



**PUTUSAN**

Nomor 170/Pdt.G/2023/PN Pso

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Poso yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- **THOMAS DESPIN**, Tempat Tanggal Lahir Bordeaux, 27 Juli 1991, Warga Negara Perancis (WNA), bertempat tinggal di jalan Mawang, Tegal Anyar House Lodtunduh Ubud Bali, Pemegang Izin Tinggal Tetap elctronic (e-KITAP) No. 2D411B000-2 W yang berlaku sampai dengan 09-06-2027, yang saat ini beralamat di Pulau Buka-Buka, Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ISHAK P. ADAM, S.H., M.H., CLI., MOH. FIRDA MB. HUSAIN, S.H., dan MOHAMMAD RIZKY HIOLA, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Tavanjuka Mas Nomor 7, Kelurahan Tavanjuka, Kecamatan Tatanga, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, alamat elektronik [kh.ishakadam@gmail.com](mailto:kh.ishakadam@gmail.com), bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 32/LF-IAP/SKK/XI/2023 Tanggal 10 November 2023. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n

- **Ny. NORIFA SARAH PARE KOMBONG**, Tempat Tanggal Lahir Bittuang, 22 September 1982, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Bertempat tinggal di Saruruan Batu, Kelurahan Tiroan, Kecamatan Bittuang, Kabupaten Tana Toraja, Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada PITHER PONDA BARANY, SH.MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juli 2024. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 23 November

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 dalam Register Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan Pengikatan Jual Beli atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah sebagaimana dalam Pengikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. masing-masing sebagai berikut;
  - a. Bidang Tanah seluas  $\pm 7.814,62 \text{ M}^2$  (tujuh ribu delapan ratus empat belas koma enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah sesuai dengan Surat Penyerahan Nomor : 062/SP-VI/AT/2016 dengan batas-batas sebagai berikut;
    - Sebelah Utara : berbatas dengan tepi gunung;
    - Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Abd. Latif M. Lamadaju;
    - Sebelah Selatan : berbatas dengan tepi pantai;
    - Sebelah Barat : Berbatas dengan kebun sdr. Hi. Yunus;
  - b. Bidang Tanah seluas  $\pm 6.063 \text{ M}^2$  (enam ribu enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah sesuai dengan Surat Penyerahan Nomor : 057/SP-V/AT/2017 dengan batas-batas sebagai berikut;
    - Sebelah Utara : berbatas dengan tepi gunung;
    - Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Abd. Latif M. Lamadaju;
    - Sebelah Selatan : berbatas dengan tepi pantai;
    - Sebelah Barat : Berbatas dengan kebun sdr. Norifa Sarah Parekombang;
2. Bahwa dalam Pasal 2 Pengikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. telah diatur tata cara pembayaran sebagai berikut;
  - a. Tahap I (Pertama) sebesar 10 % dan/atau sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, sebagaimana Pihak Pertama telah menerima dari Pihak Kedua pada Tanggal 17-08-2018 (tujuh belas Agustus dua ribu delapan belas) sebagai tanda jadi, yang untuk penerimaannya dilakukan dengan kuitansi tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan akta ini;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tahap II (Kedua) sebesar 40 % (*empat puluh persen*) dan/atau senilai Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat Surat Penyerahan dan akta ini selesai ditandatangani dan akta ini berlaku sebagai tanda terimanya yang sah;
- c. Tahap III (Ketiga) sebesar 50 % (*lima puluh persen*) dan/atau senilai Rp. 375.000.000,- (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) akan dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu 06 (*enam*) bulan dari tanggal Surat Penyerahan atas tanah tersebut diatas dan Akta ini jika Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut di atas telah terbit, dan apabila dalam jangka waktu 6 (*enam*) bulan tersebut Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut diatas belum terbit maka pembayaran di lakukan setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut terbit dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tojo Una-Una;
3. Bahwa pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 huruf (a) dan (b), yakni sebesar Rp. 375.000.000,- (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*);
4. Bahwa sisa pembayaran Tahap III (Ketiga) sebesar Rp. 375.000.000,- (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) belum dilaksanakan oleh Penggugat oleh karena pada tahun 2019 terjadi Pandemi Covid-19 (*corona virus disease 19*) yang melanda dunia, termasuk Indonesia, sehingga hal tersebut sangat berdampak serius terhadap dunia pariwisata yang dikelola oleh Penggugat di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah (*resort reconnect*);
5. Bahwa berdasarkan alasan yang didalilkan Penggugat pada Poin (4), maka mengakibatkan keterlambatan Penggugat membayar sisa Pembayaran Tahap III (Ketiga) sebagaimana dalam Perikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H.;
6. Bahwa Tergugat pada tahun 2022 mendesak Penggugat untuk segera membayar lunas sisa Pembayaran harga bidang tanah *A quo* dan dengan berbagai upaya Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*) melalui Transfer Bank ke Rekening Bank Tergugat, sekalipun kegiatan usaha

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pariwisata yang dikelola oleh Penggugat sedang dalam keadaan *recovery*, sehingga sisa Pembayaran bidang tanah Tahap III (Ketiga) sebagaimana yang tercantum dalam Perikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. tersisa Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*);

7. Bahwa saat ini Penggugat berupaya upaya untuk menyelesaikan sisa Pembayaran Tahap III (ketiga) yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Tergugat, namun Tergugat tidak mau menerima sisa Pembayaran Tahap III (ketiga) tersebut, dengan alasan bahwa Penggugat telah Wanprestasi bahkan Tergugat mencoba membatalkan Perikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. dengan menggunakan Pasal 2 huruf (d) Perikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. hal ini nampak jelas pada Surat Tanggapan atas penyampaian Penggugat Tertanggal 7 Oktober 2023 pada poin (7) dengan melakukan renegotiasi kembali atau jual beli kembali;
8. Bahwa alasan Tergugat tersebut pada Surat Tanggapan Tanggal 7 Oktober 2023 adalah merupakan suatu niat dari Tergugat yang bertentangan dengan prinsip-prinsip dan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata, yakni syarat obyektif;
9. Bahwa sebagaimana tanggapan Tergugat melalui Surat Tanggapan Atas Penyampaian Bapak Thomas Despin tertanggal 7 Oktober 2023 merupakan penolakan pembayaran sisa harga bidang tanah sebagaimana Perikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., maka berdasarkan ketentuan 1404 KUHPdata Penggugat selaku debitur dapat menitipkan uang atau barang kepada Pengadilan, sehingga hal tersebut membebaskan Penggugat selaku debitur dan baginya berlaku sebagai pembayaran dan ketentuan selanjutnya tentang penitipan atau konsinyasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1405 KUHPdata sampai dengan pasal 1412 KUHPdata;
10. Bahwa berkaitan dengan dalil tersebut diatas dan untuk menghindari Penggugat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad buruk, maka Penggugat Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



dan mengadili perkara *A quo* memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat sisa pembayaran Harga bidang tanah yang dimaksud dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) dan/atau jika Tergugat tidak mau menerima pembayaran sisa bidang tanah tersebut, maka Penggugat melakukan penitipan (konsinyasi) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso Kelas IB, serta menghukum Penggugat dan Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *A quo*;

11. Bahwa saat ini bidang tanah yang menjadi obyek dalam perikatan jual beli telah memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001 Tanggal 02-07-2021 yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah atas nama PT. Joint Makers Group milik Penggugat, sehingga secara formalitas menurut hukum telah menjadi hak Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan mengadili permohonan *A quo* berkenan memutuskan sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat;
- Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
- Menyatakan menurut hukum sisa Pembayaran terhadap bidang tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) sebagaimana dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. adalah sah, berharga dan berlaku sebagai pembayaran, dan/atau jika Tergugat menolak menerima sisa pembayaran tersebut, maka diperintahkan kepada Penggugat untuk menitipkan (Konsinyasi) sisa pembayaran tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso Kelas IB;
- Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001 Tanggal 02-07-2021 yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah atas nama PT. Joint Makers Group adalah milik Penggugat;

- Menghukum Penggugat untuk membayar sisa pembayaran harga bidang tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) sesuai dengan Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. dan/atau jika Tergugat menolak menerima sisa pembayaran tersebut, maka Penggugat menitipkan (konsinyasi) sisa pembayaran tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso Kelas IB, sehingga melepaskan Penggugat dari kewajiban pembayaran terhadap Tergugat;
- Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran bidang tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) sesuai dengan Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. dan/atau jika Tergugat menolak menerima sisa pembayaran tersebut, maka penitipan (konsinyasi) sisa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap bidang tanah tersebut dianggap sebagai pembayaran lunas;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah datang menghadap Kuasanya tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa pada awalnya Tergugat menggunakan jasa advokat atas nama Rudi Hartono, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Januari 2024, akan tetapi sejak tanggal 30 Juni 2024, kuasa hukum dari Tergugat tersebut telah mengirimkan surat pencabutan kuasa kepada Majelis Hakim dan selanjutnya atas pencabutan surat kuasa tersebut, Tergugat dalam persidangan juga telah mengajukan surat pencabutan surat kuasa tertanggal 21 Juni 2024, dan kemudian Tergugat dalam perkara ini menggunakan jasa Advokat yang lain yang bernama Pither Ponda Barany, SH.MH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Bakhrudin Tomajahu, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Poso sebagai Mediator;

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Bahwa eksepsi atau jawaban yang diajukan Tergugat Konvensi dalam perkara ini adalah beralasan hukum dan karenanya Tergugat Konvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkannya dengan alasan dan argumentasi sebagai berikut:

### Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa Gugatan Penggugat Konvensi *in casu* Thomas Despin dalam perkara *a quo* merupakan gugatan yang tidak terang atau isinya gelap ( *onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas ( *Obscuur Libel* ) dikarenakan gugatan Penggugat Konvensi dengan judul “gugatan” menjadi tidak relevan dengan isi gugatan yang terkait dengan “konsinyasi” dan ataukah ingin menjadikan Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tertanggal 10 Oktober 2018 sebagai objek sengketa yang jika dicermati berusaha melakukan pengingkaran terhadap akta tersebut, hal demikian membuat gugatan Penggugat Konvensi menjadi tidak terang atau isinya gelap sehingga berdasar hukum untuk ditolak dikarenakan Penggugat Konvensi tidak menjelaskan keadaan detail dari objek tanah yang disengketakan sehingga menurut Kami secara yuridis gugatan Penggugat Konvensi haruslah tidak dapat diterima ( *niet onvanklijke verklaard* ).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala dalil yang terurai dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat Konvensi tetap pada jawaban dan bantahannya semula dan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat Konvensi kecuali hal – hal yang dengan tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa cerita yang dibangun Penggugat Konvensi dalam surat Gugatannya, Tergugat Konvensi menanggapi sebagai berikut :
  - Bahwa setelah Tergugat Konvensi mencermati posita gugatan Penggugat angka 1 ( satu ) sampai angka 3 ( tiga ) dalam surat gugatannya pada pokoknya menerangkan kembali isi kesepakatan antar Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi yang telah tertuang dengan sangat sempurna dalam Akta Pengikatan Jual

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



Beli Nomor : 02 tertanggal 19 Oktober 2018, yang pada prinsipnya Penggugat Konvensi mengakui keberlakuan akta tersebut yang secara hukum mengikat Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi untuk tunduk dan mengormati akta tersebut berdasarkan etiket baik.

- Bahwa pada Posita angka 4 ( empat ) gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tahun 2019 terjadi Pandemi Covid-19 ( Corona Virus Disease 19 ) yang melanda dunia yang penegasanya pada Posita angka 5 ( lima ) gugatan Penggugat Konvensi membuat Penggugat Konvensi tidak mampu membayar penyelesaian pembayaran tahap III ( ketiga ) sebagaimana telah tertuang dengan sangat sempurna dalam klausul-klausul yang disepakati dalam Akta Notaris Nomor 02 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari S.H, yang jika mencemati dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dikarenakan Tergugat Konvensi telah berusaha mengingatkan Penggugat Konvensi agar segera menyelesaikan kewajibanya atau mencari alternatif lainnya bahkan Tergugat Konvensi sudah memfasilitasi pertemuan di Kantor Notaris Dewi Puspasari, S.H tetapi Penggugat Konvensi terus mengancam untuk menempuh jalur hukum agar Tergugat Konvensi tertekan dan tidak lagi tunduk pada akta Notaris bernomor 02 tersebut tetapi karena penderitaan batiniah yang dialami Tergugat Konvensi selama 5 ( lima ) tahun tanpa kejelasan dari Penggugat Konvensi, maka Tergugat Konvensi selalu sabar untuk mengajak dilakukan adendum kembali kesepakatan akta Notaris Nomor 02 tersebut dikarenakan karena pada point D Pasal 2 akta notaris nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 berbunyi “ dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan pada poin ( c ) tersebut diatas pihak kedua tidak menepati janji dan/atau mengalami keterlambatan pembayaran pelunasan kepada pihak pertama, maka uang muka yang senilai Rp. 375.000.0000,- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) tersebut diatas akan dihitung sebagai biaya sewa menyewa bidang tanah tersebut selama kurun waktu 5 ( lima ) tahun. Dan pihak pertama kembali berhak atas tanah tersebut yang telah diuraikan diatas.”. Bahwa hal tersebut sering diigatkan oleh Tergugat Konvensi tetapi Penggugat Konvensi selalu mencari

*Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso*





alasan untuk mengingkari keseluruhan isi Akta Notaris tersebut yang pada tanggal 20 Oktober 2023 telah cukup lima tahun, bahkan Tergugat Konvensi kaget mengapa Tergugat Konvensi digugat pada Pengadilan Negeri Poso sementara Tergugat Konvensi telah dibuat menderita batiniah oleh Penggugat Konvensi selama 5 ( lima ) tahun lebih padahal sebenarnya hanyalah akal-akalan Penggugat Konvensi untuk mengingkari kesepakatan Penggugat dan Tergugat.

- Bahwa akta Notaris Nomor 02 yang juga diuraikan Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya adalah akta notaris yang sebagian besar isinya dirancang sendiri oleh Penggugat Konvensi dengan tim hukumnya yang didatangkan dari Bali pada tahun 2018 yang menegaskan sendiri agar tidak perlu mengatur khusus terkait “ Force Majeur “ dalam akta tersebut dikarenakan Penggugat Konvensi merupakan Investor Kelas Kakap yang tidak akan bermasalah terkait pembayaran , tetapi ternyata semua hanya bagian untuk merayu Tergugat Konvensi dan hanyalah alasan-alasan yang tidak berdasar hukum, sehingga sangat keliru jika setelah tanggal 20 Oktober 2023 Penggugat Konvensi menjadikan Pandemi Covid sebagai alasan yang baru yang sudah diketahui hanyalah akal-akalan bapak Thomas Despin saja yang dalam perkara ini sebagai Penggugat Konvensi.
- Bahwa pada posita angka 7 ( tujuh ) gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat Konvensi tidak mau menerima sisah pembayaran dan Tergugat Konvensi mencoba membatalkan Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H merupakan dalil yang tidak benar karena yang sebenarnya Tergugat Konvensi mengajak Penggugat Konvensi untuk berbicara dengan penuh kejujuran karena jika Penggugat Konvensi mengingkari Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H , maka akta notaris tersebut akan mengikat objek sengketa yang ada karena akta tersebut adalah dasar hukum Penggugat Konvensi dapat tinggal dan berusaha diatas objek sengketa, yang sampai sekarang terus membangun bahkan telah memiliki kediaman pribadi, sehingga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil posita angka 7 ( tujuh ) Penggugat Konvensi adalah dalil yang tidak benar sehingga berdasar hukum untuk ditolak.

- Bahwa terkait posita angka 10 ( sepuluh ) dalil Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya sangat tidak dipahami oleh Tergugat Konvensi karena Tergugat Konvensi telah dipaksa menunggu selama hampir 6 ( enam ) tahun , dan sekarang dipaksa untuk menerima pembayaran uang padahal kenyataannya Penggugat Konvensi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai bidang tanah yang belum sepenuhnya miliknya karena terdapat kewajiban hukum yang harus diselesaikan.
- Bahwa terkait Posita Gugatan Penggugat Konvensi angka 11 ( sebelas ) yang pada pokoknya sangat mengherankan Tergugat Konvensi mengapa bisa Penggugat Konvensi mengingkari Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H, hal tersebut karena Penggugat Konvensi menguraikan telah terbit HGB tahun 2021, dimana HGB tersebut tidak pernah diperlihatkan Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi yang seharusnya Penggugat Konvensi memperhatikan point C Pasal 2 Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H, bahwa telah terdapat kesepakatan pembayaran dengan tenggat waktu 6 ( enam ) dan setelah HGB terbit sehingga sangat mengherankan Tergugat Konvensi karena HGB terhadap objek sengketa telah terbit tetapi Penggugat Konvensi terus mengingkari isi perjanjian didalam akta Notaris, sehingga Tergugat Konvensi juga sudah menghadap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una, mengapa bisa Penggugat Konvensi diberikan Hak Guna Bangunan sementara Penggugat Konvensi belum menyelesaikan keseluruhan kesepakatan yang dibuat Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi. Karena Hak Guna Bangunan Bukanlah bukti kepemilikan terhadap bidang tanah milik Orang lain in casu Tergugat Konvensi, sehingga sangat tidak berdasar hukum jika Penggugat Konvensi mendalilkan HGB sebagai bukti kepemilikannya.

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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)



- Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat Konvensi tetap pada dalil bantahnya baik eksepsi maupun jawaban dalam pokok perkara.

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan dalam gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim objek bidang tanah yang diperjanjikan dalam Akta Notaris Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H yang selanjutnya menggugat Penggugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Poso menurut hemat Kami dapat dikualifisir merupakan perbuatan melawan hukum karena bidang tanah yang diklaim oleh Tergugat Rekonvensi sebagai tanah miliknya merupakan tanah yang kembali menjadi milik Penggugat Rekonvensi dikarenakan Tergugat Rekonvensi terikat didalam Akta Notaris Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H karena pada point D Pasal 2 akta notaris nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 berbunyi “ dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan pada poin ( c ) tersebut diatas pihak kedua tidak menepati janji dan/atau mengalami keterlambatan pembayaran pelunasan kepada pihak pertama, maka uang muka yang senilai Rp. 375.000.0000,- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) tersebut diatas akan dihitung sebagai biaya sewa menyewa bidang tanah tersebut selama kurun waktu 5 ( lima ) tahun. Dan pihak pertama kembali berhak atas tanah tersebut yang telah diuraikan diatas.”
4. Bahwa “ Tanah Objek Sengketa “ dalam Gugatan Rekonvensi adalah tanah milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana objek tanah yang diuraikan dalam Akta Notaris Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H hal mana Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah mengikatkan diri kedalam akta tersebut selanjutnya mengikat secara hukum Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa tanah objek sengketa dalam gugatan Rekonvensi merupakan tanah yang diperoleh secara dan berdasar hukum oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana telah terurai dalam Akta Notaris tersebut;



6. Bahwa Tergugat Rekonvensi terus menguasai bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo yang seharusnya pada tanggal 20 Oktober 2023 seharusnya diserahkan atau dikembalikan Tergugat Rekonvensi untuk dimiliki kembali oleh Penggugat Rekonvensi tetapi sebaliknya Tergugat Rekonvensi terus menguasai , mempromosikan objek sengketa sebagai tempat wisata dan terus – menerus mendapatkan keuntungan yang tanpa mengindahkan hubungan perikatan dengan Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa bidang tanah yang dikuasai Tergugat Rekonvensi tanpa hak dan melawan hukum luasnya kurang lebih sekitar 13.877 M<sup>2</sup> yang batas-batas bidang tanah tersebut atau sejarah perolehan tanah tersebut telah terangkum seluruhnya didalam Akta Notaris Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari , S.H, yang mana batas-batas objek sengketa masih dapat ditunjukkan oleh Penggugat Rekonvensi secara baik dan benar terkecuali Tergugat Rekonvensi telah melakukan perubahan keadaan objek sengketa;
8. Bahwa menurut hemat Kami Penggugat Rekonvensi adalah Penjual yang berertikat baik sehingga berdasar hukum untuk melindungi Penggugat Rekonvensi agar hak – hak hukumnya terhadap objek sengketa tetap terlindungi;
9. Bahwa agar objek sengketa tidak dipindahkan kepada pihak lain atau dilakukan aktifitas terus- menerus oleh Tergugat Rekonvensi yang merugikan hak Penggugat Rekonvensi maka berdasar hukum untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
10. Bahwa karena Tergugat rekonvensi dengan dan tanpa hak menguasai bidang tanah milik orang lain dalam rentang waktu sekitar 5 tahunan maka beralasan hukum untuk membebaskan biaya ganti kerugian kepada Tergugat rekonvensi sebesar Rp.1.000.000,000,- ( satu miliar tiga ratus ribu rupiah ) dengan perhitungan Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya selama lima tahunan dengan biaya kerugian sekitar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ) , serta biaya ganti kerugian inmateril yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi karena harus menunggu dalam tenaggal waktu yang cukup lama sebesar Rp. 500.000.0000,- ( lima ratus juta rupiah );

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon dengan Hormat agar Yang Mulia

*Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan:

## I. DALAM EKSEPSI

Menerima atau Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat Konvensi tersebut;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## III. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H kepada Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.
3. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa dalam Gugatan Rekonvensi merupakan tanah sah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan poin D Pasal 2 Akta Perikatan Jual – Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H.
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa hak menguasai bidang tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum .
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban diatasnya yang jika diperlukan melibatkan bantuan keamanan negara yaitu intansi Kepolisian.
6. Menghukum tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan uang pengganti kerugian Materil dan Imateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah ) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai paling lambat 14 ( empat belas ) hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam *Replik* yang diajukan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 3 April 2022 dan terhadap *Replik* dari Penggugat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan *Duplik* yang diajukan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 April 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 02 Tahun 2018, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00001 Tahun 2021, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) Joint makers Group No. 17 Tahun 2018, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan PT Joint Makers Group No.2/IMB/II/DPMPTSP/2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Izin Tinggal Tetap Electronic (e-KITAP) atas nama Thomas Despin, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Penyerahan No. 060/SP/X/2018 tanggal 19 oktober 2018, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB tahun 2022, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB tahun 2023, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Chatingan dengan tergugat di Akun Media social Messenger, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Kepada Tergugat tanggal 15 September 2023, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang bernama:

1. FIKRAM MAULA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - o Bahwa Penggugat dan Tergugat ada sengketa tentang tanah yang terletak di Pulau Buka-Buka tepatnya di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dulu pernah bekerja sebagai karyawan dari Penggugat yaitu sejak bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Februari 2024;
- Bahwa pada awalnya saksi bekerja di bagian dapur menjadi chef dan kemudian saksi diangkat menjadi Manager Operasional Reconnect Resort milik Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja kepada Penggugat pada waktu itu dalam masa pandemi Covid-19, dan sejak saksi bekerja di Reconnect, tidak ada tamu dari manca negara yang datang mengunjungi tempat wisata milik Penggugat tersebut, yang ada hanya tamu lokal yang datang saat weekend saja dan itu pun hanya 2 (dua) atau 3 (tiga) orang saja yang datang berkunjung;
- Bahwa sampai dengan pada tahun 2022 hanya tamu lokal saja yang datang dan kadang tidak menginap, dan nanti pada awal tahun 2023, ada tamu dari manca negara yang datang dan itu pun hanya 1 (satu) atau 2 (dua) orang yang datang menginap dengan waktu paling lama 2 (dua) malam saja, sehingga pada waktu itu banyak kamar yang kosong;
- Bahwa karyawan pada saat saksi bekerja pada bulan Oktober 2020 saat itu berjumlah 7 (tujuh) orang;
- Bahwa sejak dunia mengalami pandemi covid-19 pada waktu itu gaji kami sebagai Karyawan, tetap dibayar oleh Penggugat dan Penggugat tidak ada yang merumahkan karyawannya, bahkan untuk membayar gaji karyawan Penggugat pergi ke Bali untuk bekerja dan gajinya di kirim ke kami untuk membayar gaji karyawan Reconnect;
- Bahwa benar ada pembangunan 1 (satu) unit resort pada tahun 2022 tapi tidak berjalan lancar karena usaha resort di Reconnect belum terlalu ramai pada waktu itu;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang isi perjanjian pembayaran harga tanah sengketa dan sisa pembayaran harga tanah antara Penggugat dan Tergugat, tapi pernah di akhir tahun 2023, Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa Tergugat sudah tidak mau menerima sisa pembayaran harga tanah sejumlah Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), karena Tergugat ingin mengambil kembali tanah di Reconnect;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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

- o Bahwa setahu saksi, tanah sengketa tersebut saat ini sudah ada Sertifikat HGB atas nama PT. JOINT MAKERS;
- o Bahwa pada tahun 2020, saksi pernah menerima surat dari Pemerintah Kabupaten Tojo Una-Una tentang pemberitahuan larangan untuk tidak menerima tamu selama pembatasan kegiatan masyarakat karena ada Pandemi Covid-19;

Menimbang, bahwa selain saksi tersebut, Penggugat telah pula menghadirkan Ahli di persidangan yang bernama:

2. DR. ASMADI WERI, SH.MHum., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- o Bahwa sahnya suatu perikatan harus mengacu pada ketentuan pasal 1230 BW, yang biasa disebut memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif;
- o Bahwa dalam saat covid semua sendi kehidupan seluruh dunia menjadi lumpuh, sehingga dalam dunia bisnis menjadi lumpuh, oleh karena kewajiban debitur harus di tunda kepada kreditur sampai ada pengumuman resmi dari pemerintah;
- o Bahwa dalam keadaan tersebut wanprestasi tidak boleh diterapkan kepada debitur jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya, negara wajib hadir untuk melindungi kepentingan debitur dan kreditur, sehingga kreditur tidak boleh memaksakan agar debitur melaksanakan kewajibannya, jika negara tidak hadir maka negara berada dalam;
- o Bahwa dalam bendacara non alam (covid ) ada atau tidak ada pasal formayor dicantumkan dalam perjanjian, maka wajib penundaan pembayaran oleh debitur kepada kreditur, hal ini dapat dilihat dengan dikeluarkannya Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor : 11 /Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *countercyclical* Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan kemudian dirubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor : 17 /Pojk.03/2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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 merunut pernyataan ahli jika Negara dalam keadaan bahaya maka negara bisa menggunakan asas Salus populi suprema lex esto (keselamatan rakyat adalah hukum tertinggi) artinya negara bisa masuk ke ruang ruang privat untuk menjaga keselamatan rakyat, sehingga dengan pandemi covid asas fakta sun servanda biasa diabaikan untuk menyelematkan rakyat sehingga debitur dan kreditur dapat untuk sementara waktu mengabaikan asas para pihak terikat dalam perjanjian atau perjanjian merupakan hukum bagi mereka yang membuat sampai ada pernyataan negara dalam keadaan normal kembali.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pengikatan Jual beli Nomor : 02 Tahun 2018, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi *screenshot* foto-foto dari media sosial, selanjutnya diberi tanda T-2.1, T-2.2, T-2.3 dan T-2.4;
3. Fotokopi *screenshot* foto dari aplikasi *booking.com*, selanjutnya diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang bernama:

1. NOVA BERNADETA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat dan Tergugat ada sengketa tentang jual beli tanah yang sampai dengan saat ini belum selesai pembayarannya;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi tanahnya yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut karena Tergugat memperlihatkan akta jual beli yang dibuat oleh notaris;
  - Bahwa awalnya Tergugat sering bercerita kepada saksi yang mana Tergugat pernah menjual tanahnya dengan perjanjian 3 (tiga) kali pembayaran, namun belum selesai pembayarannya dan ada dibuatkan perjanjian di depan Notaris yang menyatakan bahwa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dari tanggal surat penyerahan atas tanah tersebut setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut terbit dari BPN dan apabila jangka waktu tersebut tidak ditepati maka uang muka sebelumnya dihitung sebagai biaya sewa menyewa;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menceritakan hal tersebut pada akhir tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa sisa pembayaran yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu penyebab sehingga Penggugat tidak membayar kewajibannya tersebut kepada Tergugat;

2. DIDI KURNIAWAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada sengketa tentang jual beli tanah yang sampai dengan saat ini belum selesai pembayarannya;
- Bahwa sampai dengan saat ini menurut Tergugat, Penggugat belum membayar lunas kewajibannya atas tanah sengketa kepada Tergugat;
- Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli terletak di Ampana akan tetapi saksi tidak tahu dengan pasti lokasinya karena saksi tidak pernah pergi ke tempat tersebut dan hanya melihat dari jauh;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi bahwa ia pernah menjual tanahnya kepada Penggugat akan tetapi Penggugat belum melunasi pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa sisa pembayaran yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu penyebab sehingga Penggugat tidak membayar kewajibannya tersebut kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 23 Juli 2024;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso





Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi *in casu* Thomas Despin dalam perkara *a quo* merupakan gugatan yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas (*Obscuur Libel*) dikarenakan gugatan Penggugat Konvensi dengan judul “gugatan” menjadi tidak relevan dengan isi gugatan yang terkait dengan “konsinyasi” dan ataukah ingin menjadikan Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tertanggal 10 Oktober 2018 sebagai objek sengketa yang jika dicermati berusaha melakukan pengingkaran terhadap akta tersebut, hal demikian membuat gugatan Penggugat Konvensi menjadi tidak terang atau isinya gelap sehingga berdasar hukum untuk ditolak dikarenakan Penggugat Konvensi tidak menjelaskan keadaan detail dari objek tanah yang disengketakan sehingga menurut Kami secara yuridis gugatan Penggugat Konvensi haruslah tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah mengajukan eksepsi sebelum menjawab pokok perkaranya, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebelum mempertimbangkan pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat dan setelah dihubungkan dengan eksepsi dari Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara *a quo* dan bukan materi dalam eksepsi yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sehingga dengan demikian eksepsi dari Tergugat tersebut akan ditolak oleh Majelis Hakim;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perjanjian jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., yang menurut Penggugat sisa pembayaran Tahap III (Ketiga) sebesar Rp. 375.000.000,- (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) belum dilaksanakan oleh Penggugat oleh karena pada tahun 2019 terjadi Pandemi Covid-19 (*corona virus disease 19*) yang melanda dunia, termasuk Indonesia, sehingga hal tersebut sangat berdampak serius terhadap dunia pariwisata yang dikelola oleh Penggugat di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah (*resort reconnect*), dan untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghindari Penggugat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad buruk, maka Penggugat Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat sisa pembayaran harga bidang tanah yang dimaksud dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) dan/atau jika Tergugat tidak mau menerima pembayaran sisa bidang tanah tersebut, maka Penggugat melakukan penitipan (konsinyasi) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso Kelas IB, serta menghukum Penggugat dan Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *A quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyatakan menolak semua alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat kecuali hal – hal yang dengan tegas diakui kebenarannya, sehingga berdasarkan Pasal 283 RBg, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

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

- Bahwa telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Nomor : 02, tanggal 19-10-2018 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. (vide bukti P-1 dan T-1);
- Bahwa atas perjanjian jual beli tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan total sejumlah Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa sisa pembayaran tahap III (Ketiga) sejumlah Rp.375.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) belum dilaksanakan sepenuhnya oleh Penggugat dan pada waktu itu Penggugat hanya menyetorkan uang sejumlah Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat (vide bukti P-9), karena pada tahun 2019 terjadi Pandemi Covid-19 (*corona virus disease 19*) yang melanda dunia termasuk Indonesia;
- Bahwa objek dari perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah berupa bidang tanah seluas  $\pm 7.814,62 \text{ M}^2$  (tujuh ribu delapan ratus empat belas koma enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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

Una, Provinsi Sulawesi Tengah sesuai dengan Surat Penyerahan Nomor : 062/SP-VI/AT/2016, dan bidang tanah seluas  $\pm 6.063 \text{ M}^2$  (enam ribu enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah sesuai dengan Surat Penyerahan Nomor : 057/SP-V/AT/2017, yang saat ini objek tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 00001 tanggal 02-07-2021 atas nama pemegang hak PT. Joint Makers Group (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah mengenai sisa pembayaran tanah dari Penggugat sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang tidak diterima oleh Tergugat karena Tergugat menganggap bahwa Penggugat telah wanprestasi dan Tergugat meminta agar tanah sengketa *a quo* dikembalikan kepada Tergugat berdasarkan Pasal 2 huruf (d) Perikatan Jual Beli No. 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., yang menyebutkan bahwa “dan apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan pada poin ( c ) tersebut diatas pihak kedua tidak menepati janji dan/atau mengalami keterlambatan pembayaran pelunasan kepada pihak pertama, maka uang muka yang senilai Rp. 375.000.0000,- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) tersebut diatas akan dihitung sebagai biaya sewa menyewa bidang tanah tersebut selama kurun waktu 5 ( lima ) tahun. Dan pihak pertama kembali berhak atas tanah tersebut yang telah diuraikan diatas.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-10 dan telah pula mengajukan saksi yang bernama FIKRAM MAULA dan Ahli yang bernama DR. ASMADI WERI, SH.MHum;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-3, dan telah pula mengajukan dua orang saksi yang bernama NOVA BERNADETA dan DIDI KURNIAWAN;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang alasan yang menyebabkan Penggugat tidak bisa melakukan pembayaran pembelian tanah sebagaimana yang diperjanjikan Penggugat dan Tergugat dalam surat Pengikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat di hadapan

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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

Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. (vide bukti P-1 dan T-1), apakah alasan Penggugat tersebut dapat dibenarkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang kita ketahui dan kita alami bersama bahwa pada akhir tahun 2019, dunia sedang menghadapi masalah besar dengan munculnya suatu wabah penyakit yang disebabkan oleh virus corona atau yang akrab disebut Covid 19, yang hampir semua aspek kehidupan mengalami perubahan yang semakin hari semakin mengkhawatirkan seluruh dunia. Covid-19 telah mengakibatkan meninggalnya ribuan nyawa dan akibat dari virus ini membuatnya menjadi pusat perhatian banyak negara, termasuk Indonesia, sehingga WHO pada tanggal 11 Maret 2020 telah menetapkan wabah ini sebagai pandemi global;

Menimbang, bahwa Pandemi COVID-19 terbukti telah memberikan tekanan pada kondisi ekonomi dan sosial di Indonesia sejak akhir tahun 2019, dan akibat dari pandemi ini banyak juga masyarakat kehilangan pekerjaan, dirumahkan, berpindah pekerjaan, jam kerja dibatasi, dan upah yang diturunkan sehingga mengakibatkan tingkat kemiskinan semakin meningkat;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa sisa pembayaran Tahap III (Ketiga) sejumlah Rp.375.000.000,00 (*tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) belum dilaksanakan oleh Penggugat oleh karena pada tahun 2019 terjadi Pandemi Covid-19 (*corona virus disease 19*) yang melanda dunia, termasuk Indonesia, sehingga hal tersebut sangat berdampak serius terhadap dunia pariwisata yang dikelola oleh Penggugat yaitu Reconnect Resort yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampa Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah, sehingga mengakibatkan keterlambatan Penggugat membayar sisa Pembayaran Tahap III (Ketiga) sebagaimana dalam Perikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H.;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut sesuai dengan keterangan Saksi FIKRAM MAULA yang menyatakan di persidangan bahwa sejak bulan Oktober 2020 ketika Saksi FIKRAM MAULA menjadi karyawan dari Penggugat di lokasi objek sengketa, kondisi dari Resort Reconnect milik Penggugat tidak berjalan dengan baik karena terdampak Wabah Pandemi Covid-19, sehingga pada waktu itu Penggugat yang tidak ingin memecat karyawannya pergi ke Bali untuk bekerja demi untuk membayar gaji karyawan-karyawannya termasuk Saksi FIKRAM MAULA yang pada waktu itu tetap menerima gajinya dengan penuh walaupun kondisi Resort Reconnect milik Penggugat tersebut mengalami kerugian akibat Pandemi Covid-19;

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Perikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., yang berdasarkan Pasal 2 huruf (c) Pengikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., tersebut jika dihubungkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 00001 yang terbit pada tanggal 02-07-2021 (vide bukti P-2), maka dapat ditarik kesimpulan bahwa jatuh tempo pembayaran ketiga atau pelunasan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah pada bulan Januari 2022;

Menimbang, bahwa pada bulan Januari 2022 Penggugat belum bisa melunasi sisa pembayaran atas tanah objek sengketa tersebut dengan alasan terjadi Pandemi Covid-19, akan tetapi pada bulan Februari 2022 Penggugat telah menghubungi Tergugat untuk menyampaikan mengenai kondisi keuangannya tersebut dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak bisa melunasi pembayarannya dan hanya bisa membayar secukupnya saja, dan pada waktu itu Tergugat menanyakan tentang berapa jumlah yang bisa Penggugat transfer sekarang? Dan Penggugat pada tanggal 4 Maret 2022 melakukan transfer kepada Tergugat sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan dibalas "Thank you" oleh Tergugat, dan selanjutnya Penggugat juga melakukan pembayaran kepada Tergugat pada tanggal 10 Juni 2022 sebagaimana bukti surat bertanda P-9;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut, dari alat bukti surat bertanda P-9 dan dari keterangan Saksi FIKRAM MAULA yang bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki keinginan dan itikad yang baik untuk menyelesaikan sisa pembayaran atas tanah sengketa tersebut dengan berkomunikasi dengan Tergugat dan menyatakan tentang kesulitan keuangan yang dialaminya yang disebabkan karena bencana Pandemi Covid-19, dan itikad baik tersebut dilaksanakan oleh Penggugat dengan menyetorkan sejumlah uang pembayaran kepada Tergugat melalui transfer ke rekening milik Tergugat sejumlah Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) walaupun belum disetorkan secara keseluruhan oleh Penggugat karena kondisi keuangannya pada waktu itu sedang menurun disebabkan karena adanya bencana Pandemi Covid-19 yang melanda dunia;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang kita ketahui dan kita alami bersama, bahwa Covid 19 berdampak pada segala aspek kehidupan masyarakat, terutama aspek ekonomi, dimana telah terjadi penurunan kemampuan ekonomi seseorang akibat adanya penurunan pendapatan karena

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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

sepinya konsumen, akibat berhentinya usaha karena adanya kebijakan PSBB, sehingga adanya Pandemi Covid-19 tersebut menyebabkan penurunan ekonomi seseorang dan otomatis mempengaruhi pelaksanaan perjanjian yang dilaksanakan oleh orang tersebut;

Menimbang, bahwa adanya wabah Covid-19 tersebut mendorong pemerintah untuk membuat berbagai peraturan yang terkait dengan adanya wabah Covid-19 tersebut salah satu diantaranya yaitu dimana Presiden telah menerbitkan Perpu yang menyangkut tentang stabilitas sistem keuangan dalam hal penanganan wabah virus corona. Perpu dapat dibuat oleh Presiden dalam hal terjadi kegentingan memaksa, jadi dapat disimpulkan bahwa wabah Covid-19 yang terjadi saat ini merupakan suatu keadaan memaksa yang mengancam sistem perekonomian dan stabilitas sistem keuangan di Indonesia. Untuk itu dapat dikatakan bahwa selain Keppres Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Wabah Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional, Perpu Nomor 1 Tahun 2020 tersebut juga relevan untuk dijadikan dasar telah terjadi keadaan memaksa. Force majeure karena Pandemi Covid-19 tidak serta merta dapat dijadikan sebagai alasan keadaan memaksa karena tidak semua debitur ketika terjadi pandemi ini terhalang untuk melaksanakan kewajiban atau memenuhi prestasinya melainkan tergantung pada sektor usaha yang dijalankan debitur. Pandemi Covid-19 yang terjadi saat ini hanya dapat dikualifikasikan sebagai keadaan memaksa yang bersifat tidak mutlak atau relative atau dengan kata lain debitur tidak dapat menjadikan alasan pandemi ini sebagai alasan pembatalan kontrak. Keadaan memaksa yang bersifat relatif tersebut hanya sebatas menunda pelaksanaan kewajiban memenuhi prestasi untuk sementara waktu dimana para pihak dapat melakukan negosiasi terhadap perjanjian yang telah dibuat sebelumnya dan hal ini pun didukung dengan adanya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14 Tahun 2020 dimana peraturan ini salah satu kententuannya menyangkut tentang restrukturisasi kredit. Dalam kaitannya dengan perjanjian pembiayaan konsumen, jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diatur dalam suatu perjanjian, maka debitur dapat mengajukan permohonan kepada kreditur untuk dilakukannya restrukturisasi kredit dengan alasan telah terjadi keadaan memaksa yang menyebabkan usaha atau bisnis si debitur terdampak akibat adanya pandemi covid-19. Namun demikian kreditur juga tetap harus mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam mengabulkan permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh debitur sesuai dengan syarat-syarat

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### 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)



restrukturisasi yang diatur dalam POJK Nomor 14 Tahun 2020 tersebut. Akibat hukum bagi para pihak jika dikaitkan dengan perjanjian pembiayaan konsumen apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban memenuhi prestasinya yaitu kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan kewajiban kepada debitur untuk memenuhi prestasinya namun dengan catatan debitur mampu membuktikan bahwa memang pemenuhan prestasi tersebut tidak dapat dilaksanakan karena terjadi keadaan memaksa. Akibat hukum bagi debitur yaitu dapat menunda pelaksanaan kewajiban tersebut serta tidak wajib untuk membayar bunga ataupun denda akibat keterlambatan pembayaran angsuran kredit tersebut (*Jurnal Preferensi Hukum Vol. 2, No. 2, 2021*);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan telah terbukti bahwa Penggugat memiliki itikad yang baik untuk menyelesaikan sisa pembayaran atas tanah yang dibelinya tersebut dari Tergugat dengan menyetorkan sejumlah uang kepada Tergugat pada bulan Maret 2022 dan telah pula mengirimkan surat pemberitahuan tertanggal 15 September 2023 kepada Tergugat yang pada pokoknya Penggugat ingin melakukan negosiasi tentang pengenaan bunga dengan Tergugat karena keterlambatan pembayaran dan ingin segera menyelesaikan sisa pembayarannya kepada Tergugat sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tertulis dalam bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-10, akan tetapi Tergugat tidak mau melakukan negosiasi dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 19/10/2018 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., adalah sah menurut hukum, sehingga petitum yang kedua dari Penggugat tersebut dikabulkan, dan oleh karena Penggugat adalah seorang pembeli yang beritikad baik untuk menyelesaikan hutangnya tersebut kepada Tergugat, sehingga dengan demikian maka petitum gugatan yang ketiga dari Penggugat tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah seorang pembeli yang beritikad baik, dan Penggugat mampu membuktikan bahwa pemenuhan prestasinya atas perjanjian yang dibuatnya bersama dengan Tergugat tersebut tidak dapat dilaksanakan karena adanya keadaan memaksa dengan terjadinya Wabah Pandemi COVID-19, sehingga menurut hukum Penggugat sebagai debitur dapat diberikan waktu atau menunda pelaksanaan kewajiban tersebut kepada Tergugat, serta Penggugat tidak wajib untuk membayar bunga ataupun denda akibat keterlambatan pembayaran angsuran kredit tersebut karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keadaan Memaksa Pandemi COVID-19 tersebut, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim, sisa pembayaran Penggugat kepada Tergugat terhadap bidang tanah sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana diperjanjikan dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H., seharusnya dapat diterima oleh Tergugat dan dapat dinyatakan sah dan berharga serta berlaku sebagai pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat, sehingga dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum yang keempat dan kelima dari Penggugat akan dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan perbaikan redaksi sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya yang keenam Penggugat meminta agar Penggugat dihukum untuk membayar sisa uang pembayaran tanah tersebut kepada Tergugat, sedangkan dalam petitum gugatan yang ketujuh gugatannya, Penggugat meminta agar Tergugat dihukum untuk menerima sisa uang pembayaran tanah sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat, dan selanjutnya Penggugat meminta apabila Tergugat menolak menerima sisa pembayaran tersebut, maka Penggugat menitipkan (konsinyasi) sisa pembayaran tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso Kelas IB, sehingga melepaskan Penggugat dari kewajiban pembayaran terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa Lembaga Penitipan Uang Ganti Kerugian atau yang selalu disebut dengan Konsinyasi adalah merupakan salah satu cara untuk menghapuskan perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1404 KUHPdata yang merumuskan bahwa jika kreditur menolak pembayaran, debitur dapat melakukan penawaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya tersebut ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa penerapan dan penggunaan lembaga konsinyasi haruslah memperhatikan atau memenuhi persyaratan yang diatur dalam pasal 1405 KUHPdata yang menentukan bahwa:

1. Bahwa penawaran dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada orang yang berkuasa menerimanya untuk dia;
2. Bahwa penawaran dilakukan oleh orang yang berkuasa membayar;
3. Bahwa penawaran mengenai semua uang pokok dan bunga yang dapat ditagih, serta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan dengan tidak mengurangi penetapan terkemudian;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



4. Bahwa ketetapan waktu telah tiba, jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur;
5. Bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi;
6. Bahwa penawaran dilakukan ditempat dimana menurut perjanjian pembayaran harus dilakukan, dan jika tiada suatu perjanjian khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal sebenarnya atau di tempat tinggal yang telah dipilihnya;
7. Bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau Juru sita, masing-masing disertai dua orang saksi.

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Pasal 1404 KUHPdata dan Pasal 1405 KUHPdata tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permintaan Penggugat dalam Posita dan Petitum gugatannya adalah tidak tepat karena untuk dapat dinyatakan bahwa penitipan uang tersebut adalah sah haruslah dinyatakan sah dengan suatu penetapan hakim, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka petitum gugatan yang keenam dan ketujuh dari Penggugat tersebut akan ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat akan dikabulkan untuk sebagian, sedangkan gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya akan ditolak oleh Majelis Hakim;

**DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi ini, yang menjadi Penggugat dalam rekonvensi adalah Tergugat dalam konvensi, sedangkan yang menjadi Tergugat dalam rekonvensi adalah Penggugat dalam konvensi, dan untuk selanjutnya Penggugat dalam rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan Tergugat dalam rekonvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa tanah objek sengketa dalam Gugatan Rekonvensi merupakan tanah sah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan poin D Pasal 2 Akta Perikatan Jual – Beli Nomor 02 tertanggal 19 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT Dewi Puspasari, S.H., dan meminta agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa hak menguasai bidang tanah objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong sempurna tanpa beban diatasnya yang jika

*Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan melibatkan bantuan keamanan negara yaitu intansi Kepolisian, dan selain itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga meminta agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk menyerahkan uang pengganti kerugian materil dan inmateril kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak jelas dan tidak tegas (duidelijk) dengan alasan sebagai hukum berikut:
  - Bahwa penggugat dalam rekonvensi mengkonstatir antara dalilnya dengan pasal 2 poin (d) akta notaris nomor 2 tanggal 19/10 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris PPAT Dewi Puspasari S.H tidak menggambarkan adanya suatu peristiwa hukum yang dapat menerapkan ketentuan tersebut, apalagi dapat digunakan sebagai alasan hukum untuk dijadikan pembatalan pengikatan jual beli tersebut;
  - Bahwa dalam petitum gugatan rekonvensi penggugat poin 3 penggugat ingin menyatakan dimana objek jual beli sebagaimana dalam akta nomor 2 tanggal 19/10 2018 adalah miliknya tanpa menguraikan dasar apa dan fakta apa keinginan dari penggugat rekonvensi/tergugat dalam konvensi yang melandasi dari keinginan tersebut sehingga antara posita dan petitum poin 3 tidak mengkonstruksikan konstruksi hukum yang kuat yang ada relevansi hukumnya dengan petitum poin 3 sehingga gugatan rekonvensi penggugat tidak jelas, gelap dan tidak tegas (*onduidelijk dan duidelijk*);
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berketetapan dengan seluruh dalil-dalil yang telah di uraikan dalam gugatan tergugat dalam rekonvensi/penggugat dalam konvensi;
3. Bahwa dalil yang telah di uraikan dalam eksepsi oleh tergugat dalam rekonvensi/penggugat dalam konvensi mohon di anggap diulang kembali dan pengulangan mana merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara gugatan rekonvensi *A quo*;

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso

#### Disclaimer

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





4. Bahwa tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam konvensi menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang di ungkapkan dalam gugatan rekonsensi *A quo* oleh penggugat dalam rekonsensi/tergugat dalam konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangan dalam pertimbangan konvensi tersebut diatas, yaitu bahwa gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tersebut dikabulkan untuk sebagian, dan ternyata dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dalam persidangan menurut Majelis Hakim tidak dapat menguatkan dalil-dalil dalam gugatan rekonsensinya tersebut, maka gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tersebut akan ditolak oleh Majelis Hakim;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara dalam gugatan konvensi tersebut dikabulkan untuk sebagian, dan ternyata dalam perkara ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah, maka biaya perkara gugatan ini akan dibebankan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar jawa dan madura (Rbg) S. 1927-227, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI :**

#### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Tergugat tersebut;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. adalah sah dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sisa pembayaran terhadap bidang tanah sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana dalam tertulis dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 2 Tanggal 19/10/2018 yang dibuat

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Dewi Puspasari, S.H. adalah sah, berharga dan berlaku sebagai pembayaran;

5. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001 Tanggal 02-07-2021 yang terletak di Desa Tete B, Kecamatan Ampana Tete, Kabupaten Tojo Una-Una, Provinsi Sulawesi Tengah atas nama PT. Joint Makers Group adalah milik Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

## **DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.10,722,000.00 (sepuluh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso, pada hari Jumat, tanggal 16 Agustus 2024, oleh kami : Harianto Mamonto, S.H., sebagai hakim ketua, Bakhruddin Tomajahu, SH.MH., dan Andi Marwan, S.H., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tirza Grace Yuliani Pau, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Poso, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Bakhruddin Tomajahu, SH.MH.**

**Harianto Mamonto, S.H.**

**Andi Marwan, S.H.**

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 170/Pdt.G/2023/PN Pso



Panitera Pengganti,

**Tirza Grace Yuliani Pau, S.H.**

Rincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp.30.000,00
2. Redaksi	Rp.10.000,00
3. Materai	Rp.10.000,00
4. ATK	Rp.80.000,00
5. PNB	Rp.30.000,00
6. Panggilan	Rp.74.000,00
7. <u>Pemeriksaan setempat</u>	<u>Rp.10.488.000,00</u>
Jumlah	Rp.10,722,000.00

(sepuluh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu –  
rupiah)