling bertentangan antara Posita dengan Petitum (*obscuur libel*), karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

EKSEPSI II

GUGATAN PENGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

5. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan angka (5) mempersoalkan Turut Tergugat telah menyerahkan 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat kepada Tergugat, dimana penyerahan 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik tersebut telah dilakukan proses balik nama oleh Turut Tergugat ke atas nama Tergugat melalui Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang;
6. Bahwa penyerahan 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik yang sudah balik nama ke atas nama Tergugat yang dipersoalkan oleh Penggugat membuktikan secara yuridis Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), karena sepatutnya Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang ditarik juga sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat, sebagai akibat tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang dalam Gugatan Penggugat, maka terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi, mohon secara *mutatis mutandis* (tidak terpisahkan) dijadikan bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa benar antara Tergugat dengan Penggugat telah terjadi Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, dimana kedudukan Tergugat sebagai Pihak Kedua yang membeli 10 (sepuluh) bidang tanah Hak Milik atas nama Penggugat dengan harga sebesar Rp. 18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
4. Bahwa Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 didasarkan pada kesepakatan bersama antara Tergugat dengan Penggugat yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat dengan mencantumkan

Halaman 13 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Klausul Pasal 2 angka (2), yang berbunyi: "*Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah*";

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan pembayaran belum lunas, karena hal tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, justru Tergugat telah melaksanakan kewajiban (prestasi) dengan membayar lunas kepada Penggugat sebesar Rp.18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebelum menandatangani Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019;
6. Bahwa sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 dihadapan Turut Tergugat, baik Tergugat maupun Penggugat telah membaca sendiri Akta Perjanjian tersebut dan dibacakan secara langsung oleh Turut Tergugat dengan mengonfirmasikan atau menegaskan kepada Tergugat dan Penggugat "**harga harus dibayar lunas**";
7. Bahwa faktanya Penggugat telah menerima pembayaran secara lunas dari Tergugat sebesar Rp. 18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah), hal tersebut dibuktikan dengan Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 yang berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah, bahkan Penggugat telah menyerahkan fisik tanah dan bangunan beserta barang-barang yang berada di dalamnya kepada Tergugat;
8. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat mulai membayar pada tanggal 06 Mei 2019 dengan cara angsuran, adalah tidak benar dan tidak didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya, karena tidak ada pembayaran secara angsuran, melainkan fakta hukum yang sebenarnya Tergugat sudah membayar lunas kepada Penggugat sebelum menandatangani Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 sesuai yang telah dijelaskan pada angka (5) dan Penggugat telah menerima pembayaran secara lunas dari Tergugat dengan menandatangani Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 sesuai yang telah dijelaskan pada angka (7);
9. Bahwa benar Tergugat telah menerima penyerahan 4 (empat) Sertipikat Hak Milik yang sudah dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat, sebagai berikut;
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 02006/Kp. Bulang, seluas 3.820 m2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2019, Nomor : 02084, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu



Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 02003/Kp. Bulang, seluas 400 m² (empat ratus meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2019, Nomor : 02081, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 412, seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Maret 2007, Nomor : 0341/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 411, seluas 5.039 m² (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Maret 2007, Nomor : 0340/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang mengklaim barang-barang di dalam pabrik adalah milik Penggugat, karena Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat mencakup barang-barang yang berada di dalamnya.

Berdasarkan uraian-uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut di atas dengan didasarkan pada fakta-fakta sebenarnya, maka Tergugat dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan saling bertentangan antara Posita dengan Petitum (*obscuur libel*).
- Menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kekurangan pihak (*plurium litis consortium*).
- Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat.

Halaman 15 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019.

4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;

2. Bahwa benar antara Tergugat dengan Penggugat telah terjadi penandatanganan atas Akta Perjanjian Untuk Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, dimana kedudukan Tergugat sebagai Pihak Kedua yang membeli 10 (sepuluh) bidang tanah Hak Milik atas nama Penggugat;

3. Bahwa pembuatan Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 didasarkan pada kesepakatan bersama antara Tergugat dengan Penggugat yang dibuat hadapan saya, TURUT TERGUGAT selaku Notaris;

4. Bahwa TURUT TERGUGAT telah membacakan dan menjelaskan isi dari Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 kepada Penggugat dan Tergugat, serta menanyakan kembali apakah isi dari Akta tersebut telah sesuai dengan kehendak Penggugat dan Tergugat. Setelah tidak ada pertanyaan dari Penggugat maupun Tergugat, keduanya menandatangani Minuta Akta tersebut di hadapan TURUT TERGUGAT selaku Notaris dan membubuhi sidik jarinya dalam lembaran kertas terpisah;

5. Bahwa salah satu klausul yang dibacakan dan ditegaskan TURUT TERGUGAT kepada Penggugat dan Tergugat adalah Klausul Pasal 2 angka (2), yang berbunyi: "Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah", dimana Penggugat dan Tergugat menyatakan telah memahami, dan menerima klausul tersebut sebelum melanjutkan ke proses penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli;

6. Bahwa sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 dihadapan TURUT TERGUGAT, baik Tergugat maupun Penggugat telah membaca kembali Akta tersebut secara mandiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa TURUT TERGUGAT telah melaksanakan tugasnya selaku Notaris sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu mengkonstantir kehendak atau kesepakatan Para Pihak ke dalam Akta. Hal ini dilakukan sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (1) Undang- Undang Jabatan Notaris yakni membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak yang hadir, memastikan bahwa para pihak memahami dan setuju dengan isi akta sebelum menandatangani dokumen tersebut;

8. Bahwa benar TURUT TERGUGAT telah melakukan penyerahan 4 (empat) Sertipikat Hak Milik yang sudah dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat, sebagai berikut;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 02006/Kp. Bulang, seluas 3.820 m² (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2019, Nomor 02084, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 02003/Kp. Bulang, seluas 400 m² (empat ratus meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Mei 2019, Nomor 02081, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau). Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 412, seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Maret 2007. Nomor: 0341/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor: 411, seluas 5.039 m² (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Maret 2007, Nomor: 0340/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, terdaftar atas nama **Hai Seng**;

9. Bahwa TURUT TERGUGAT dalam jabatannya selaku Notaris tidak memiliki hak untuk menahan 10 (sepuluh) sertipikat tersebut yang telah dibayar lunas oleh Tergugat selaku Pembeli kepada Penggugat selaku Penjual sesuai dengan kesepakatan mereka dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019;

10. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatan angka 9 yang menyatakan tindakan TURUT TERGUGAT merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan TURUT TERGUGAT bukan sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019.

Berdasarkan uraian-uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut di atas dengan didasarkan pada fakta-fakta sebenarnya, maka TURUT TERGUGAT dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat.
3. Menyatakan Turut Tergugat selaku Notaris yang membuat Akta tersebut bukan merupakan pihak yang dapat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019.
4. Menyatakan Turut Tergugat telah melaksanakan tugasnya dengan benar dan sesuai kapasitasnya selaku Notaris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

ATAU, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat serta Turut Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat dan dihadapan oleh Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., Notaris Dan PPAT di Tanjungpinang, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-1;
2. Profil Perusahaan PT. Sugeh Makmur Arto, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-2;
3. Profil Perusahaan PT. Mega Tren Moneyindo, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-3;
4. Angsuran Pertama tertanggal 06 Mei 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA milik Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- dan Angsuran Kedua tanggal 06 Mei 2019 dari PT. Mega Tren Moneyindo (Tergugat) ke rekening Penggugat Rp. 500.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-4;
5. Angsuran Ketiga 06 Mei 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA milik Penggugat sebesar Rp. 900.000.000,-, Angsuran

Halaman 18 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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)



Keempat 07 Mei 2019 dari PT. Mega Tren Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-5;

6. Angsuran Kelima 08 Mei 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 690.000.000,- dan Angsuran Keenam 14 Mei 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-6;

7. Angsuran Ketujuh 25 September 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-7;

8. Angsuran Kedelapan 27 September 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-8;

9. Angsuran Kesembilan 30 September 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 310.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-9;

10. Angsuran Kesepuluh 02 Oktober 2019 dari PT. Mulia Multi Valas (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 190.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-10;

11. Angsuran Kesebelas 10 Oktober 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-12;

12. Angsuran Keduabelas 28 Oktober 2019 dari PT. Mulia Multi Valas (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 270.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-12;

13. Angsuran Ketigabelas 01 November 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 230.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-13;

14. Angsuran Keempatbelas 11 November 2019 dari PT. Sugeh Makmur Arto (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 280.000.000,- dan Angsuran Kelimabelas 15 November 2019 dari PT. Mulia Multi Valas (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 219.965.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-14;

15. Angsuran Keenambelas 06 Desember 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-15;

16. Angsuran Ketujuhbelas 16 Desember 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 290.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-16;



17. Angsuran Kedelapanbelas 31 Desember 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 290.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-17;
18. Angsuran Kesembilanbelas 20 Januari 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-18;
19. Angsuran Keduapuluh 01 Februari 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-19;
20. Angsuran Keduapuluhsatu 17 Februari 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-20;
21. Angsuran Keduapuluhdua 11 Maret 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-21;
22. Angsuran Keduapuluhtiga 21 Maret 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-22;
23. Angsuran Keduapuluh empat 06 Mei 2020 dari dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-23;
24. Angsuran Keduapuluhlima 20 Mei 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 225.000.000,- dan Angsuran Keduapuluhenam 21 Mei 2020 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- selanjutnya disebut dengan bukti surat P-24;
25. Daftar Mesin jahit (Garment) di Tanjungpinang selanjutnya disebut dengan bukti surat P-25;
26. Surat dari Penggugat kepada Tergugat Nomor 041/PSP/ KH-HAR/VIII/2024 tanggal 23 Agustus 2024 Perihal Pemberitahuan Sekaligus Peringatan (Somasi) selanjutnya disebut dengan bukti surat P-26;
27. Surat dari Penggugat kepada Tergugat Nomor 046/ TL / KH-HAR /IX / 2024 tanggal 02 September 2024 Perihal Tindak Lanjut selanjutnya disebut dengan bukti surat P-27;
28. Surat dari kuasa hukum Penggugat Nomor 043/P/KHHAR/VIII/2024 tanggal 27 Agustus 2024 Perihal Pencegahan Proses Balik Nama Dan Peralihan Hak Atas Tanah ditujukan kepada kepala kantor ATR/BPNKota Tanjungpinang selanjutnya disebut dengan bukti surat P-28;
29. Sertifikat Hak Milik Nomor: 00078/Kota Piring sekarang Nomor: 02008 Tertanggal 21 Agustus 1991 Seluas 593 M2 (lima ratus Sembilan



puluh tiga meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 20 November 2020 Nomor:1036/90/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-29;

30. Sertifikat Hak Milik Nomor: 411/Kampung Bulang Tertanggal 27 Maret 2007 Seluas 5.039 M2 (lima ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor:0340/Kp.Bulang/2007 atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-30;

31. Sertifikat Hak Milik Nomor: 412/Kampung Bulang Tertanggal 27 Maret 2007 Seluas 1.272 M2 (seribu dua puluh tujuh dua meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor:0341/Kp.Bulang/2007 atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-31;

32. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4451/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02006 Tertanggal 15 Mei 1985 Seluas 3.820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor:1239/85/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-32;

33. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4454/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02007 Tertanggal 15 Mei 1985 Seluas 1.438 M2 (seribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor:1241/89/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-33;

34. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4493/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02003 Tertanggal 25 Juni 1985 Seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 18 Juni 1985 Nomor:1334/85/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-34;

35. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4458/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02005 Tertanggal 25 April 1986 Seluas 4.382 M2 (empat ribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 25 April 1986 Nomor:1621/86/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-35;

36. Sertifikat Hak Milik Nomor: 4865/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02004 Tertanggal 06 Nopember 1986 Seluas 5.587 M2 (lima ribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 04 Nopember 1986 Nomor:2271/86/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-36;

37. Sertifikat Hak Milik Nomor: 5476/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02001 Tertanggal 09 Februari 1989 Seluas 1.536 M2 (seribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1988 Nomor:1351/88/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-37;

38. Sertifikat Hak Milik Nomor: 5489/Tpi.Timur sekarang Nomor: 02002 Tertanggal 26 Maret 1989 Seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi) yang diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor:1850/88/R atas nama Arbain, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-38;

39. Cek Tunai No DY 335028 tertanggal 27 september 2019, Bank Central Asia (BCA) senilai Rp.3.000.000.000,- atas nama Sugeh Makmur Arto PT (Tergugat) yang dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-39;

40. Cek Tunai No DY 335029 tertanggal 20 Desember 2019, Bank Central Asia (BCA) senilai Rp.2.000.000.000,- atas nama Sugeh Makmur Arto PT (Tergugat) yang dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-40;

41. Direktorat Jendral Adu Bukti Pemesanan Nomor Voucher Badan Hukum informasi tentang data Perseroan Terbatas dengan kode Voucher 820241101830686, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-41;

42. Direktorat Jendral Adu Bukti Pemesanan Nomor Voucher Badan Hukum informasi tentang data Perseroan Terbatas dengan kode Voucher 820241101910077, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-42;

43. Transaksi Pembelian Data transaksi Perseroan dari Perseroan Mega Trend Moneyind dan Perseroan Sugeh Makmur Arto, yang diterbitkan oleh Direktorat Jendral AHU, Jakarta tanggal 01 November 2024, selanjutnya disebut dengan bukti surat P-43;

Menimbang bahwa surat-surat bukti tersebut di atas merupakan fotocopy surat yang telah diberi materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dicocokkan dengan fotocopynya sebagai pembandingnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Rahmad Tafip, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan pada persidangan hari ini untuk memberikan penjelasan terkait tidak pernah melihat Tergugat melakukan pembayaran sekitar ± 18 Milyar;
- Bahwa saksi mengetahui yang berperkara antara sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui objek dalam perkara ini adalah sengketa jual beli pabrik;

Halaman 22 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui lokasi dari pabrik tersebut terletak di Jalan Rawa Sari Tanjungpinang Kepulauan Riau;
- Bahwa saksi menjelaskan kondisi pabrik tersebut merupakan bangunan tua yang digunakan untuk pabrik konveksi;
- Bahwa saksi menjelaskan pemilik dari pabrik tersebut adalah sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi sdr. Arbain (Penggugat) memiliki pabrik tersebut sudah lama akan tetapi saksi tidak mengetahui sejak tahun berapanya;
- Bahwa saksi mengetahui pabrik tersebut milik sdr. Arbain (Penggugat) karena diberitahukan langsung oleh Penggugat;
- Bahwa saksi setuju saksi pabrik tersebut bergerak dalam bidang konveksi baju;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dan mengapa pabrik milik sdr. Arbain (Penggugat) disengketakan;
- Bahwa saksi pernah mendengar saat itu sdr. Arbain (Penggugat) ada menjual pabrik tersebut kepada sdr. Hai Seng (Tergugat) saat lagi di kedai kopi;
- Bahwa saksi kurang mengetahui pabrik tersebut dijual seluruhnya atau hanya sebagian saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait sertifikat yang ada di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak mau terlalu mendalami tentang jual beli pabrik tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait transaksi yang dilakukan oleh sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pembayaran yang dilakukan oleh sdr Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan hanya membantu menopang sdr. Arbain (Penggugat) berjalan pada saat melakukan sidang mediasi yang dilakukan di Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan saat itulah saksi mendengar bahwa sdr. Arbain (Penggugat) ada masalah tentang sengketa jual beli pabrik dengan sdr. Hai seng (Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait hasil mediasi tersebut berhasil atau gagal;

Halaman 23 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sdr. Hai seng (Tergugat) telah melunasi atau mencicil pembayaran jual beli pabrik tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan saat ini pabrik tersebut sudah tidak berfungsi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kondisi pabrik tersebut saat dibeli oleh sdr. Hai seng (Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi dari pabrik tersebut ikut dijual juga kepada sdr. Hai Seng (Tergugat) atau tidak;
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut sudah tutup sejak 21 tahun yang lalu;
- Bahwa benar saksi ikut hadir pada saat sesi mediasi di Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan mendengar sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) mengatakan tidak pernah melihat transaksi sejumlah uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian jual beli pabrik dan sistem pembayarannya;
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut semula milik sdr. Arbain (Penggugat), kemudian dijual kepada sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa pada tahun 2023 silam saksi mengetahui terkait pembayaran jual beli pabrik tersebut belum lunas dari sdr. Arbain (Penggugat);

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Felix, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan pada persidangan hari ini untuk memberikan penjelasan terkait tidak pernah melihat Tergugat melakukan pembayaran sekitar \pm 18 M;
- Bahwa saksi tidak ada menerima upah dari sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi merupakan keponakan dari Penggugat sehingga saksi hanya membantu Penggugat dalam hal pekerjaan;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa pada perkara ini adalah tanah dan bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi dari pabrik tersebut terletak di Jalan Rawa Sari Tanjungpinang Kepulauan Riau;
- Bahwa saksi menjelaskan dahulu saat pabrik tersebut masih aktif saksi melihat barang-barang yang ada di dalam pabrik tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan barang-barang yang ada di dalam pabrik berupa mesin jahit, mesin obras, benang, woll dan lain-lainnya, yang mana barang-barang tersebut merupakan bagian dari pabrik;

Halaman 24 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut memproduksi sweater;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penjualan pabrik dari sdr. Arbain (Penggugat) kepada sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut dijual secara keseluruhan, maksudnya tanah beserta bangunannya;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat di atas tanah dan bangunan tersebut totalnya ada 7 (tujuh) yang mana semuanya beratas namakan sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan keadaan pabrik tersebut saat dijual sudah dalam keadaan tidak berfungsi;
- Bahwa saksi mengetahui pabrik tersebut sudah tidak berfungsi lagi sejak tahun 2003;
- Bahwa seingat saksi transaksi jual beli pabrik tersebut terjadi di bawah tahun 2020-an;
- Bahwa setahu saksi harga pabrik tersebut disepakati sekitar \pm 19M;
- Bahwa setahu saksi perjanjian yang dibuat antara sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat) dibuat di kantor Notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (turut Tergugat);
- Bahwa pada saat pembuatan perjanjian tersebut saksi tidak ikut;
- Bahwa saksi mengetahui isi perjanjian tersebut berisikan tentang jual beli tanah dan bangunan;
- Bahwa setahu saksi pembayaran tersebut dilakukan dengan cara dicicil;
- Bahwa saksi tidak ada membaca dalam perjanjian tersebut tentang sistem pembayaran;
- Bahwa saksi melihat bukti transaksi pembayaran tersebut dilakukan secara cicil;
- Bahwa saksi mengetahui bukti transaksi pembayaran tersebut dicicil karena dikirimkan oleh sdr. Arbain (Penggugat) kepada saksi;
- Bahwa saksi menjelaskan bukti transaksi tersebut berupa bukti transfer rekening;
- Bahwa saksi menjelaskan nama rekening sdr. Hai seng (Tergugat) adalah nama PT milik sdr. Hai seng (Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama PT milik sdr. Hai seng (Tergugat) tersebut;

Halaman 25 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi menunjukkan letak nama PT dari sdr. Hai seng (Tergugat) di bukti transaksi tersebut, yang sudah di ceklis di bagian MULIA MULTI REMITT;
- Bahwa seingat saksi sdr. Hai seng (Tergugat) mulai menyicil dari tahun 2009;
- Bahwa setahu saksi uang yang sudah ditransfer oleh sdr. Hai seng (Tergugat) sekitar 3,5 M;
- Bahwa saksi mengetahui sdr. Hai seng (Tergugat) memberikan pembayaran pertama (DP) menggunakan cek sejumlah 2,5 M karena diberitahu oleh paman saksi yaitu sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan uang dalam bentuk cek sejumlah 2,5 M tersebut tidak bisa dicairkan karena limitnya terlalu besar, seharusnya limit dalam cek tersebut 500 jutaan;
- Bahwa saksi menjelaskan cek tersebut dikembalikan kepada sdr. Hai seng (Tergugat) karena tidak bisa dicairkan;
- Bahwa saksi menjelaskan sisa hutang sdr. Hai seng (Tergugat) kurang lebih sekitar 10 M lagi;
- Bahwa saksi mengetahui sisa hutang sdr. Hai seng (Tergugat) sejumlah 10 M dari pamannya yaitu sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat) duduk bersama membicarakan sisa hutang tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut dikuasai secara paksa oleh sdr. Hai Seng (Tergugat) setelah terjadinya transaksi jual beli;
- Bahwa saksi menjelaskan barang-barang yang ada di dalam pabrik tersebut masih dikuasai oleh sdr. Hai seng (Tergugat);
- Bahwa saksi menjelaskan barang-barang seperti mesin jahit, mesin obras, mesin potong rumput, dan lain-lainnya tidak termasuk ke dalam jual beli pabrik tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang diperjual belikan oleh sdr. Arbain (Penggugat) hanya tanah dan bangunannya saja, tidak termasuk barang-barang yang ada di dalam pabrik tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan pada saat terjadinya jual beli pabrik, barang-barang yang ada di dalam pabrik masih bisa digunakan;
- Bahwa saksi menjelaskan pada saat terakhir kali saksi datang ke pabrik tersebut barang-barang di dalamnya masih ada;
- Bahwa saksi terakhir kali datang ke pabrik tersebut pada tahun 2024 ini;

Halaman 26 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi menjelaskan barang-barang di dalam pabrik tersebut sudah tidak dapat digunakan lagi karena sebagian sudah berkarat dan lapuk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saat perjanjian tersebut dibuat oleh notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan fotokopi surat perjanjian fotokopi tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-1 (surat perjanjian) yang diperlihatkan oleh sdr. Arbain (Penggugat) kepada saksi;
- Bahwa saksi membaca perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti cek tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan antara sdr. Hai seng (Tergugat) dan sdr. Arbain (Penggugat) tidak ada keinginan untuk berdamai karena sdr. Hai seng (Tergugat) selalu mengatakan sudah melunasi pembayaran jual beli pabrik tersebut, namun sdr. Arbain (Penggugat) menyangkalnya dengan mengatakan tidak pernah ada pelunasan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian langsung yang terjadi di kantor notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) tersebut;
- Bahwa benar paman saksi yaitu sdr. Arbain (Penggugat) ada mengatakan pembayaran jual beli tersebut dibayar secara cicil;
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut mulai tutup dan tidak beroperasi lagi sekitar tahun 2003;
- Bahwa saksi mengetahui pabrik tersebut memiliki surat-surat atau sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat atau sertifikat tersebut beratas namakan siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sdr. Arbain (Penggugat) ada menyuruh orang untuk menagih hutang tersebut kepada sdr. Hai seng (Tergugat);
- Bahwa saksi menjelaskan 7 (tujuh) sertifikat tersebut dititipkan kepada sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) kemudian sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) memberikan kepada sdr. Hai seng (Tergugat);
- Bahwa saksi menjelaskan sertifikat tersebut dititipkan kepada sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) saat 1 (satu) hari sebelum perjanjian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saat 7 (tujuh) sertifikat tersebut dititipkan kepada sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) ada dibuatkan tanda terima atau tidak;

Halaman 27 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah dalam perjanjian tertulis 7 (tujuh) sertifikat tersebut dititipkan kepada sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) atau tidak;
- Bahwa benar saksi ikut hadir pada saat sesi mediasi di Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan mendengar sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) mengatakan tidak pernah melihat transaksi sejumlah uang tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. **Saksi Abun**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan pada persidangan hari ini untuk memberikan penjelasan terkait tidak pernah melihat Tergugat melakukan pembayaran sekitar ± 18 Milyar;
- Bahwa saksi hanya kenal dengan Penggugat, namun tidak mengenali Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa dahulu saksi menjabat sebagai Manager di PT milik Penggugat dan sampai saat ini saksi masih membantu sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan saat ini masih menerima upah dari sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan sdr. Arbain (Penggugat);
- Terhadap keberatan dari Kuasa Hukum Tergugat, saksi menjelaskan bahwa saksi memang masih diberi upah setiap bulan oleh sdr. Arbain (Penggugat), akan tetapi upah tersebut tidak semaksimal yang saksi terima saat masih menjabat sebagai Manager di PT sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan upah yang masih diberikan oleh sdr. Arbain (Penggugat) hanya sebatas untuk biaya makan dan membeli bensin kendaraan;
- Bahwa saksi membenarkan hanya mendapatkan upah bukan gaji;
- Bahwa saksi mengetahui para pihak yang berperkara, yaitu sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui objek dalam perkara ini adalah jual beli gudang beserta tanah milik sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan isi dari gudang tersebut tidak ikut dijual, hanya gudang dan tanah saja yang dijual;

Halaman 28 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi menjelaskan pemilik dari gudang beserta tanah tersebut adalah sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan sdr. Arbain (Penggugat) sudah lama menguasai objek tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan nama perusahaan milik sdr. Arbain (Penggugat) adalah PT BUSANA INSAN SEJAHTERA;
- Bahwa saksi menjelaskan PT BUSANA INSAN SEJAHTERA bergerak di bidang konveksi baju sweater;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan PT BUSANA INSAN SEJAHTERA mulai memproduksi, namun ketika saksi mulai bekerja di PT tersebut pada tahun 1992 produksi sudah berlangsung;
- Bahwa saksi menjelaskan saat itu menjabat sebagai Manager;
- Bahwa saksi menjelaskan gudang tersebut dalam keadaan terkunci/gembok pada tahun 2004 saat PT BUSANA INSAN SEJAHTERA sudah tidak memproduksi lagi;
- Bahwa saksi menjelaskan masih ada barang-barang seperti mesin jahit, mesin obras, mesin potong di dalam gudang tersebut;
- Bahwa seingat saksi tanah dan bangunan tersebut dijual sekitar tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi hubungan sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat) dulunya berteman biasa;
- Bahwa saksi menjelaskan sdr. Hai Seng (Tergugat) juga mempunyai perusahaan, diantaranya adalah Money Changer;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah perusahaan yang dimiliki oleh sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga pasti tanah dan bangunan yang dijual tersebut, namun menurut perkiraan saksi berjumlah belasan miliar rupiah;
- Bahwa seingat saksi para pihak bertemu untuk membahas harga tersebut terkadang di rumah sdr. Arbain (Penggugat) dan di rumah sdr. Hai Seng (Tergugat), bahkan terkadang di PT;
- Bahwa saksi menjelaskan saat itu masih membicarakan harga saja, belum ada kesepakatan diantaranya;
- Bahwa saksi membenarkan setelah terjadi kesepakatan, para pihak pergi ke kantor notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) untuk membuat perjanjian;

Halaman 29 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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)



- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah dan bangunan yang dimiliki oleh sdr. Arbain (Penggugat) berjumlah 10 (sepuluh) yang beratas namakan sdr. Arbain (Penggugat) sendiri;
- Bahwa saksi membenarkan 10 (sepuluh) sertifikat untuk tanah dan bangunan tersebut juga ikut terjual;
- Bahwa saksi ikut sdr. Arbain (Penggugat) saat membuat perjanjian tersebut namun saksi tidak ikut masuk ke dalam ruang notarisnya;
- Bahwa saksi menjelaskan saat ikut sdr. Arbain (Penggugat) ke kantor notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) saksi tidak ada melihat sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa seingat saksi ketika membuat perjanjian tersebut sdr. Arbain (Penggugat) ada membawa 10 (sepuluh) sertifikatnya tersebut untuk diserahkan kepada notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa sertifikat tersebut diserahkan kepada notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa seingat saksi antara sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat) ada membuat perjanjian setelah sertifikat tersebut diserahkan kepada notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian apa yang dibuat karena saksi baru mengetahui adanya perjanjian tersebut setelah ada perkara ini;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi sudah berapa kali pergi ke kantor notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) bersama sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan saat pergi bersama sdr. Arbain (Penggugat) ke kantor notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) saksi tidak pernah melihat sdr. Hai Seng (Tergugat) membayar hutangnya kepada sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa benar saksi ikut hadir pada saat sesi mediasi di Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan mendengar sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) mengatakan tidak pernah melihat transaksi sejumlah uang tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor:15, tanggal 06 Mei 2019, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16, tanggal tanggal 06 Mei 2019, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-2;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02006/Kp. Bulang, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3A;
4. Sertipikat Hak Milik Nomor : 02003/Kp. Bulang, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3B;
5. Sertipikat Hak Milik Nomor : 412, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3C;
6. Sertipikat Hak Milik Nomor : 411, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3D;
7. Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor LP/B/87/IX/2024/SPKT/POLDA KEPULAUAN RIAU, tanggal 23 September 2024, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-4;

Menimbang bahwa surat-surat bukti tersebut di atas merupakan fotocopy surat yang telah diberi materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai pembandingnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Heri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan pada persidangan hari ini untuk memberikan penjelasan terkait pengantaran uang sdr. Hai Seng (Tergugat) kepada notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa saja yang berperkara pada persidangan hari ini;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari sdr. Hai Seng (Tergugat) terkait gudang pabrik yang dibelinya melalui telepon;
- Bahwa seingat saksi sdr. Hai Seng (Tergugat) menelpon pada siang hari sekitar 2 (dua) minggu sebelum hari ini, namun tepatnya saksi lupa kapan;
- Bahwa saksi sedang berada di warung saat sdr. Hai Seng (Tergugat) menelpon;
- Bahwa saksi menjelaskan saat menelpon sdr. Hai Seng (Tergugat) memberitahu tentang masalah jual beli pabrik di Rawa Sari;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui tentang jual beli pabrik tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli pabrik tersebut kira-kira 2 (dua) minggu sebelum hari ini, yaitu ketika ditelpon oleh sdr. Hai Seng (Tergugat);

Halaman 31 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui pabrik apa yang ada di Rawa Sari tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan saat menelpon sdr. Hai Seng (Tergugat) tidak ada bercerita membeli pabrik tersebut dari siapa;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan uang kepada notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat);
- Bahwa seingat saksi, saksi mengantarkan uang kepada notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) sebelum covid-19;
- Bahwa saksi menerangkan uang yang saksi antar saat itu adalah uang sgd;
- Bahwa saksi menjelaskan sgd adalah Singapore dollar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik uang Singapore dollar tersebut karena saksi hanya mendapat pesan dari bos saksi saja;
- Bahwa saksi menjelaskan nama bos saksi adalah sdr. Robby;
- Bahwa saksi menjelaskan perusahaan tempat saksi bekerja bergerak di bidang Money Changer (penukaran uang);
- Bahwa saksi disuruh sdr. Robby untuk mengantarkan uang tersebut ke kantor notaris yang berada di Batu 3;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama kantor dan nama notaris tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa pastinya uang yang saksi antarkan tersebut, namun setahu saksi ada belasan ikat uang pecahan 1000 dollar singapore;
- Bahwa saksi tidak mengetahui uang tersebut milik sdr. Robby;
- Bahwa saksi tidak mengetahui uang tersebut milik sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi menjelaskan saat mengantar uang di kantor notaris saksi tidak bertemu dengan notarisnya, hanya bertemu penjaganya saja;
- Bahwa saksi menjelaskan saat di kantor notaris hanya ada saksi dan sdr. Hai Seng (Tergugat) saja;
- Bahwa saksi menjelaskan hanya 1 (satu) kali saja mengantarkan uang tersebut;
- Bahwa setahu saksi pecahan 1000 sgd itu mencapai belasan miliar;
- Bahwa saksi tidak ada diberikan bukti kwitansi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan sdr. Robby dengan sdr. Hai Seng (Tergugat);

Halaman 32 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi menjelaskan sdr. Robby bukan karyawan sdr. Hai Seng (Tergugat) dikarenakan sdr. Robby memiliki perusahaan sendiri;
- Bahwa saksi menjelaskan perusahaan milik sdr. Robby adalah Money Changer (penukaran uang);
- Bahwa saksi menjelaskan saat itu sdr. Robby tidak ada memperlihatkan uang tersebut kepada saksi;
- Bahwa saksi melihat uang tersebut dibungkus dalam plastik namun tidak menghitungnya;
- Bahwa saksi menjelaskan sdr. Robby tidak ada memberikan secarik kertas atau kwitansi sebagai tanda terima kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang jual beli tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan perusahaan sdr. Hai Seng (Tergugat) adalah Money Changer (penukaran uang);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah perusahaan milik sdr. Hai Seng (Tergugat) tersebut masih ada atau tidak;
- Bahwa saksi menerangkan nama perusahaan milik sdr. Hai Seng (Tergugat) adalah SUGEH MAKMUR ATOM;
- Bahwa saksi mengetahui perusahaan MULIA MULTI REMITT adalah milik sdr. Robby;
- Bahwa saksi menjelaskan saat ini saksi tidak mengetahui terkait kepemilikan perusahaan MULIA MULTI REMITT, namun saat saksi bekerja di perusahaan tersebut, MULIA MULTI REMITT dimiliki oleh sdr. Robby;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait perusahaan MEGA TREND MONEY;
- Bahwa setahu saksi usaha Money Changer (penukaran uang) yang dimiliki oleh sdr. Robby hanya MULIA MULTI REMITT;
- Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi tanggal berapa saksi mengantarkan uang ke kantor notaris tersebut, namun seingat saksi pada tahun 2019;
- Bahwa saat itu saksi diberi tahu kantor notaris tersebut berada di batu 3 lewat Tanjung Unggat sebelum kantor polisi;
- Bahwa saksi memberikan uang tersebut kepada sdr. Hai Seng (Tergugat) karena saat itu sdr. Hai Seng (Tergugat) keluar dari kantor notaris tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. Hai Seng (Tergugat) namun saksi tidak memiliki hubungan apa-apa dengan sdr. Hai Seng (Tergugat), hanya kenal saja;

Halaman 33 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi tidak mengetahui uang yang diantar tersebut untuk apa;
- Bahwa saksi mengantarkan uang tersebut sekitar jam 2 siang;

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Titik Sundari, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan pada persidangan hari ini, yaitu untuk memberikan penjelasan tentang Penguasaan Fisik Objek Sengketa;
- Bahwa saksi tidak bekerja dengan sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi sebagai ketua RT di area pabrik tersebut, tepatnya di Rawa Sari Perumahan Taman Surya;
- Bahwa saksi menceritakan awal mula mengetahui pabrik tersebut sudah dijual. Jadi, pada waktu itu ada jalan di depan pabrik tersebut dalam keadaan becek. Kemudian, saat pemilihan legislatif (pileg) ada salah satu pasangan calon (paslon) yang berjanji akan memberikan bantuan untuk memperbaiki jalan tersebut. Saksi lalu menceritakan hal ini kepada sdr. Abun (asisten Penggugat) dan sdr. Abun mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah dijual kepada sdr. Hai Seng (Tergugat). Kemudian, sdr. Abun mengatakan kepada saksi "jika ibu berkenan, ibu bisa langsung menghubungi sdr. Hai Seng";
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui pabrik tersebut sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak ada menanyakan berapa harga pabrik yang telah dijual tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan saat itu sdr. Abun tidak ada mengatakan tentang pembayaran pabrik tersebut dibayar cash atau dicicil;
- Bahwa saksi menjelaskan sudah menjadi ketua RT selama 3 (tiga) periode;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pabrik tersebut dikuasai oleh sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi melihat ada sdr. Hai Seng (Tergugat) datang ke pabrik tersebut setelah adanya perbaikan jalan;
- Bahwa saksi melihat saat itu sdr. Hai Seng (Tergugat) melakukan bersih-bersih di tanah tersebut;
- Bahwa saat saksi melihat ada yang sedang bersih-bersih di tanah tersebut, saksi langsung bertanya namanya siapa dan saat itulah saksi mengetahui bahwa itu adalah sdr. Hai Seng (Tergugat);

Halaman 34 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait barang-barang yang ada di dalam pabrik tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Perjanjian Untuk jual beli dengan Nomor:15 tertanggal 06 Mei 2019, selanjutnya disebut dengan bukti surat TT-1;
2. Kuasa Untuk Menjual dengan Nomor:16 tertanggal 06 Mei 2019, selanjutnya disebut dengan bukti surat TT-2;

Menimbang bahwa surat-surat bukti tersebut di atas merupakan fotocopy surat yang telah diberi materai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai pembandingnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalil Jawabannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 2 Desember 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara ecort;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan dan Mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi yang telah Majelis simpulkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan antara posita dengan petitum (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Ad. 1 Gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan antara posita dengan petitum (*obscur libel*);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya dikaitkan dengan eksepsi/tangkisan

Halaman 35 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat maka terhadap hal tersebut, apakah gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas maka berdasarkan ketentuan Pasal 8 Nomor 3 RV (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*) mengharuskan adanya pokok gugatan terdiri dari :

1. Identitas dari pada para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*Fundamentum Petendi*);
3. Petitum/Tuntutan harus jelas dan tegas.

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi/tangkisan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim, Penggugat telah membuat Surat Gugatan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 8 RV, dimana Gugatan Penggugat telah mencantumkan identitas para Pihak, kemudian secara lengkap dan telah menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum dari Positanya yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan (*Fundamentum Petendi*), yang diikuti pula dengan petitum gugatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1975 menyatakan bahwa gugatan bisa dikategorikan sebagai *obscuur libel* jika objek sengketa tidak jelas, Tidak disebutkan lokasi Tidak jelas Batas, Tidak jelas ukuran dan luas dan tidak ditemukan objek sengketa;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah memeriksa dan meneliti dengan seksama terhadap gugatan Penggugat yang mana didalam surat Gugatan Penggugat dengan jelas dan terang menjelaskan tentang objek jelas letak sengketa serta jelas ukuran dan luas dan ditemukan objek sengketa dan juga Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat ketempat Objek Sengketa tersebut;

Menimbang bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat ke Objek sengketa yang diperjanjikan dalam jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk jual beli Nomor 15 tertanggal 06 Mei 2019 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dikantor Turut Tergugat dimana atas Pertanyaan Majelis Hakim tentang letak, ukuran dan luas dari Objek perjanjian yang disengketakan baik Penggugat dan Tergugat membenarkannya sebagaimana yang tertuang dalam posita gugatan Penggugat Angka 1 dan Angka 2a, 2b dan 2c sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan **Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn.**, Notaris Dan PPAT di Tanjungpinang sebagai Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah Hak Milik berikut dengan bangunan Pabrik sebagai berikut;

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 00078/Kota Piring sekarang Nomor : 02008, seluas 593 M2 (lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 20 November 2020 Nomor : 1036/90/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Melayu Kota Piring (dahulu Kelurahan Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 411/Kampung Bulang, seluas 5.039 M2 (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor : 0340/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 412/Kampung Bulang, seluas 1.272 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor : 0341/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4451/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02006, seluas 3.820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1239/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4454/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02007, seluas 1.438 M2 (seribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1241/89/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu

Halaman 37 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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)



Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4493/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02003, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Juni 1985 Nomor : 1334/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4758/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02005, seluas 4.382 M2 (empat ribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 25 April 1986 Nomor : 1621/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4865/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02004, seluas 5.587 M2 (lima ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 04 November 1986 Nomor : 2271/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 5476/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02001, seluas 1.536 M2 (seribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor : 1351/88/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Kelurahan Melayu Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 5489/Kota Piring sekarang Nomor : 02002, seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor : 1850/88/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu

Halaman 38 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Kelurahan Melayu Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

b. Jual Beli Tanah dan Bangunan dilakukan dengan harga sebesar **Rp. 18.489.000.000 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah).**

c. Harga dibayar lunas oleh Tergugat (Pihak Kedua) kepada Penggugat (Pihak Pertama) pada saat penanda-tanganan surat perjanjian ini oleh kedua belah pihak dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti seksama hanya yang menjadi Ekseksi dari Tergugat adalah didalam Eksepsi I angka 2 dan angka 3 menyatakan sebagai berikut :

2. Bahwa sisa kekurangan bayar dan denda keterlambatan yang didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan tidak bersesuaian dengan Petitum Gugatan, dalam Posita Gugatan angka (10) pada pokoknya Penggugat menyatakan sisa kekurangan bayar adalah sebesar Rp. 9.324.035.000,- (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat juta tiga puluh lima ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp. 2.331.008.750,- (dua miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), hal tersebut tidak bersesuaian dengan sisa kekurangan bayar dalam Petitum Gugatan angka (4) adalah sebesar Rp. 8.824.035.000,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat juta tiga puluh lima ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp. 2.206.008.750,- (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
3. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatan angka (3) pada pokoknya mempersoalkan Turut Tergugat yang tidak teliti, tidak cermat, dan tidak hati-hati dalam membuat suatu perjanjian, terkesan Turut Tergugat tidak netral atau ada keberpihakan kepada Tergugat dengan mencantumkan Klausul sebagaimana yang diuraikan pada Pasal 2 angka (2) Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2019, yang berbunyi: "*Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah*", namun di sisi lain Penggugat dalam Petitum Gugatan angka (2) menuntut agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang menyatakan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei

Halaman 39 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat, hal tersebut menunjukkan Gugatan Penggugat saling bertentangan antara Posita dengan Petitum;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Angka 2 tersebut diatas Posita Gugatan angka (10) pada pokoknya Penggugat menyatakan sisa kekurangan bayar adalah sebesar Rp. 9.324.035.000,- (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat juta tiga puluh lima ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp. 2.331.008.750,- (dua miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), hal tersebut tidak bersesuaian dengan sisa kekurangan bayar dalam Petitum Gugatan angka (4) adalah sebesar Rp. 8.824.035.000,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat juta tiga puluh lima ribu rupiah) dan denda keterlambatan sebesar Rp. 2.206.008.750,- (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) telah memasuki pokok perkara maka hal tersebut akan dibuktikan dalam Pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Angka 3 tersebut diatas telah memasuki pokok perkara maka akan dibuktikan dalam Pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas mengenai apakah ada landasan hukum yang dituangkan oleh Tergugat terhadap Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat kabur merupakan dalil yang sama sekali tidak beralasan Hukum sebab telah masuk pula ke dalam ranah pembahasan tentang pembuktian materi pokok perkara sehingga juga harus dipertimbangkan serta dibuktikan lebih lanjut dengan terlebih dahulu menilai serta mempertimbangkan segenap alat bukti yang diajukan oleh para pihak dalam pertimbangan tentang materi pokok perkara maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang tidak jelas dan saling bertentangan antara posita dengan petitum (*obscur libel*);

Menimbang bahwa selanjutnya menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 1112K/Sip/1976 tanggal 23 Juni 1976, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima apabila suatu tuntutan tidak bersesuaian dengan peristiwa-peristiwa hukum (*rechts feiten*) yang seharusnya menjadi dasar gugatan, dikaitkan dengan perkara a quo, maka tuntutan Penggugat telah bersesuaian dengan dasar gugatan yaitu mengenai wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu atas Eksepsi Tergugat telah memasuki pokok Perkara serta apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat memerlukan pembuktian lebih lanjut dengan alat-alat bukti dalam pembuktian pokok perkara sehingga harus ditolak;

Ad.2 Gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 40 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Menimbang bahwa menurut Tergugat, Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang harus ditarik juga sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020, kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

1. Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau
2. Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.

Menimbang bahwa dikaitkan dengan perkara *a quo*, baik dari posita maupun petitum Penggugat, tidak terdapat mengenai adanya dalil tentang sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, sehingga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020, BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat bukanlah gugatan Penggugat yang kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi/tangkisan Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan saling bertentangan antara posita dengan petitum (*obscur libel*) dan gugatan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban atas dalil gugatan Penggugat dan terhadap jawaban tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai apakah ada landasan hukum yang dituangkan oleh Turut Tergugat dalam jawabannya terkait mengenai Gugatan Penggugat telah memasuki pokok Perkara serta apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat juga memerlukan pembuktian lebih lanjut dengan alat-alat bukti dalam pembuktian pokok perkara sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan pihak Penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;



Menimbang bahwa segala pertimbangan terkait dengan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat diatas diambil alih sepenuhnya sebagai bagian dari pertimbangan dalam pembahasan mengenai materi Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan pertimbangan yang tidak terpisahkan dengan materi pertimbangan dalam Pokok Perkara tersebut;

Menimbang bahwa atas gugatan pihak Penggugat pada perkara a quo, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal atau membantah dengan keras dalil-dalil gugatan pihak Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan pihak Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg. (Pasal 1865 KUHPerdata), adalah menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada pihak Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan Pasal 284 R.Bg. (Pasal 1866 KUHPerdata) dan sebaliknya pihak Tergugat dan Turut Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya maka dimuka persidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat yang telah diberi materai secukupnya baik yang dimuka persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun yang dimuka persidangan tidak disertai dengan aslinya, yang secara keseluruhan masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-43 dan juga telah mengajukan 3 (Tiga) orang saksi yaitu Saksi Rahmad Tafip, Saksi Felix dan Saksi Abun yang telah disumpah sesuai agamanya dan telah pula didengar keterangannya dimuka persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahan maupun sangkalannya maka dimuka persidangan pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan 7 (tujuh) bukti tertulis berupa fotokopi surat yang diberi materai secukupnya serta dimuka persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya masing-masing yang mana tiap-tiap surat diberi tanda berupa bukti T-1,T-2,T-3A,T-3B,T-3C,T-3D sampai dengan T-4 dan keterangan Saksi yaitu Saksi Heri dan Titik Sundari, sedangkan Turut Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti tulisan/surat berupa bukti T.T-1 sampai dengan T.T-2 namun tidak mengajukan Saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim, setelah mempelajari alat bukti yang diajukan oleh para pihak secara teliti dan seksama maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan pokok permasalahan sedangkan yang tidak relevan maka alat bukti yang diajukan oleh para pihak akan dikesampingkan;



Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena perbuatan Tergugat yang tidak melunasi pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugata selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah sebagaimana Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.;
- Bahwa sebagaimana Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., Penggugat berkedudukan sebagai penjual dan Tergugat adalah sebagai pembeli;
- Bahwa objek jual beli dalam perkara *a quo* adalah tanah dan bangunan sebagaimana termuat dalam 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 00078/Kota Piring sekarang Nomor : 02008, seluas 593 M2 (lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 411/Kampung Bulang, seluas 5.039 M2 (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor : 412/Kampung Bulang, seluas 1.272 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 4451/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02006, seluas 3.820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 4454/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02007, seluas 1.438 M2 (seribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 4493/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02003, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 4758/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02005, seluas 4.382 M2 (empat ribu tiga ratus delapan puluh dua meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 4865/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02004, seluas 5.587 M2 (lima ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 5476/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02001, seluas 1.536 M2 (seribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), Sertifikat Hak Milik dulu Nomor : 5489/Kota Piring sekarang Nomor : 02002, seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi),
- Bahwa dari 10 (sepuluh) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat (Arbain) tersebut, 4 (empat) Sertifikat Hak Milik diantaranya telah diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat dan telah dibalik nama menjadi nama Tergugat (Hai Seng) yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 02006/Kp. Bulang, seluas 3.820 m2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), atas



nama Hai Seng, Sertifikat Hak Milik Nomor : 02003/Kp. Bulang, seluas 400 m2 (empat ratus meter persegi) atas nama Hai Seng, Sertifikat Hak Milik Nomor : 411/Kampung Bulang, seluas 5.039 M2 (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi) atas nama Hai Seng, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 412/Kampung Bulang, seluas 1.272 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Hai Seng;

- Bahwa objek jual beli tanah dan bangunan sebagaimana Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., dilakukan dengan harga sejumlah Rp18.489.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang bahwa setelah mencermati gugatan pihak Penggugat dan dari jawab-menjawab antara pihak Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat yang kemudian dikaitkan dengan bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi yang diajukan di muka persidangan, serta dalam hubungan yang sedemikian rupa antara satu dengan yang lainnya, maka menurut hemat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* terdapat permasalahan-permasalahan pokok yang diperselisihkan oleh para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat yang wajib mendapatkan solusi dan penyelesaian hukum secara cerdas dan adil, yaitu sebagai berikut :

1. Apakah Benar Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang adalah sah dan mengikat.
2. Apakah Benar Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.K.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang.
3. Apakah Benar Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:
 - Sisa kekurangan bayar adalah sebesar **Rp. 8.824.035.000 (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah).**
 - Denda keterlambatan sebesar **Rp. 2.206.008.750 (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).**
 - Uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** atau senilai yang wajar dan patut menurut penilaian dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Denda keterlambatan dikarenakan tertundanya barang-barang milik Penggugat bilamana dijual **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) x 5% x 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).**
- 4. Apakah Benar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungpinang.
- 5. Apakah Benar Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.
- 6. Apakah benar Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini.
- 7. Apakah Benar Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara ini sebagaimana yang telah diuraikan diatas sebagai berikut ;

Ad. 1. Apakah benar Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang adalah sah dan mengikat.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta Hukum yang terungkap dipersidangan Penggugat dan Tergugat telah melakukan Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., sebagaimana menurut keterangan Saksi Penggugat dan Tergugat serta berdasarkan kepada Surat Bukti Penggugat,Tergugat dan Turut Tergugat yang bertanda (vide bukti P-1 , bukti T-1,TT-1) yang pada pokoknya menerangkan isi perjanjian hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat adalah pemilik hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah Hak Milik berikut dengan bangunan Pabrik sebagai berikut;

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 00078/Kota Piring sekarang Nomor : 02008, seluas 593 M2 (lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 20 November 2020 Nomor : 1036/90/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Melayu Kota Piring (dahulu Kelurahan Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 411/Kampung Bulang, seluas 5.039 M2 (lima ribu tiga puluh sembilan meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor : 0340/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor : 412/Kampung Bulang, seluas 1.272 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 09 Maret 2007 Nomor : 0341/Kp.Bulang/2007, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau, Kota Tanjungpinang, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor: 4451/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02006, seluas 3.820 M2 (tiga ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1239/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang, setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4454/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02007, seluas 1.438 M2 (seribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 Mei 1985 Nomor : 1241/89/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), setempat dikenal dengan Jalan Rawasari, atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4493/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02003, seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Juni 1985 Nomor : 1334/85/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).
- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4758/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02005, seluas 4.382 M2 (empat ribu tiga ratus delapan puluh

Halaman 46 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

dua meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 25 April 1986 Nomor : 1621/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 4865/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02004, seluas 5.587 M2 (lima ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 04 November 1986 Nomor : 2271/86/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Desa Tanjungpinang Timur), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 5476/Tpi.Timur sekarang Nomor : 02001, seluas 1.536 M2 (seribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor : 1351/88/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Kelurahan Melayu Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

- Sebidang tanah Hak Milik dulu Nomor : 5489/Kota Piring sekarang Nomor : 02002, seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1988 Nomor : 1850/88/R, yang terletak di Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau), Kota Tanjungpinang (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau), Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kelurahan Kampung Bulang (dahulu Kelurahan Melayu Kota Piring), atas nama Arbain (Penggugat).

b. Jual Beli Tanah dan Bangunan dilakukan dengan harga sebesar **Rp. 18.489.000.000 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah).**

c. Harga dibayar lunas oleh Tergugat (Pihak Kedua) kepada Penggugat (Pihak Pertama) pada saat penanda-tanganan surat perjanjian ini oleh kedua belah pihak dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah.

Menimbang bahwa berdasarkan syarat sah suatu Perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah 1.Kesepakatan para pihak,

Halaman 47 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kecakapan para pihak,
3. Suatu hal Tetentu,
4. Suatu sebab yang halal atau tidak dilarang.

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn., sebagaimana menurut keterangan Saksi Penggugat dan Tergugat serta berdasarkan kepada Surat Bukti Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang bertanda (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai berikut :

1. Kesepakatan para pihak.

Menimbang bahwa syarat perjanjian dinyatakan sah yang pertama adalah adanya kesepakatan para pihak, artinya harus ada persetujuan atau kesepakatan para yang membuat perjanjian, tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus ada dasar kehendak Sendiri.

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat yaitu

1. Saksi Rahmad Tafip, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui objek dalam perkara ini adalah sengketa jual beli pabrik;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi dari pabrik tersebut terletak di Jalan Rawa Sari Tanjungpinang Kepulauan Riau;
- Bahwa saksi menjelaskan kondisi pabrik tersebut merupakan bangun tua yang digunakan untuk pabrik konveksi;
- Bahwa saksi menjelaskan pemilik dari pabrik tersebut adalah sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi sdr. Arbain (Penggugat) memiliki pabrik tersebut sudah lama akan tetapi saksi tidak mengetahui sejak tahun berapanya;
- Bahwa saksi mengetahui pabrik tersebut milik sdr. Arbain (Penggugat) karena diberitahukan langsung oleh Penggugat;
- Bahwa saksi setahu saksi pabrik tersebut bergerak dalam bidang konveksi baju;
- Bahwa saksi pernah mendengar saat itu sdr. Arbain (Penggugat) ada menjual pabrik tersebut kepada sdr. Hai Seng (Tergugat) saat lagi di kedai kopi;
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut semula milik sdr. Arbain (Penggugat), kemudian dijual kepada sdr. Hai Seng (Tergugat);

Halaman 48 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2023 saksi mengetahui terkait pembayaran jual beli pabrik tersebut belum lunas dari sdr. Arbain (Penggugat);

2. Saksi Felix, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa pada perkara ini adalah tanah dan bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi dari pabrik tersebut terletak di Jalan Rawa Sari Tanjungpinang Kepulauan Riau;
- Bahwa saksi menjelaskan dahulu saat pabrik tersebut masih aktif saksi melihat barang-barang yang ada di dalam pabrik tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan barang-barang yang ada di dalam pabrik berupa mesin jahit, mesin obras, benang, woll dan lain-lainnya, yang mana barang-barang tersebut merupakan bagian dari pabrik;
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut memproduksi sweater;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penjualan pabrik dari sdr. Arbain (Penggugat) kepada sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi menjelaskan pabrik tersebut dijual secara keseluruhan, maksudnya tanah beserta bangunannya;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat di atas tanah dan bangunan tersebut totalnya ada 7 (tujuh) yang mana semuanya beratas namakan sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan keadaan pabrik tersebut saat dijual sudah dalam keadaan tidak berfungsi;
- Bahwa saksi mengetahui pabrik tersebut sudah tidak berfungsi lagi sejak tahun 2003;
- Bahwa seingat saksi transaksi jual beli pabrik tersebut terjadi di bawah tahun 2000-an;
- Bahwa setahu saksi harga pabrik tersebut disepakati sekitar \pm 19M;
- Bahwa setahu saksi perjanjian yang dibuat antara sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat) dibuat di kantor Notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (turut Tergugat);

3. Saksi Abun, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui para pihak yang berperkara, yaitu sdr. Arbain (Penggugat) dan sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui objek dalam perkara ini adalah jual beli gudang beserta tanah milik sdr. Arbain (Penggugat);

Halaman 49 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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

- Bahwa saksi menjelaskan isi dari gudang tersebut tidak ikut dijual, hanya gudang dan tanah saja yang dijual;
- Bahwa saksi menjelaskan pemilik dari gudang beserta tanah tersebut adalah sdr. Arbain (Penggugat);
- Bahwa saksi menjelaskan sdr. Arbain (Penggugat) sudah lama menguasai objek tersebut;
- Bahwa saksi menjelaskan nama perusahaan milik sdr. Arbain (Penggugat) adalah PT BUSANA INSAN SEJAHTERA;
- Bahwa saksi menjelaskan PT BUSANA INSAN SEJAHTERA bergerak di bidang konveksi baju sweater;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga pasti tanah dan bangunan yang dijual tersebut, namun menurut perkiraan saksi berjumlah belasan miliar rupiah;
- Bahwa seingat saksi para pihak bertemu untuk membahas harga tersebut terkadang di rumah sdr. Arbain (Penggugat) dan di rumah sdr. Hai Seng (Tergugat), bahkan terkadang di PT;
- Bahwa saksi membenarkan setelah terjadi kesepakatan, para pihak pergi ke kantor notaris sdr. Hendi Bkry Agustino (Turut Tergugat) untuk membuat perjanjian;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah dan bangunan yang dimiliki oleh sdr. Arbain (Penggugat) berjumlah 10 (sepuluh) yang beratas namakan sdr. Arbain (Penggugat) sendiri;

Menimbang bahwa keterangan dari Saksi Penggugat tersebut diatas bersesuaian dengan keterangan Saksi Tergugat yaitu ;

1. Saksi Heri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari sdr. Hai Seng (Tergugat) terkait gudang pabrik yang dibelinya melalui telepon;
- Bahwa seingat saksi sdr. Hai Seng (Tergugat) menelpon pada siang hari sekitar 2 (dua) minggu sebelum hari ini, namun tepatnya saksi lupa kapan;
- Bahwa saksi sedang berada di warung saat sdr. Hai Seng (Tergugat) menelpon;
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli pabrik tersebut kira-kira 2 (dua) minggu sebelum hari ini, yaitu ketika ditelpon oleh sdr. Hai Seng (Tergugat);
- Bahwaw saksi tidak mengetahui pabrik apa yang ada di Rawa Sari tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan saat menelpon sdr. Hai Seng (Tergugat) tidak ada bercerita membeli pabrik tersebut dari siapa;

2.Saksi Titik Sundari, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai ketua RT di area pabrik tersebut, tepatnya di Rawa Sari Perumahan Taman Surya;
- Bahwa saksi menceritakan awal mula mengetahui pabrik tersebut sudah dijual. Jadi, pada waktu itu ada jalan di depan pabrik tersebut dalam keadaan becek. Kemudian, saat pemilihan legislatif (pileg) ada salah satu pasangan calon (paslon) yang berjanji akan memberikan bantuan untuk memperbaiki jalan tersebut. Saksi lalu menceritakan hal ini kepada sdr. Abun (asisten Penggugat) dan sdr. Abun mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah dijual kepada sdr. Hai Seng (Tergugat). Kemudian, sdr. Abun mengatakan kepada saksi "jika ibu berkenan, ibu bisa langsung menghubungi sdr. Hai Seng";

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat dan Saksi Tergugat yang saling bersesuaian satu sama lainnya yang menerangkan antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tertuang didalam Surat Bukti Penggugat,Tergugat dan Turut Tergugat yang bertanda (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.;

Menimbang bahwa didalam jawab jinawab tidak ada satupun dari Penggugat dan Tergugat yang membantah kesepakatan dan persetujuan yang dibuat antara Pihak Penggugat dan Tergugat dalam jual beli Tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang dalam surat bukti (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., Tidak ada Paksaan atau tekanan dari pihak manapun juga;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Unsur Kesepakatan Para Pihak dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., telah terpenuhi;

2.Kecakapan para pihak.

Menimbang bahwa mengenai cakap tidaknya seseorang perlu diketahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak punya kedudukan hukum untuk membuat perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu :

1. Anak yang belum dewasa.
2. Orang yang ditaruh dibawah Pengampunan.

Halaman 51 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Menimbang bahwa dalam perkembangannya Istri dapat melakukan perbuatan Hukum sebagaimana yang diatur dalam SEMA No 3 Tahun 1963 jo Pasal 31 UU Perkawinan;

Menimbang bahwa berdasarkan Identitas Penggugat dan Tergugat didalam surat bukti (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., dan jika disesuaikan dengan Surat jika dipersesuaian dengan Identitas Penggugat dan Tergugat didalam Surat Gugatan maka terungkap fakta Hukum bahwa Penggugat dan Tergugat sudah Dewasa dan cakap Hukum adalah mereka yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah dan mampu mempertanggungjawabkan akibat hukumnya;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan fakta Hukum dipersidangan tidak satupun saksi Penggugat dan saksi Tergugat serta barang surat bukti yang menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan orang yang ditaruh dibawah Pengampuan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Unsur **kecakapan para pihak** dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., telah terpenuhi;

3.Suatu hal tertentu.

Menimbang bahwa yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian agar dinyatakan sah adalah Objek perjanjian yaitu prestasi apa yang jadi kewajiban debitur dana pa yang jadi hak kreditur dalam suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa Suatu hal tertentu dalam perjanjian harus memenuhi beberapa syarat yaitu :

1. Jenis barang yang dimaksud dalam perjanjian dapat ditentukan.
2. Barang yang dimaksud merupakan barang yang dapat diperdagangkan.
3. Prestasi yang dijanjikan harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.
4. Prestasi yang diperjanjikan dapat berupa memberikan sesuatu,berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Menimbang bahwa berdasarkan dari bukti P-1 dan T-1 tersebut maka jelas secara fakta hukum Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris yang mana isi perjanjian tersebut telah tertuang di dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 dan perjanjian tersebut telah ditandatanganai oleh Penggugat dan

Halaman 52 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tanpa ada paksaan dan tekanan sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat dan Saksi Tergugat yang saling bersesuaian satu sama lainnya yang menerangkan antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tertuang didalam Surat Bukti Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang bertanda (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn.;

Menimbang bahwa didalam jawab jinawab tidak ada satupun dari Penggugat dan Tergugat yang membantah tentang kesepakatan dan persetujuan antara yang dibuat oleh Pihak Penggugat dan Tergugat dalam jual beli Tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang dalam surat bukti (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Unsur **suatu hal tertentu**, dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn., telah terpenuhi;

4. Suatu sebab yang halal atau tidak dilarang.

Menimbang bahwa sebab yang halal dalam perjanjian adalah isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan Hukum yang berlaku, kesusilaan atau ketertiban umum;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat dan Saksi Tergugat yang saling bersesuaian satu sama lainnya yang menerangkan antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tertuang didalam Surat Bukti Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang bertanda (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn.;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Meneliti dan mempelajari Surat Bukti Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang bertanda (vide bukti P-1, bukti T-1, TT-1) berupa Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn., ternyata secara Fakta Hukum isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Hukum yang berlaku, kesusilaan atau ketertiban umum;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Unsur **suatu sebab yang halal atau tidak dilarang**, dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn., telah terpenuhi;



Menimbang, bahwa dimana suatu perjanjian dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum, jika tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu karena tidak cakap, tidak sepakat, causanya tidak halal dan tidak jelas menyebutkan objek tertentu, jika dikaitkan dengan *in casu* Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1 dan TT-2), tersebut sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas maka menurut Majelis Hakim telah memenuhi syarat sah perjanjian, oleh karenanya Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1 dan TT-2) adalah merupakan akta autentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga mengikat kepada para pihak, sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara bahwa "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat." sehingga menjadi sah dan mengikat kepada para pihak;

Menimbang bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Akta autentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu: 1. Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. 2. Kekuatan pembuktian materil, yang berarti membuktikan antar para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta telah terjadi. 3. Kekuatan pembuktian mengikat, yang berarti di samping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga di mana pada tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;

Menimbang bahwa dengan demikian akta autentik mempunyai kekuatan yang mengikat dan sempurna. Akta autentik kebenarannya tidak dapat disangkal kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, misalnya ada kepalsuan dalam akta autentik tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwasanya Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang adalah sah dan mengikat maka Petitum Gugatan ke-2 yang dituntut oleh Penggugat haruslah dikabulkan;

Ad.2. Apakah Benar Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian tertanggal 06



Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan pada *posita* gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat wajib pula untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa yang dipermasalahkan oleh para pihak dalam perkara ini adalah karena Tergugat tidak melunasi pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. dan terdapat barang-barang milik Penggugat yang belum sempat Penggugat pindahkan padahal sebelumnya Tergugat telah berjanji untuk mempersilahkan Penggugat untuk mengambil barang-barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik akan tetapi pada saat Penggugat akan mengambil barang-barang milik Penggugat tersebut ternyata gembok pabriknya telah Tergugat ganti sehingga Penggugat tidak dapat mengambil dan menjual barang-barang yang ada didalam pabrik tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat dalam Dalil Sangkalannya menyatakan bahwa Tergugat telah membayar lunas semua kewajibannya kepada Penggugat terhadap Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, juga berdasarkan petitum Penggugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti tulisan/surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-43 dan keterangan Saksi yaitu Saksi Rahmad Tafip, Saksi Felix, dan Saksi Abun;

Menimbang bahwa Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti tulisan/surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-4 dan keterangan Saksi yaitu Saksi Heri dan Titik Sundari, sedangkan Turut Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti tulisan/surat berupa bukti T.T-1 sampai dengan T.T-2;

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari alat bukti yang diajukan oleh para pihak secara teliti dan seksama maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan pokok permasalahan sedangkan yang tidak relevan maka alat bukti yang diajukan oleh para pihak akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dimana Majelis Hakim telah mengabulkan Petitum Gugatan ke-2 dari Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.Kn.,**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang adalah sah dan mengikat;

Menimbang bahwa berdasarkan Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1 dan TT-1) adalah akta autentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga mengikat kepada para pihak, sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara bahwa "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.";

Menimbang bahwa berdasarkan dari bukti P-1, T-1, TT-1 tersebut maka jelas secara fakta hukum Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris yang mana isi perjanjian tersebut telah tertuang di dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 dan perjanjian tersebut telah ditandatanganinya oleh Penggugat dan Tergugat tanpa ada paksaan dan tekanan sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat;

Menimbang bahwa dengan demikian baik Penggugat maupun Tergugat haruslah patuh dan taat terhadap Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1 dan TT-2), karena selain sebagai akta autentik, perjanjian tersebut juga berlaku sebagai *pacta sunt servanda* yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan undang-undang, *pacta sunt servanda* juga berarti setiap perjanjian bukanlah ucapan belaka melainkan harus dilaksanakan dan harus ditepati;

Menimbang bahwa selanjutnya didalam perjanjian jual beli tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 angka (2) Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1 dan TT-2), yang berbunyi: "*Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah*";

Menimbang bahwa terhadap isi pasal 2 angka (2) Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 dalam perjanjian tersebut diatas secara hukum tentunya dalam hal pelaksanaan pembayaran haruslah didukung dengan bukti pelunasan seperti berupa tanda lunas atau kwitansi pembayaran;



Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap fakta tidak ada satupun saksi baik saksi Penggugat maupun Saksi Tergugat yang menerangkan ada yang melihat dan mendengar Tergugat telah membayar lunas kepada Penggugat tentang jual beli Tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019;

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah menghadirkan ataupun memperlihatkan kepada Majelis Hakim tentang bukti pendukung terkait pelunasan pembayaran pembelian sebagaimana yang tercantum di dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019;

Menimbang bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E., S.H., M.Kn., dalam Duplik telah menyatakan Pada halaman 2 angka 4 huruf C menyatakan : Mengenai Pembuktian Pelunasan Kapasitas Turut Tergugat dalam hal ini hanya sebatas berdasarkan kesepakatan para pihak. selain itu Notaris yang bersangkutan telah berulang kali menegaskan kepada para pihak mengenai pelunasan dan mendapatkan konfirmasi bahwa pembayaran telah selesai sebelum dituangkan dalam Akta;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas telah terungkap secara fakta hukum dan pengakuan dari Turut Tergugat yang menyatakan *"mengenai pelunasan dan mendapatkan konfirmasi bahwa pembayaran telah selesai sebelum dituangkan dalam Akta"*;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 497 K/SIP/1971 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan sebagai berikut : *"Adanya pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti"*;

Menimbang bahwa selanjutnya didalam Pasal 1925 KUHPdata disebutkan bahwa: *"Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang diberikan kuasa khusus untuk itu"*;

Menimbang bahwa terhadap uraian tersebut diatas Majelis Hakim telah mencermati Pengakuan dari Turut Tergugat tersebut bersesuaian dengan Replik Penggugat Dalam Pokok Perkara halaman 6 yang menyatakan Keterangan Turut Tergugat telah menerangkan pada saat mediasi bahwa menyangkut uang yang kata Tergugat diserahkan secara tunai kepada kepada Penggugat di Kantor Turut Tergugat akan tetapi Turut Tergugat sendiri tidak pernah melihat dan menyaksikan bentuk fisik adanya penyerahan sejumlah uang sebesar **Rp.18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah)**;



Menimbang bahwa jelas secara fakta hukum Turut Tergugat sendiri tidak pernah melihat dan menyaksikan bentuk fisik adanya penyerahan sejumlah uang sebesar **Rp.18.489.000.000,- (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah)** dan hanya mendapatkan konfirmasi bahwa pembayaran telah selesai sebelum dituangkan dalam Akta apakah secara Hukum telah terjadi pembayaran atau tidak Turut Tergugat sama sekali tidak tahu dan Turut Tergugat sendiri juga tidak melihat bukti pendukung pembayaran secara lunas berupa surat Keterangan lunas ataupun bukti Kwitansi;

Menimbang bahwa selanjutnya didalam perjanjian jual beli tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 angka (2) Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1 dan TT-2), yang berbunyi: *"Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah"*; dan nyatanya tidak terjadi pembayaran lunas dari Tergugat kepada Penggugat pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, Turut Tergugat selaku Notaris hanya mendapat konfirmasi saja tanpa adanya Bukti Pelunasan;

Menimbang bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019, Pasal 6 tentang peralihan Hak atas tanah dan bangunan dan pemberian kuasa angka 1 menyatakan Akta Jual Beli akan dilangsungkan antara para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang di Kabupaten Bintan, apabila syarat jual beli telah terpenuhi;

Menimbang bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (SEMA NO 10 Tahun 2020) pada Point 2 huruf yang berbunyi : *"Akta Jual Beli Tanah berlaku sebagai Bukti Sah pembayaran atas objek jual Beli selama dalam Akta jual Beli tersebut disebutkan sebagai bukti Pelunasan"*;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Rumusan Hukum kamar Perdata Tahun 2016 (SEMA No.4 Tahun 2016) point 7 yang berbunyi : *Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) secara Hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan Etikat baik;*

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang menyatakan Lahan tanah dan Pabrik dikuasai oleh Tergugat dengan cara mengunci Pabrik dan menyuruh orang untuk melarang pihak Penggugat untuk datang mengambil barang berbentuk mesin dan peralatan Pabrik yang terdapat didalam gudang sementara didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 antara Penggugat dan Tergugat Mesin Pabrik milik Penggugat yang masih tersimpan didalam Pabrik tidak termasuk objek yang diperjanjikan;



Menimbang bahwa Tergugat untuk menguasai Tanah dan bangunan pabrik sebagaimana didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 secara Hukum tidak beretikat baik karena belum dibenarkan karena terdakwa belum membayar lunas sisa utang pembayaran jual beli tersebut kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah diperlihatkan di persidangan dan Tergugat juga tidak dapat membuktikannya sedangkan secara alur proses dari jual beli setelah dinyatakan lunas maka akan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli sedangkan Akta Jual Beli belum diterbitkan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang bahwa Perjanjian untuk Jual Beli disebut juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Untuk Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukanlah Akta Jual Beli karena Perjanjian untuk Jual Beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). dimana perjanjian Untuk Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beliakan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian Perjanjian Untuk Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim, belumlah terbitnya Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019, Pasal 6 tentang peralihan Hak atas tanah dan bangunan dan pemberian kuasa angka 1, masih ada syarat-syarat yang mesti dipenuhi oleh para pihak termasuk diantaranya mekanisme pembayaran secara lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka jelas secara Hukum terhadap jual beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., tersebut belum ada pembayaran secara lunas yang dilakukan oleh pihak Tergugat kepada pihak Penggugat sehingganya Dalil sangkalan dari Tergugat yang menyatakan telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar lunas kepada Penggugat tidak beralasan Hukum haruslah dinyatakan di Tolak;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk menentukan status hukum dari permasalahan ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pihak Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang tercantum dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., tersebut;

Menimbang bahwa sebelum Hakim menilai apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atau tidak, terlebih dahulu harus diuraikan mengenai apa yang dimaksud dengan Wanprestasi;

Menimbang bahwa wanprestasi didalam hukum didefenisikan sebagai keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya yang dibebankan dalam kontrak/perjanjian oleh pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan;

Menimbang bahwa terdapat bermacam bentuk wanprestasi, yaitu :

- tidak melakukan prestasi sama sekali;
- melakukan prestasi akan tetapi prestasi yang diberikan berbeda dengan yang diperjanjikan;
- melakukan prestasi akan tetapi hanya sebagian;
- melakukan prestasi akan tetapi tidak tepat waktu;

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara yang mengatur tentang Wanprestasi yang terdiri dari unsur-unsurnya yaitu :

1. Adanya perjanjian;
2. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian;
3. Pihak yang melanggar telah dinyatakan lalai namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat dipersidangan telah memperlihatkan surat Bukti berupa (vide bukti P-4 sampai dengan bukti P-24) berupa Surat Rekening Tahapan yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Bank Central Asia (BCA) yang mana surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan Aslinya makannya secara Hukum menjadi Bukti yang sah dan dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas berdasarkan Klausul Pasal 2 angka (2) Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1), yang berbunyi: "*Harga dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penanda-tanganan Surat Perjanjian ini oleh kedua Pihak, dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah*", namun faktanya Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya, bahwa Penggugat menerima uang transfer dari Tergugat sejumlah Rp9.164.965.000,00 (sembilan miliar seratus enam puluh empat sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah) berdasarkan surat bukti Penggugat berupa (vide bukti P-4 sampai dengan bukti P-24) dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 60 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Angsuran Pertama tertanggal 06 Mei 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA milik Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- dan Angsuran Kedua tanggal 06 Mei 2019 dari PT. Mega Tren Moneyindo (Tergugat) ke rekening Penggugat Rp. 500.000.000,- bukti P-4;
- Angsuran Ketiga 06 Mei 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA milik Penggugat sebesar Rp. 900.000.000,-, Angsuran Keempat 07 Mei 2019 dari PT. Mega Tren Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 800.000.000,- bukti P-5;
- Angsuran Kelima 08 Mei 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 690.000.000,- dan Angsuran Keenam 14 Mei 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- bukti P-6;
- Angsuran Ketujuh 25 September 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- bukti P-7;
- Angsuran Kedelapan 27 September 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- bukti P-8;
- Angsuran Kesembilan 30 September 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 310.000.000,- bukti P-9;
- Angsuran Kesepuluh 02 Oktober 2019 dari PT. Mulia Multi Valas (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 190.000.000,- bukti P-10;
- Angsuran Kesebelas 10 Oktober 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- bukti P-12;
- Angsuran Keduabelas 28 Oktober 2019 dari PT. Mulia Multi Valas (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 270.000.000,- bukti P-12;
- Angsuran Ketigabelas 01 November 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 230.000.000,- bukti P-13;
- Angsuran Keempatbelas 11 November 2019 dari PT. Sugeh Makmur Arto (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 280.000.000,- dan Angsuran Kelimabelas 15 November 2019 dari PT. Mulia Multi Valas (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 219.965.000,- bukti P-14;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Angsuran Keenambelas 06 Desember 2019 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- bukti P-15;
- Angsuran Ketujuhbelas 16 Desember 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 290.000.000,- bukti P-16;
- Angsuran Kedelapanbelas 31 Desember 2019 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 290.000.000,- bukti P-17;
- Angsuran Kesembilanbelas 20 Januari 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- bukti P-18;
- Angsuran Keduapuluh 01 Februari 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- bukti P-19;
- Angsuran Keduapuluh satu 17 Februari 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- bukti P-20;
- Angsuran Keduapuluh dua 11 Maret 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- bukti P-21;
- Angsuran Keduapuluh tiga 21 Maret 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 400.000.000,- bukti P-22;
- Angsuran Keduapuluh empat 06 Mei 2020 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- bukti P-23;
- Angsuran Keduapuluh lima 20 Mei 2020 dari PT. Mega Trend Moneyindo (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 225.000.000,- dan Angsuran Keduapuluh enam 21 Mei 2020 dari PT. Mulia Multi Remitt (Tergugat) ke rekening Bank BCA Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- bukti P-24;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Profil Perusahaan PT. Sugeh Makmur Arto nama Tergugat (Hai Seng) jabatan sebagai Komisaris dan bukti P-3 berupa Profil Perusahaan PT. Mega Tren Moneyindo nama Tergugat (Hai Seng) jabatan sebagai Direktur menunjukkan bahwa transfer uang diatas berkaitan dengan Tergugat selaku pengurus dan pemegang saham PT tersebut,hal ini bersesuai dengan Surat Bukti Penggugat yang bertanda P-41,P-42 dan P-43 Sesuai dengan Aslinya,yang pada pokoknya menerangkan tentang surat keterangan dari Direktorat Jenderal AHU Bukti pemesanan Nomor Voucher

Halaman 62 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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 hal transaksi pembelian data transaksi perseroan dari Perseroan MEGA TREN MONEYINDO telah berhasil dilakukan dengan kode Voucher 820241101830686 sehingganya secara Fakta Hukum telah terjadi pentransferan uang dari Tergugat kepada Rekening Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait PT. Mulia Multi Remitt, berdasarkan keterangan saksi Tergugat yaitu Saksi Heri yang merupakan karyawan PT. Mulia Multi Remitt mendapat perintah dari sdr. Robby selaku pemilik PT. Mulia Multi Remitt untuk mengantarkan uang ke kantor notaris yang berada di Batu 3 untuk diserahkan kepada Tergugat sehingga menunjukkan keterkaitan PT. Mulia Multi Remitt dengan Tergugat dan juga keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Felix yang menyatakan bahwa PT. Mulia Multi Remitt adalah perusahaan money changer milik Tergugat sehingganya secara Fakta Hukum telah terjadi pentransferan uang dari Tergugat ke Rekening milik Penggugat;

Menimbang bahwa disisi lain, Tergugat tidak mampu membuktikan dalil sangkalannya, meskipun *'surat Perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah'*, namun tidak alat bukti yang menerangkan apakah pembayaran dilakukan secara tunai ataupun transfer, dan Tergugat tidak pula menyangkal mengapa harus mentransfer uang sejumlah Rp9.164.965.000,00 (sembilan miliar seratus enam puluh empat sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah) (vide bukti P-4 sampai dengan bukti P-24) kepada Penggugat, sehingga diketahui mekanisme pembayaran jual beli objek sengketa Tergugat untuk memenuhi prestasi atau kewajiban tercantum dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., tersebut dilakukan dengan mekanisme transfer dan dengan pembayaran secara angsuran/cicil;

Menimbang bahwa selain itu berdasarkan keterangan Saksi Rahmad Tafip, Saksi Felix dan Saksi Abun (yang dihadirkan oleh Penggugat) yang menerangkan bahwa mengetahui adanya jual beli objek sengketa tanah dan bangunan namun tidak meliputi isi bangunan, Saksi Felix juga mengetahui bahwa pembayaran dilakukan dengan cicilan semula dibayar melalui cek namun karena limit maka dikembalikan kepada Tergugat (vide bukti P-39 dan bukti P-40);

Menimbang bahwa Saksi Heri yang diajukan oleh Tergugat, menerangkan ada menyerahkan uang tunai kepada Tergugat di kantor Notaris namun tidak ingat lagi kapan waktu tepatnya (sebelum covid 19) dan tidak tahu berapa jumlah resminya, sedangkan Saksi Titik Sundari menerangkan mengetahui pabrik (bangunan objek sengketa) namun tidak tahu tentang jual beli sehingga keterangan Saksi Heri dan Saksi Titik Sundari tidak dapat menguatkan dalil sangkalan Tergugat karena kekurangpahamannya mengenai perkara *a quo*;



Menimbang bahwa terhadap bukti T-2 dan TT-2 berupa Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 6 Mei 2019 yang menyatakan Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat untuk menjual atau melepaskan atau mengalihkan jual beli sebagaimana yang tertuang didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019;

Menimbang bahwa terhadap bukti Tergugat yaitu yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 02006/Kp. Bulang, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3A, Sertipikat Hak Milik Nomor : 02003/Kp. Bulang, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3B, Sertipikat Hak Milik Nomor : 412, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3C, Sertipikat Hak Milik Nomor : 411, atas nama Hai Seng, selanjutnya disebut dengan bukti surat T-3D yang mana Surat Bukti Sertifikat Hak Milik tersebut diatas merupakan yang berasal dari Sertifikat Tanah Milik yang awalnya dimiliki oleh Penggugat;

Menimbang bahwa jika dihubungkan antara surat Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 dengan bukti T-2 berupa Kuasa Untuk Menjual Nomor 16 tanggal 6 Mei 2019 dan surat bukti T-3A, T-3B, T-3C dan T-3D merupakan satu kesatuan dimana terungkap fakta hukum tanpa didukung dengan bukti-bukti pelunasan pembayaran jual beli sebagaimana yang tercantum didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 maka timbul pertanyaan secara hukum kenapa bisa muncul Kuasa Untuk Menjual objek perjanjian dan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat (Hai Seng) yang seharusnya secara hukum sebelum adanya bukti pelunasan tersebut seharusnya tidak bisa diterbitkan Surat Kuasa Menjual dan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat (Hai Seng) Tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap bukti T-4 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor LP/B/87/IX/2024/SPKT/POLDA KEPULAUAN RIAU, tanggal 23 September 2024 yang mana terhadap laporan tersebut sampai dengan perkara ini disidangkan belum ada putusan Pengadilan terhadap laporan tersebut oleh karena itu bukti T-4 tersebut patutlah dikesampingkan;

Menimbang bahwa sebagaimana Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1), Tergugat telah membayar uang sejumlah Rp9.164.965.000,00 (sembilan miliar seratus enam puluh empat sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah) dari harga jual beli objek sengketa sejumlah Rp18.489.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sehingga kekurangan bayar yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah) dan hingga Gugatan ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan pada Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, dimana Tergugat tidak melakukan sisa pembayaran;

Menimbang bahwa pada akhirnya Penggugat melakukan surat peringatan atau surat somasi (*vide* bukti P-26 dan bukti P-27) namun juga tidak dipenuhi dan tidak diindahkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat juga telah memenuhi sebagaimana ketentuan pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan bahwa “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mempelajari dan meneliti dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., maka terdapat Fakta Hukum Bahwa didalam pabrik terdapat barang-barang milik Penggugat yang tidak menjadi Objek perjanjian;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di Objek yang diperjanjikan sebagaimana yang tercantum didalam dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., maka terungkap fakta :

- Bahwa didalam pabrik terdapat barang-barang milik Penggugat yang belum sempat Penggugat pindahkan sebagaimana yang tercantum dalam posita surat Gugatan Penggugat dan mengenai jumlah barang dan jenis masih ada didalam pabrik dalam keadaan rusak dan berkarat serta tidak dapat dipergunakan lagi;
- Bahwa sebelumnya Tergugat telah berjanji untuk mempersilahkan Penggugat untuk mengambil barang-barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik, akan tetapi pada saat Penggugat akan mengambil barang-barang milik Penggugat tersebut ternyata gembok pabriknya telah Tergugat ganti sehingga Penggugat tidak dapat mengambil dan menjual barang-barang yang ada didalam pabrik tersebut, adapun barang-barang milik Penggugat yang ada di dalam pabrik;
- Bahwa barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik tersebut sudah berkarat dalam keadaan sudah rusak serta tidak dapat dipergunakan lagi;
- Bahwa barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik tersebut tidak masuk kedalam objek yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang tercantum didalam dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.;

Halaman 65 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya, sebagaimana termuat dalam Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn. (vide bukti P-1 atau bukti T-1), dan telah diperingatkan beberapa kali adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwasanya Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (**HENDY BKRY AGUSTINO, S.E.,S.H.,M.Kn.**) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang maka Petitum Gugatan ke-3 yang dituntut oleh Penggugat haruslah dikabulkan;

Ad.3.Apakah Benar Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:

- Sisa kekurangan bayar adalah sebesar **Rp. 8.824.035.000 (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah).**
- Denda keterlambatan sebesar **Rp. 2.206.008.750 (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).**
- Uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** atau senilai yang wajar dan patut menurut penilaian dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
- Denda keterlambatan dikarenakan tertundanya barang-barang milik Penggugat bilamana dijual **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) x 5% x 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).**

Menimbang bahwa untuk menjawab pertanyaan hukum diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan bersarkan bukti-bukti dan saksi-saksi;

Menimbang bahwa setelah Hakim mencermati dari Petitum angka 4 Penggugat pada pokoknya menyatakan :

4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:

- Sisa kekurangan bayar adalah sebesar **Rp. 8.824.035.000 (delapan miliar delapan ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah).**
- Denda keterlambatan sebesar **Rp. 2.206.008.750 (dua miliar dua ratus enam juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).**



- Uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** atau senilai yang wajar dan patut menurut penilaian dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
- Denda keterlambatan dikarenakan tertundanya barang-barang milik Penggugat bilamana dijual **Rp. 2.018.900.000,- (dua milyar delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) \times 5% \times 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).**

Menimbang bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat Angka 8 sebagai berikut :

- Bahwa akibat kelalaian Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak melaksanakan isi surat perjanjian yang telah disepakati, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian karena itu Tergugat patut dihukum untuk membayar sisa pembayaran sebesar **Rp. 9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah)** dan denda keterlambatan selama 5 (lima) tahun, bila diasumsikan dengan bunga bank sebesar 5% pertahun, maka denda keterlambatannya adalah **5% \times Rp. 9.324.035.000 = Rp. 466.201.750** untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda keterlambatannya adalah **Rp. 466.201.750 \times 5 tahun = Rp. 2.331.008.750 (dua miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)**, serta uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang ada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat bilamana ditaksir adalah sebesar **Rp.2.018.900.000,- (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** sebagaimana yang diuraikan pada poin 7 tersebut diatas dan disamping itu Tergugat patut dihukum untuk membayar denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik selama 5 (lima) tahun, bilamana diasumsikan dengan bunga bank sebesar 5% pertahun, maka denda tertahannya barang-barang milik Penggugat tersebut adalah **5% \times Rp. 2.018.900.000 = Rp. 100.945.000,- (seratus jutas sembilan ratus empat puluh lima ribu)** untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik adalah **Rp. 100.945.000 \times 5 tahun = Rp. 504.725.000 (lima ratus empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).**

Menimbang bahwa sebagaimana uraian diatas setelah Majelis Hakim teliti dan cermati antara Posita angka 8 dengan Petitum angka 4 terdapat perbedaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besaran hitungan terhadap Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Penggugat dalam posita dan Petitumnya adalah besaran kewajiban Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn., dalam perkara tersebut tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan;

Menimbang bahwa hal tersebut diatas Majelis Hakim mendasarkan kepada petitum subsidair Penggugat yang memohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) serta berdasarkan putusan MA Nomor 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 yang memiliki kaidah hukum bahwa Hakim dapat dibenarkan memutus berdasarkan petitum subsidair dalam rangka memberi putusan yang mendekati rasa keadilan, asalkan masih dalam kerangka yang serasi dengan inti petitum primair;

Menimbang bahwa mengenai sisa kekurangan bayar, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dalam Petitum angka 3 yang telah dikabulkan berdasarkan alat bukti diatas yang diajukan oleh Penggugat, (vide bukti P-4 sampai dengan bukti P-24), bahwa Tergugat telah membayar uang sejumlah Rp9.164.965.000,00 (sembilan miliar seratus enam puluh empat sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah) kepada Penggugat dari harga jual beli objek sengketa sejumlah Rp18.489.000.000,00 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sehingga kekurangan bayar yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta Hukum dan pertimbangan yang seadil-adilnya Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat berkewajiban untuk membayar sisa utangnya kepada Penggugat sejumlah Rp9.164.965.000,00 (sembilan miliar seratus enam puluh empat sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah) atas jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 6 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.;

Menimbang bahwa didalam Posita angka 8 dan Petitum angka 4 Penggugat menyatakan terhadap denda keterlambatan sisa kekurangan bayar selama 5 (lima) tahun, bila diasumsikan dengan bunga bank sebesar 5% pertahun, maka denda keterlambatannya adalah $5\% \times \text{Rp. } 9.324.035.000 = \text{Rp. } 466.201.750$ untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda keterlambatannya adalah $\text{Rp. } 466.201.750 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp. } 2.331.008.750$ (dua



miliar tiga ratus tiga puluh satu juta delapan ribu tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan cermati mengenai denda keterlambatan sisa kekurangan Bayar, selama 5 (lima) tahun, bila diasumsikan dengan bunga bank sebesar 5% pertahun, namun menurut Majelis Hakim, dalam perkara *a quo* yang patut dan adil, maka denda keterlambatannya adalah $2,5\% \times \text{Rp}9.324.035.000,00 = \text{Rp}233.100.875,00$ untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda keterlambatannya adalah $\text{Rp}233.100.875 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp}1.165.504.375,00$ (satu milyar seratus enam puluh lima juta lima ratus empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat adalah sebesar **Rp2.018.900.000,00 (dua milyar delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah)** yang telah dirincikan oleh Penggugat, namun nilai uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat, wajar dan patut menurut penilaian dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini demi keadilan dan kepatutan haruslah dikabulkan sebesar **Rp1.500.000.000,00, (satu milyar lima ratus juta rupiah)**, nilai tersebut dikaitkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat telah ditemukan barang-barang yang berada dalam objek sengketa banyak yang telah rusak dan ada juga yang telah hilang dicuri;

Menimbang bahwa disamping itu Tergugat patut dihukum untuk membayar denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik selama 5 (lima) tahun, bilamana diasumsikan dengan bunga bank sebesar 6% pertahun, namun menurut Majelis, dalam perkara *a quo* yang patut dan adil, adalah bunga sebesar 2,5% maka denda tertundanya barang-barang milik Penggugat tersebut adalah $2,5\% \times \text{Rp}1.500.000.000,00 = \text{Rp}37.500.000,00$ (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pertahunnya, jadi untuk selama 5 (lima) tahun denda tertundanya penjualan barang-barang yang ada didalam pabrik adalah $\text{Rp}37.500.000,00 \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp}187.500.000$ (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwasanya mengenai denda dan uang penggantian kerugian tersebut diatas menurut Majelis Hakim adalah hal yang patut dan wajar mengingat besarnya kerugian yang dialami Penggugat selama ini maka Petitem Gugatan ke-4 yang dituntut oleh Penggugat haruslah dikabulkan;

Ad.4.Apakah Benar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungpinang;



Menimbang bahwa mengenai petitum ke-5 Penggugat, oleh karena dalam perkara ini tidak diletakkan sita jaminan, maka karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak;

Ad.5.Apakah Benar Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum keenam Penggugat mengenai menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*) maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil yang mengatur syarat-syarat penjatuhan putusan serta merta, permohonan yang diminta Penggugat Rekonvensi/Tergugat, menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan peraturan tersebut, syarat sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diantaranya adalah "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-6 Penggugat mengenai menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena tidak beralasan hukum harus ditolak;

Ad.6.Apakah benar Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dalam petitum ke-7, Penggugat memohon untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 791K/Sip/1972 menyatakan bahwa : "uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar utang, Karena gugatan Penggugat adalah ganti rugi sejumlah uang, maka tuntutan *dwangsom* tersebut demi hukum harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak", sehingga dengan demikian petitum ketujuh karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwasanya Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat, sepanjang dalil-dalil sangkalan tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang mencukupi serta tidak pula memiliki cukup alasan untuk dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat dimaksud haruslah pula dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian maka sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat dalam *petitum* gugatan Penggugat pada angka 8, Majelis Hakim menentukan bahwasanya pihak yang dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul adalah Tergugat dan Turut Tergugat yang mana jumlah total dari keseluruhan biaya perkara dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana yang tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena *petitum* gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 4 dan 8 dinyatakan dikabulkan sedangkan *petitum* gugatan Penggugat pada angka 5, 6 dan 7 dinyatakan ditolak maka dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa mengenai petitum Penggugat Ke- 1 yang memohon kepada Majelis Hakim supaya mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena gugatan Penggugat sebagian dikabulkan dan sebagian yang lain ditolak, maka harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berketetapan telah mempertimbangkan secara cukup, membahas semua dalil-dalil dan alasan yang dikemukakan oleh para pihak yang terdiri dari Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat sehingga apa yang tertera dalam amar putusan di bawah ini adalah telah tepat dan adil serta tidak melampaui kewenangan Pengadilan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan amar yang memperbaiki redaksi petitum gugatan Penggugat tanpa merubah maksud dan tujuan gugatan Penggugat supaya jelas, terang dan mudah dalam pelaksanaannya;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Halaman 71 dari 74 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2024/PN Tpg

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)



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan beralasan hukum dan harus dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dimana Tergugat dan Turut Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan pasal 283 RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian tertanggal 06 Mei 2019, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat (Hendy Bkry Agustino, S.E.,S.H.,M.Kn.) Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut :
 - Sisa kekurangan bayar adalah sebesar Rp9.324.035.000 (sembilan miliar tiga ratus dua puluh empat tiga puluh lima ribu rupiah);
 - Denda keterlambatan sebesar Rp1.165.504.375,00 (satu milyar seratus enam puluh lima juta lima ratus empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah);
 - Uang penggantian kerugian terhadap barang-barang milik Penggugat yang berada didalam pabrik yang tidak dapat diambil dan dijual oleh Penggugat adalah sejumlah Rp1.500.000.000,00, (satu milyar lima ratus juta rupiah);
 - Denda keterlambatan dikarenakan tertundanya barang-barang milik Penggugat bilamana dijual sejumlah Rp187.500.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.314.000,00 (satu juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tanjung Pinang pada hari Senin tanggal 6 Januari 2025, oleh kami, Irwan Munir, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Sayed Fauzan, S.H., M.H., dan Amir Rizki Apriadi, S.H., M.M., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Siti Fatimah, S.H., M.H., sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Jumat tanggal 10 Januari 2025.

Hakim Anggota,

Dr. Sayed Fauzan, S.H., M.H.

Amir Rizki Apriadi, S.H., M.M.

Panitera,

Siti Fatimah, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Irwan Munir, S.H., M.H.

RINCIAN BIAYA PERKARA

- Meterai Putusan	:	Rp10.000,00
- Panggilan Jurusita	:	Rp180.000,00
- Biaya Proses	:	Rp75.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp979.000,00
- Biaya Sita Jaminan	:	-

PENERIMAAN NEGARA

- Pendaftaran	:	Rp30.000,00
- PNBP Panggilan Pertama Pengugat	:	Rp10.000,00
- PNBP Panggilan Pertama Tergugat	:	Rp20.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Redaksi	:	Rp10.000,00
-----------	---	-------------

J U M L A H	:	1.314.000
--------------------	---	------------------

(satu juta tiga ratus empat belas ribu 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)