



PUTUSAN

NOMOR : 101/Pdt.G/2013/PN.AB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

BELLY CHANDRA PRANATA, Umur 57 Tahun, Agama Budha,

Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Toko Nesta Jl.

Wolter Monginsidi RT - 005 / 02 Halong Baru Negeri

Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon. Dalam hal ini

memilih domisili Hukum sementara pada **Kantor**

Hukum Rustam & Rekan di Jl. Jenderal Soedirman RT

- 003 / 05 No. -1- Batumerah Kota Ambon, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Nomor : 32/Adv-Rr/2013 Tanggal

10 Juli 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Ambon No:241/2013 , telah

memberikan Kuasa kepada : **RUSTAM.E.MARUAPEY.**

SH .Advokat dan Penasehat Hukum Pada Kantor

Hukum Rustam & Rekan di Jl. Jenderal Soedirman RT -

003 / 05 No. -1- Batumerah ,Kota Ambon;-----

Sebagai :

.....**PENGGUGAT ;**

M E L A W A N :

1. RUSLAN TANOKO, Umur 37 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan

Direktur Marketing PT, Tirtakencana Tatawarna dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau PT, Sarana Depo Kencana, Beralamat di Graha Family K - 10 RT - 004 / 02 Kelurahan Prada kalikendal Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya.

Sebagai :

.....**TERGUGAT I.**

2.WIYONO TANOKO, Pekerjaan Direktur Utama PT. Sarana Depo

Kencana, Beralamat di Jl.W.R. Supratman No. 9 RT - 001 / 16 Kelurahan DR. Sutomo, Tegalsari Kotamadya Surabaya, -----

Sebagai :

.....**TERGUGAT II.**

Yang diwakili oleh Kuasanya : **1. HAMDANI LATURUA, SH., 2. HASAN OHORELLA, SH., 3. LA BAHTIAR, SH.,** Advokat dan Pengacara dan Asisten Pengacara pada Kantor Advocat "HAMDANI LATURUA, SH &REKAN" beralamat/berkantor di Jalan Soabali Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 10/SK/A.HI/I/2014, tertanggal 08 Januari 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon No:12/2014; -----

Pengadilan Negeri tersebut ;-

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat ;

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

Telah membaca Jawaban dari pihak Tergugat; ---

Telah membaca bukti surat-surat dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara ;-

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

ini;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan gugatannya tertanggal 12 Juli 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon di bawah register perkara Nomor 101/Pdt.G/2013/PN.AB. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah bersertipikat **Hak Milik Nomor : 606** sebagaimana di uraikan dalam Surat Ukur No. 32 / 2005 tanggal 28 September 2005 yang masih terdaftar atas nama **Carolina Pattiasina, Marcus Pattiasina, Christina Syaranamual / Pattiasina, Stefanus Pattiasina, Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendorp Pattiasina**, yang terletak di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri Petuanan Hak Adat Negeri Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa bidang tanah milik Penggugat tersebut kemudian dipisahkan seluas 5,265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) sesuai **Sertipikat HM Nomor : 906 / Lateri**, Tanggal 15 desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) masih terdaftar atas nama Pemilik Awal kemudian sebahagiannya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk melepaskan kepemilikannya karena Jual Beli kepada Tergugat I seluas 5.250 M² (Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan batas - batas sebagai berikut : -----

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

2. Bahwa sebelum Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut dilakukan secara Notarial, Penggugat dan Tergugat I terlebih dahulu berjanji dan mengikatkan dirinya masing - masing pada Kesepakatan yang dibuat dan ditanda tangani dalam **Memorandum of understanding (MOU)**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 08 Oktober 2010, sebagai tahap awal dari Perjanjian Jual Beli yang di sepakati oleh Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua. -----

3. Bahwa selaku Pihak Pertama, Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari Tergugat I karenanya Penggugat memenuhi Kewajiban Hukumnya sesuai kesepakatan yang disetujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, yaitu selain telah memindahkan beberapa buah makam yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Perjanjian Penggugat pun telah meratakan bagian bidang tanah yang berbukit dan memenuhi kewajiban - kewajiban lainnya sesuai dengan Kesepakatan yang di setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010. -----

4. Bahwa penyerahan Uang sejumlah Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) oleh Tergugat I kepada Penggugat, tidak saja ditujukan sebagai Pembayaran Uang Muka terhadap transaksi Jual beli atas bidang tanah milik Penggugat, tetapi juga sebagai bukti Tergugat I mengikatkan dirinya selaku Pihak Ke Dua dalam kesepakatan untuk melaksanakan Pembelian tanah milik Penggugat, demikian pun halnya Penggugat, dengan diterimanya pembayaran Uang Muka sebagai tanda jadi oleh Penggugat maka Penggugat pun mengikatkan diri untuk menjual bidang tanah miliknya kepada Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa karena Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua masing - masing sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam Kesepakatan Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat telah saling memenuhi kewajiban sebagaimana yang di sepakati dan di setuju dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, maka Pihak Penggugat dan Para Tergugat melanjutkan kesepakatan dengan melakukan transaksi **Jual Beli secara Notarial pada tanggal 6 Juni 2011** sesuai kesepakatan di setuju dalam Memorandum of understanding (MOU) tanggal 8 Oktober 2010 di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan PPAT di Ambon.
6. Bahwa selaku pihak ke Dua Para Tergugat di wakili oleh Tergugat II saudara Wiyono Tanoko yang bertindak selaku Direktur Utama PT.Sarana Depo Kencana dan memberi kuasa dibawah tangan kepada saudara Drs. Johnny Lukas untuk bertindak mewakili Tergugat II selaku Pihak Ke Dua yang dalam transaksi dimaksud berkedudukan sebagai Pembeli aaiam melaksanakan transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat Objek Jual Beli tersebut dengan terlebih dahulu membayar kepada Penggugat panjar harga atas bidang tanah dimaksud sebesar Rp 3.250.000.000,- (Tiga Milyar dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat yang di sepakati sebesar Rp 3.700.000.000,- (Tiga Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tanggal 8 Oktober 2010 .
 8. Bahwa pembayaran Panjar harga Jual Beli atas bidang tanah yang di terima Penggugat dari Para Tergugat sebesar Rp

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

3.250.000.000,- (Tiga miiyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) di tambahkan dengan pembayaran Uang Muka oleh Tergugat I sebagai bukti tanda Jadi sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang diterima Penggugat pada saat penanda tangan **Memorandum of understanding (MOU)** maka pembayaran harga Jual Beli tanah yang telah di terima Penggugat sebagai pembayaran panjar sebesar Rp 3.350.000.000,- (Tiga Miiyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sehingga sisa harga Jual Beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar Rp 350.000.000»- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat.

-
9. Bahwa terhadap **sisa harga Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut, hingga sekarang tidak dibayarkan** oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai kewajiban Hukum Para Tergugat kepada Penggugat, sejak penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 06 Juni 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat yang di setujui untuk diwakilkan kepada saudara Wiyono Tanoko yang kemudian menunjuk Kuasanya saudara Drs. Johnny Lucas berdasarkan Surat Kuasa untuk membeli tanggal 10 Mei 2011 di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan PPAT di Ambon.
 10. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan meminta perhatian Para Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran atas sisa harga Jual Beli bidang tanah Objek sengketa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebagaimana yang di setuju dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, baik melalui telepon maupun melalui surat sebagaimana surat tegoran Penggugat kepada Para Tergugat masing - masing tanggal 05 Desember 2012 dan surat tanggal 03 Januari 2013,

11. Bahwa usaha penyelesaian secara kekeluargaan yang di lakukan oleh Penggugat, tidak di tanggapi dengan baik oleh Para Tergugat, sehingga sikap Para Tergugat tersebut menandakan adanya itikad buruk Para Tergugat untuk mengabaikan tanggung jawabnya memenuhi kewajiban membayar sisa harga Jual Beli yang dilakukan atas bidang tanah Hak milik Penggugat menurut kesepakatan yang di setuju oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010.

12. Bahwa tidak di penuhi kewajiban Para Tergugat untuk membayar sisa harga Jual Beli Objek Jual Beli kepada Penggugat, merupakan perbuatan Ingkar Janji **(Wanprestasi)** yang sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun Imateriil.

13. Bahwa **kerugian Materiil** yang dialami Penggugat di hitung berdasarkan kompensasi bunga yang disetujui digunakan dalam **Memorandum of Understanding**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(MOU) tertanggal 08 Oktober 2010 sebesar 2% per bulan dari sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), maka Nilai kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**)

Para Tergugat adalah Rp 350.000.000,- X 2 % X 25 bulan atau selama 2,1 tahun sejak di tanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon = Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa jika Kerugian Penggugat berupa sisa harga tanah sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) di perhitungkan selama kurun waktu relatif 2 (Dua) tahun 1 (Satu) bulan atau selama 25 bulan sejak ditanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor: 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon di tambah dengan Kompensasi Bunga sebesar 2 % sebesar Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga Nilai kerugian Penggugat seluruhnya sebesar **Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).**



14. Bahwa **kerugian Imateriil** yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Para Tergugat tersebut, telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari hasil pengelolaan Dana sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang jika dijadikan sebagai Investasi untuk menambah Modal Usaha dalam mengembangkan Usaha Penggugat sebagai pedagang bahan Bangunan, maka keuntungan yang dapat di peroleh Penggugat menurut pengalaman Penggugat rata - rata 30 % atau sebesar Rp 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah) per tahun. -----

Bahwa jika keuntungan yang di peroleh Penggugat dari pengelolaan Investasi senilai Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) tersebut selama 2 (Dua) Tahun 1 (Satu) bulan rata - rata mencapai yaitu Rp 105.000.000,- / per tahun X 2 tahun = Rp 210.000.000,- (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah) + I(satu) bulan ± Rp 8.750.000,- (Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), sehingga kerugian yang dialami Penggugat dari hasil pengelolaan Investasi sejak Para Tergugat Ingkar Janji (**Wanprestasi**) selama 2,1 tahun ± sebesar Rp 218.750.000,-(Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). -----

15. Bahwa nilai **Kerugian Materiiil** yang dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah Objek Jual Beli sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 2% per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun I (Satu) bulan sebesar Rn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) di tambah **Kerugian Imateriil** berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun 1(satu) bulan sebesar Rp 218.750.000,- (Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), maka Keseluruhan kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) Para Tergugat sebesar Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) + Rp. 218.750.000,- (Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) = **Rp 743.750.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).** -----

16. Bahwa Nilai kerugian yang dialami Penggugat tersebut, kemungkinan masih akan tetap bertambah selama Para Tergugat Lalai memenuhi kewajibannya membayar sisa harga Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat dimaksud. -----

17. Bahwa untuk mencegah makin bertambahnya kerugian yang di alami Penggugat karena kemungkinan Para Tergugat mengalihkan bidang tanah milik Penggugat dan atau bangunan miliknya yang telah di bangun di atas Objek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, baik karena Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak maupun perbuatan Hukum lainnya yang dapat berakibat di kuasai bidang tanah Hak milik Penggugat dimaksud oleh pihak lain sebelum Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajiban Hukumnya untuk membayar seluruh kerugian Penggugat, mohon Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslaag**) atas beserta bangunan milik Para Tergugat yang berdiri di atasnya dan seluruh barang dan atau harta benda milik Para Tergugat yang berada dan tersimpan di dalamnya. -----

18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat atas tuntutan kerugian yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, mohon perkenan Pengadilan untuk membebani Para Tergugat membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) sebesar Rp 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari Para Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini. -----

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

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

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

PROVISI :-----

1. Untuk mencegah bertambahnya kerugian Penggugat karena Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Para Tergugat, mohon Pengadilan berkenan melarang Para Tergugat Untuk memanfaatkan dan atau menggunakan bidang tanah Hak milik Penggugat berupa kegiatan dalam bentuk apapun, baik untuk menggunakan Bangunan yang di dirikan oleh Para Tergugat di atas bidang tanah Objek Jual Beli. membuat Perjanjian Pelepasan Hak, baik dengan Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak maupun Perbuatan Hukum lainnya;-----

2. Untuk memohonkan sesuatu Hak atas bidang tanah milik Penggugat kepada Kantor Pertanahan Nasional sebelum ini sebelum Putusan dalam Perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.-----



PRIMER-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Kesepakatan Jual Beli atas tanah milik Penggugat yang di setujui dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah ;-----

3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon merupakan pelaksanaan dari **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 291 /2011 tanggai 06 Juni 2011 tersebut adalah sah ;-----

4. Menyatakan Para Tergugat berkewajiban membayar sisa harga Jual Beli Bidang



Tanah Hak milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010;-

5. Menyatakan Para Tergugat dengan tidak membayar sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) merupakan Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) yang merugikan Penggugat ;-----

6. Menyatakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara Materiil yang dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 2 % per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun l(Satu) bulan sebesar Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah),-----

7. Menyatakan Kerugian Penggugat secara Imateriil berupa hilangnya Kesempatan



Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun l(satu) bulan sebesar Rp 218.750.000,- (Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);-----

8. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama untuk membayar sisa harga dari perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus ;-----

9. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) yang dilakukan Para Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 743.750.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima**



Puluh Ribu Rupiah) yang terdiri dari :

9.1. Kerugian Materiil berupa Kompensasi Bunga sebesar 2 % per bulan selama Para Tergugat tidak membayar sisa harga Jual Beli yang disebut sebagai Objek sengketa milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yaitu selama kurun waktu 2 (dua) tahun 1 (Satu) bulan sebesar Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Total Kerugian Penggugat sebesar Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);

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



Rupiah) ;-----

10. Menyatakan Sita Jaminan (**Conservatoir**

Beslaag) yang diletakan oleh Pengadilan

adalah Sah dan

Berharga ;-----

11. Menghukum Para Tergugat secara

bersama - sama membayar Uang Paksa

(Dwangsom) sebesar Rp 12.500.000,-

(Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

untuk setiap hari Para Tergugat Lalai

memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam

Perkara ini ;--

12. Memerintahkan Putusan dalam Perkara ini

dapat di jalankan terlebih dahulu (**Uit**

Voerbaar Bij Voorraad) sekalipun ada

Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan

Kembali maupun Upaya Hukum lainnya ;

13. Menghukum Para Tergugat untuk

membayar seluruh biaya yang timbul

dalam Perkara

ini.-----

SUBSIDER-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Pengadilan Mengadili Perkara ini menurut Keadilan sesuai Hukum

(Naar Goede Recht Doen).....

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk pihak **Penggugat** datang menghadap di persidangan Kuasanya bernama **RUSTAM. E. MARUAPEY. SH** . Advokat dan Penasehat Hukum Pada Kantor Hukum Rustam & Rekan di Jl. Jenderal Soedirman RT - 003 / 05 No. -1 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 32/ Adv-Rr/2013 Tanggal 10 Juli 2013 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon No:241/2013, dan untuk pihak Tergugat hadir Kuasanya bernama : **1.HAMDANI LATURUA, SH, 2.HASAN OHORELLA, SH, 3.LA BAHTIAR, SH** , Advokat dan Pengacara dan Asisten Pengacara pada Kantor Advocat "HAMDANI LATURUA, SH &REKAN " beralamat/ berkantor di Jalan Soabali Kota Ambon , berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 10/SK/A.HI/I/2014, tertanggal 08 Januari 2014 , yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon No:12/2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan agar persengketaan antara kedua belah pihak berperkara dapat diselesaikan dengan perdamaian dengan memberdayakan **Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Upaya Perdamaian melalui Mediasi**, dengan menunjuk **HJ. HALIDJA WALLY ,SH,MH.** Hakim Pengadilan Negeri Ambon berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor : 101 / Pdt.G/2013/PN.AB, agar dapat mengupayakan penyelesaian persengketaan antara kedua belah berperkara dalam perkara ini dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara perdamaian, akan tetapi sesuai Pernyataan Mediator bahwa upaya perdamaian dimaksud ternyata tidak tercapai/gagal akan tetapi Majelis Hakim tetap menganjurkan kepada kedua pihak agar dapat menyelesaikan persengketaannya secara damai sebelum dijatuhkan putusan _____ dalam _____ perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya sidang pemeriksaan dalam perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 2 Desember 2013 oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan setelah selesai pembacaan tersebut atas pertanyaan Majelis Hakim, Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan merubah, menambah ataupun mengurangi lagi gugatan dan menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, atas Gugatan Penggugat tersebut pihak **Tergugat** telah mengajukan **JAWABAN** tertanggal 11 Pebruari 2014 , yakni sebagai berikut : -----

DALAM

KONVENSI :-----

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

1. Bahwa memang benar Tergugat dalam konvensi telah membeli tanah milik Penggugat dalam konvensi seluas \pm 5.250 M2 (Lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dan oleh karena kedudukan tanah tersebut masih berbukit atau tidak rata, maka untuk meratakan tanah tersebut, Penggugat dalam konvensi bersedia untuk melaksanakannya, dengan waktu disepakati selama 1 (satu) bulan, dengan syarat Tergugat dalam konvensi membayar uang muka (DP) sebesar Rp 100.000.000.-, (seratus juta rupiah) kesepakatan ini dimuat dalam Memorandum of Understanding (Mou) yang ditanda tangani pada bulan Oktober 2010,-----

2. Bahwa setelah ditanda tangani Memorandum of Understanding (Mou) selanjutnya Tergugat dalam konvensi pada tanggal 19 Oktober 2010, mentransfer uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi, Dengan maksud agar Penggugat dalam konvensi melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah berbukit yang akan di beli oleh Tergugat dalam konvensi .-----

3. Bahwa ternyata sampai dengan bulan April 2011, Penggugat dalam konvensi belum melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud, melihat kenyataan ini Tergugat dalam konvensi mendatangi Penggugat dalam konvensi untuk menanyakannya namun Penggugat dalam konvensi meminta untuk diberikan kesempatan agar ia dapat menyelesaikannya dan dalam pada itu pula Penggugat dalam konvensi meminta penambahan biaya sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), selanjutnya dengan itikad baik pada tanggal 19 April 2011, Tergugat dalam konvensi mentransfer uang sebanyak Rp

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

900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) ke Rekening BCA No ;
044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam
konvensi.-----

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

- Menolak Gugatan Penggugat dalam konvensi atau setidaknya tidak dapat diterima.-----

- Menyatakan Memorandum of Understanding (MOU) bulan Oktober 2010 telah gugur setelah penanda tangan akta jual- beli tertanggal 6 Juni 2011-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat dalam konvensi untuk membayar segala biaya perkara.-----

DALAM

REKONVENSIS-----

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan

kembali untuk dalam Rekonsensi.-----

1. Bahwa dengan adanya Penandatanganan akta jual-beli tanah dengan harga jual yang disepakati sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah).dan telah diterima oleh Tergugat dalam Rekonsensi, maka menurut hukum tidak ada utang Penggugat dalam Rekonsensi yang harus dilunasi atau dibayar kepada Tergugat dalam Rekonsensi.-----

2. Bahwa bila ditaksir jumlah uang yang telah ditransfer oleh Penggugat dalam rekonsensi ke rekening Tergugat dalam rekonsensi sebesar Rp 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), dikurangi dengan harga jual tanah sebagaimana tercantum dalam akta jual beli tertanggal 6 Juni 2011, sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah). Maka besar uang yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam Rekonsensi ke Penggugat dalam rekonsensi adalah sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 3.350.000.000, - Rp 1.500.000.000 = Rp 1. 850.000.000, (satu milyar delapan ratus lima puluh jutarupiah).-----

3. Bahwa selain itu akibat dari Tergugat dalam Rekonvensi tidak selesai melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud maka Penggugat dalam rekonvensi menyewa pihak ketiga dari Surabaya untuk melanjutkan pekerjaan perataan tanah dengan besaran sewa ± Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).-----

4. Bahwa kerugian penggugat dalam rekonvensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tidak sampai disitu justru dengan tidak terselesaikannya perataan tanah dimaksud mengakibatkan pembangunan gudang diatas tanah tersebut mengalami keterlambatan, maka untuk menampung barang-barang milik penggugat dalam rekonvensi akhirnya Penggugat dalam rekonvensi menyewa gudang selama 8 (delapan) bulan dengan biaya sewa gudang per bulan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga total biaya sewa gudang selama 8 (delapan) juta rupiah). Sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)-----

5. Bahwa kerugian penggugat dalam rekonvensi akibat perbuatan tergugat dalam rekonvensi telah berulang kali penggugat dalam rekonvensi meminta pertanggung jawaban tergugat dalam rekonvensi untuk menanggungnya, akan tetapi sampai dengan saat ini tergugat dalam rekonvensi tidak mau memenuhinya, bahwa upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang dilakukan oleh penggugat dalam rekonvensi tidak ditanggapi dengan baik

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

oleh tergugat dalam rekonvensi, sehingga sikap tergugat dalam rekonvensi tersebut menandakan adanya itikad buruk untuk mengabaikan tanggung jawabnya.-----

6. Bahwa tidak dipenuhinya kewajiban tergugat dalam rekonvensi untuk melakukan pemerataan tanah yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh penggugat dalam rekonvensi, hal ini merupakan perbuatan ingkar janji (**wanprestasi**) yang sangat merugikan penggugat dalam rekonvensi baik secara materil.-----

7. Bahwa kerugian materil yang diderita oleh penggugat dalam rekonvensi di hitung berdasarkan kompensasi keuntungan perdagangan yang dilakukan penggugat dalam rekonvensi perbulan sebesar 20% dikalikan dengan besaran kerugian selama 8 bulan adalah sebagai berikut: jumlah kelebihan harga beli tanah dan pinjaman serta sewa pihak ketiga untuk meratakan tanah ditambah dengan sewa gudang penampung barang adalah sebesar -----

$Rp\ 1.850.000.000 + Rp\ 800.000.000 + Rp\ 80.000.000 = Rp\ 2.730.000.000.-$

$Rp\ 2.730.000.000 \times 20\ \% \dots = Rp\ 546.000.000.-$

$Rp\ 546.000.000 \times 8\ \text{bulan} = Rp\ 4.368.000.000 +$

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

8. Bahwa nilai kerugian yang dialami oleh penggugat dalam rekonvensi tersebut kemungkinan masih akan tetap mengalami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peningkatan selama tergugat dalam rekonvensi lalai memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan kelebihan uang dan utang yang telah ditransfer oleh penggugat dalam rekonvensi kepada tergugat dalam rekonvensi.-----

9. Bahwa penggugat dalam rekonvensi mempunyai sangka yang beralasan, tergugat dalam rekonvensi akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang - barang miliknya baik yang berupa barang - barang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan toko Nesta yang terletak di jalan Wolter Mongonsidi tepatnya di Desa Lateri kota Ambon, mohon terlebih dahulu pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir Beslaag) terhadap barang - barang milik tergugat dalam rekonvensi di atas.-----

10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan penggugat dalam rekonvensi atas tuntutan kerugian yang harus dibayar oleh tergugat dalam rekonvensi kepada penggugat rekonvensi, mohon agar Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrad) sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan upaya hukum lainnya.-----

Maka berdasarkan segala yang terurai di atas, penggugat dalam rekonvensi memohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Memorandum of Understanding (MOU) bulan Oktober 2010 telah gugur setelah penanda tangan akta jual- beli tertanggal 6 Juni 2011-----
3. Menyatakan tergugat dalam rekonvensi berkewajiban mengembalikan atau membayar kerugian yang diderita oleh penggugat dalam rekonvensi sebesar Rp 7.644.000.000,- (tujuh milyar enam ratus empat puluh empat juta rupiah)--

4. Menyatakan sita jaminan (**Conservatoiar Beslaag**) yang diletakkan oleh pengadilan Negeri Ambon sah dan berharga-----
5. Memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat (**Uit Voerbaar Bij Voorrad**) sekalipun ada upaya hukum banding maupun kasasi-----
6. Menghukum tergugat dalam rekonvensi untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

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

Menimbang, bahwa atas JAWABAN dari Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan **REPLIEK** tertanggal 25 Pebruari 2014 ,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang untuk pihak Tergugat juga telah mengajukan **DUPLIEK** tertanggal 4 Maret 2014 yang selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Surat Gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan **Bukti-Bukti Surat** dipersidangan berupa: ---

1. Fotocopy MEMORANDUM OF UNDERSTANDING tertanggal Oktober 2010 antara BILLY CHANDRA PRANATA dengan RUSLAN TANOKO , yang diberi tanda bukti P.1 ;

2. Fotocopy AKTA JUAL BELI 291/ 2011 Tanggal 6 Juni 2011 antara THIO BILLY CHANDRA PRANATA dengan JHONY LUKAS yang dibuat oleh Notaris ABIGAEL AGNES SERWORWORA, SH yang diberi tanda bukti P.2 ; -----

3. Fotocopy Sertiifikat Hak Milik No.606 atas nama : 1.NY CAROLINA PATTIASINA, 2.JOHANES CRISTIAN PATTIASINA, 3.YOSEPH MARCUS PATTIASINA,4.ANNA CHRISTINA SYARANAMUAL /PATTIASINA, 5.STEVANUS PATTIASINA, 6.RICKY ANTHON PATTIASINA,7. JEANNE HOGENDOR/ PATTIASINA, yang diberi tanda bukti P.3 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy bukti Transfer atas nama Penerima RUSLAN TANOKO dan Pengirim RUSTAM E MARUAPEY, SH , tertanggal 8 Januari 2013 , yang diberi tanda bukti P.4;-----

5. Fotocopy Buku Tabungan Bank Central Asia atas nama BILLY CHNADRA PRANATA NO.REK : 0044036 T , yang diberi tanda bukti P.5;-----

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan ternyata semuanya telah bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali untuk **bukti P.2 dan bukti P.3 tidak ada aslinya ;** -----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk pihak **Tergugat** untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Jawabannya, telah mengajukan **Bukti-Bukti Surat** di persidangan berupa: -- -----

1. Fotocopy AKTA JUAL BELI 291/ 2011 Tanggal 6 Juni 2011 antara THIO BILLY CHANDRA PRANATA dengan NY ONG ERVIEN LIESTIANA yang dibuat oleh Notaris ABIGAEL AGNES SERWORWORA, SH yang diberi tanda bukti T.1 ; -----

2. Fotocopy Perjanjian Kerja Sama kegiatan pemanfaatan bangunan sebagai gudang antara PT PELABUHAN INDONESIA IV (PERSERO) dengan PT. TIRTA KENCANA TATAWARNA No. 1/HK.301/2/AMB-2012 tertanggal 02 Januari 2012 yang diberi tanda bukti T.2;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Perjanjian Pemborongan No. 002/SPK/G-AVIAN/NT/VII/2012/ADD tentang pekerjaan tambah CUT dan FILL gudang PT. SARANA DEPO KENCANA tertanggal 10 Juli 2012 antara RUSLAN TANOKO dengan TEGUH ANGGARA yang diberi tanda bukti T.3;-----
4. Fotocopy bukti pengiriman uang oleh PT. SARANA DEPO KENCANA ke rekening BILLY CHANDRA PRANATA tanggal 19 Oktober 2010 sebesar Rp. 100.000.000,- yang diberi tanda bukti T.4;-----
5. Fotocopy bukti pengiriman uang oleh PT. SARANA DEPO KENCANA ke rekening BILLY CANDRA PRANATA tanggal 19 Maret 2011 sebesar Rp. 900.000.000,- yang diberi tanda bukti T.5;-----
6. Fotocopy bukti pembayaran tanah berdasarkan Akta Jual Beli 6 Juni 2011 oleh RUSLAN TANOKO kepada BILLY CHANDRA PRANATA sebesar Rp. 1.500.000.000,- yang diberi tanda bukti T.6 ;-----
7. Fotocopy bukti pengiriman uang tanggal 19 Maret 2011 oleh PT Sarana Depo Kencana kepada rekening BILLY CANDRA PRANATA sebesar Rp. 350.000.000,- yang diberi tanda bukti T.7 ;-----
8. Fotocopy bukti pengiriman uang tanggal 8 September 2012 tentang pembayaran sewa gudang oleh PT. TIRTA KENCANA TATAWARNA melalui Bank Mandiri kepada PT. ANDALAN BERKAT NUSANTARA sebesar Rp. 68.250.000,- yang diberi tanda bukti

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

T.8 ;-----

9. Fotocopy Rekening Koran atas nama PT SARANA DEPO KENCANA

No. Rek: 0185008989 , yang diberi tanda bukti T.9;

10. Fotocopy gambar denah gudang PT.SARANA DEPO KENCANA

yang disetujui yang diberi tanda bukti

T.10;-----

11. Fotocopy gambar denah pekerjaan cut and fill yang diberi

tanda bukti T.11;-----

12. Fotocopy gambar denah gudang PT.SARANA DEPO KENCANA

yang disesuaikan yang diberi tanda bukti

T.12;-----

13. Fotocopy pekerjaan tambah kurang No.003 yang diberi

tanda bukti T.13;-----

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan ternyata

semuanya telah bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya,

kecuali untuk **bukti T.13 tidak ada aslinya** ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat

tersebut diatas pihak **Penggugat** juga menghadirkan **Saksi-Saksi** yang

sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu

menurut cara agamanya masing-masing ,yang pada pokoknya telah

memberikan keterangan sebagai berikut : - -----

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)



1.Saksi MANUPUTTY :

- Bahwa Saksi tahu yang menjadi persengketaan antara pihak Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai masalah Jual Beli Tanah , yakni WILLY CANDRA PRANOTO menjual tanah kepada RUSLAN TANOKO ;-----
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan notaris dan ada akte jual belinya ;-----
- Bahwa setahu saksi harga jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp.3.700.000.000,- yang dibayar DP nyasebesar Rp.100.000.000,- ;-----
- Bahwa saksi tahu letak tanah yang dijual belikan tersebut terletak di Lateri dan saksi tahu hal tersebut adalah pada saat tiga hari sebelum saksi mengerjakan meratakan tanah sengketa tersebut ;-----
- Bahwa setelah itu saksi mengerjakan perataan tersebut seluas 50 m X 150 m mulai dari bulan Oktober 2011 sampai dengan selesai bulan April 2012 ;-----
- Bahwa setelah itu saksi tidak tahu apakah kemudian ada pembayaran terhadap jual beli tanah tersebut, saksi hanya mendapat informasi dari saudara SANDRA PRANATA bahwa sisa harga jual beli yang belum dibayar oleh RUSLAN TANOKO untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah tersebut adalah sebesar Rp.350.000.000,-
lagi ;-----

- Bahwa saksi telah melakukan pekerjaan meratakan tanah sengketa tersebut dengan menggunakan alat berat ;-----
- Bahwa pada saat sekarang ini setahu saksi diatas lokasi tanah tersebut sudah berdiri bangunan ;-----

2.Saksi **NOKE KAILUHU** :

- Bahwa saksi mengenal BILLY CHANDRA PRANATA (penggugat) menyewa mobil saya untuk mengangkut tanah;-----
- Bahwa saksi tidak mengenal RUSLAN TANOKO (tergugat);-----
- Bahwa saksi diperkerjakan untuk mengangkut tanah dengan mobil saksi;-----
- Bahwa saksi merapatkan mobil dekat dengan tanah kemudian alat berat/eksapator mengangkut tanah masuk kedalam mobil untuk di buang ke tempat pembuangan;---
- Bahwa saksi mulai bekerja dari awal pengurusan tanah sampai selesai kerja angkat tanah pada tahun 2012;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama saksi kerja mengangkut tanah tidak ada masalah apa-apa, namun kalau hujan tidk kerja karena licin mobil tidak bisa masuk;-----
- Bahwa pekerjaan penggusuran dan mengangkat tanah sampai selesai, dan pada saat pekerjaan tanah masih berjalan saksi melihat ada orang lain juga sementara membangun bangunan gudang cat;-----
- Bahwa saksi mengangkat tanah dengan mobil saksi BILLY CHANDRA PRANATA (penggugat) membayar 1 ret Rp. 50.000.- (lima puluh ribu) kepada saksi;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas pihak **Tergugat** juga menghadirkan **Saksi-Saksi** yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu menurut cara agamanya masing-masing ,yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut : - -----

1.Saksi **ERICK** **DENY**
FERDYANTO :-----

- Bahwa saksi adalah asisten manager marketing pada PT.AVIA yang bertugas melakukan monitor dalam penjualan produk merk AVIA ;-----
- Bahwa hubungan antara PT.AVIA SARANA DEPO dengan TIRTA KENCANA adalah karena PT.AVIA memproduksi barang berupa cat yang bekerja sama dengan PT.TIRTA yang memasarkan produk cat yang dihasilkan oleh PT.AVIA yang salah satunya ada di Ambon ;

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 tahu Direktur PT.TIRTA KENCANA adalah bernama bpk Joni Lukas yang sedang melakukan pembelian pengadaan tanah untuk PT. TIRTA KENCANA ;-----
- Bahwa setahu saksi PT.TIRTA KENCANA perlu di evaluasi karena tidak memenuhi target, sehingga pada pertengahan Juni 2012 Bpk.Joni datang ke PT.AVIA menemui Pimpinan kemudian saksi dipanggil masuk ke ruang pimpinan dan dikenalkan dengan Pak Joni ;-----

- Bahwa pada saat itu Pak Joni mengatakan bahwa terjadi kegagalan penjualan 25 kontainer yang hanya laku 12 kontainer saja karena keterbatasan gudang maka oleh Pak Joni dijelaskan bahwa bermaksud mau membeli tanah dan sudah ada MOU serta kesepakatan untuk meratakan tanah tersebut ;-----
- Bahwa tetapi pada pertengahan Juni 2011 ternyata tanah tersebut tidak diratakan sehingga tidak terjadi jual beli tetapi pihak penjual minta supaya tetap ada transaksi jual beli ;-----
- Bahwa setahu saksi oleh Pak Joni diminta supaya harga tidak seperti dulu lagi yang waktu itu diperlihatkan kepada saksi harga tersebut sebesar Rp.1.500.000.000,- dan sudah dibayar lunas ;-----

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 tahu apakah masih ada sisa yang belum dibayar dalam transaksi jual beli tanah tersebut ;-----

2.Saksi

GEE

JUNAEDI ;-----

- Bahwa saksi bekerja di PT.WARINGIN sebagai Site Manager yang melaksanakan pekerjaan pembangunan Sarana Depo ;-----
- Bahwa setahu saksi PT.WARINGIN ada kerja sama dengan PT.TIRTA KENCANA untuk melanjutkan pekerjaan pembangunan gudang tapi karena ada kating tanah maka harus diratakan dulu kating-kating tersebut ;-----
- Bahwa memang benar sebelumnya tanah tersebut sudah dilakukan penggusuran akan tetapi belum selesai dan luas yang akan digusur adalah 35mX150m tapi belum selesai dikerjakan ;-----
- Bahwa setahu saksi nilai kontrak pekerjaan tanah tersebut adalah sebesar Rp.600.000.000 lebih dan waktu itu pekerjaan perataan tanah oleh orang sebelumnya belum selesai dikerjakan ;-----
- Bahwa ketinggian tanah yang sesuai dengan gudang adalah 9.60 m jadi harus dinaikkan menjadi 10 m dan bangunan tidak selesai dibangun secara keseluruhan karena terkendala masalah tanah yang belum diratakan tersebut ;-----

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 mereka kemudian berhenti secara total melakukan pekerjaan meratakan tanah tersebut pada tahun 2012 tetapi saksi tidak tahu siapa yang menyuruh mereka berhenti ;

- Bahwa setahu saksi bangunan gudang tersebut sudah selesai dibangun pada tahun 2012 dan sekarang bangunan tersebut sudah dipergunakan ;-----

- Bahwa mengenai penggusuran tanah adalah merupakan kewajiban pihak lain sedangkan saksi hanya berkewajiban membangun bangunan diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat secara langsung ke lokasi TANAH OBYEK SENGKETA dengan Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana **BERITA ACARA PEMERIKSAAN SETEMPAT** Tanggal 8 Mei 2014 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini kesemuanya telah ikut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan kesimpulan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak berperkara dalam persidangan menyatakan sudah cukup dan tidak akan mengajukan sesuatu lagi , dan untuk itu selanjutnya mohon



putusan ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat telah mengajukan Tuntutan Provisi sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Tuntutan Provisi mohon agar Melarang Para Tergugat untuk tidak memanfaatkan dan atau menggunakan bidang tanah milik Penggugat berupa melakukan kegiatan berupa apapun dan dalam bentuk apapun baik untuk menggunakan bangunan yang didirikan oleh para Tergugat diatas tanah obyek jual beli , membuat perjanjian pelepasan hak , baik dengan jual beli, hibah, gadai , sewa , kontrak maupun perbuatan hukum lainnya DAN memohonkan sesuatu Hak atas bidang tanah milik Penggugat kepada Kantor Pertanahan Nasional sebelum Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi pihak Penggugat tersebut, berdasarkan pasal 191 Rbg, ditentukan bahwa putusan provisi **atau *provisionele beschikking*** yakni keputusan yang bersifat sementara atau ***interim award temporary disposal*** yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;



-
Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat secara langsung ke lokasi TANAH OBYEK JUAL BELI dengan Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana **BERITA ACARA PEMERIKSAAN SETEMPAT** Tanggal 8 Mei 2014 dalam perkara ini, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa ternyata diatas tanah Obyek Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini sudah selesai dilakukan pekerjaan pembangunan bangunan gudang diatas tanah dimaksud sehingga sudah tidak ada suatu kegiatan lagi diatas tanah tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dikarenakan ternyata diatas Tanah Obyek Jual Beli yang menjadi sengketa dalam perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini telah selesai didirikan bangunan gudang oleh pihak Tergugat sehingga sudah tidak ada suatu kegiatan lagi sehingga tidak diperlukan adanya tindakan pendahuluan yang bersifat sementara terhadap Obyek tersebut, maka Tuntutan Provisi dari Penggugat mengenai agar Melarang Para Tergugat untuk tidak memanfaatkan dan atau menggunakan bidang tanah milik Penggugat berupa melakukan kegiatan berupa apapun dan dalam bentuk apapun baik untuk menggunakan bangunan yang didirikan oleh para Tergugat diatas tanah obyek jual beli , membuat perjanjian pelepasan hak , baik dengan jual beli, hibah, gadai , sewa , kontrak maupun perbuatan hukum lainnya haruslah **DITOLAK** ; -----

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap Tuntutan Provisi dari Penggugat agar Melarang Para Tergugat untuk memohonkan sesuatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak atas bidang tanah milik Penggugat kepada Kantor Pertanahan Nasional sebelum Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap , menurut pendapat Majelis Hakim adalah merupakan domein dari Kantor Pertanahan untuk bisa atau tidaknya diterbitkan alas Hak atas bidang tanah obyek jual beli yang sedang disengketakan dalam perkara ini dan bukan merupakan kompetensi dari Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menentukan hal tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dikarenakan ternyata diatas Tanah Obyek Jual Beli yang menjadi sengketa dalam perjanjian jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini telah selesai didirikan bangunan gudang oleh pihak Tergugat sehingga sudah tidak ada suatu kegiatan lagi sehingga tidak diperlukan adanya tindakan pendahuluan yang bersifat sementara terhadap Obyek tersebut, dan juga permohonan sesuatu Hak atas bidang tanah kepada Kantor Pertanahan Nasional sebelum Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap , menurut pendapat Majelis Hakim adalah merupakan domein dari Kantor Pertanahan dan bukan kompetensi Majelis Hakim, maka Tuntutan Provisi Penggugat demi hukum haruslah

DITOLAK ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ; -

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah bersertipikat **Hak Milik Nomor : 606** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 32 / 2005 tanggal 28 September 2005 yang masih terdaftar atas nama **Carolina Pattiasina, Marcus Pattiasina, Christina Syaranamual / Pattiasina, Stefanus Pattiasina, Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendorp Pattiasina**, yang terletak di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri Petuanan Hak Adat Negeri Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon, YANG kemudian dipisahkan seluas 5,265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) sesuai **Sertipikat HM Nomor : 906 / Lateri**, Tanggal 15 desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) ;-----

Bahwa , kemudian **sebahagiannya** disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk melepaskan kepemilikannya karena **Jual Beli** kepada Tergugat I seluas **5.250 M²** (Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan batas - batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Wolter Monginsidi;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat;-----

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

- Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat, Pekarangan milik Keluarga Ponegoro dan Keluarga Sinanu ;-----
- Sebelah Barat berbatas dengan bidang tanah milik Penggugat dan pekarangan milik Keluarga Adrians. -----

Dimana sebelum Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut dilakukan secara Notarial, Penggugat dan Tergugat I terlebih dahulu berjanji dan mengikatkan dirinya masing - masing pada Kesepakatan yang dibuat dan ditanda tangani dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, sebagai tahap awal dari Perjanjian Jual Beli yang di sepakati oleh Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua. -----

Menimbang, bahwa selaku Pihak Pertama, Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari Tergugat I karenanya Penggugat memenuhi Kewajiban Hukumnya sesuai kesepakatan yang disetujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, yaitu selain telah memindahkan beberapa buah makam yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Perjanjian Penggugat pun telah meratakan bagian bidang tanah yang berbukit dan memenuhi kewajiban - kewajiban lainnya sesuai dengan Kesepakatan yang di setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010. -----

--

Menimbang, bahwa karena Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua masing - masing sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam Kesepakatan Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat telah saling memenuhi kewajiban sebagaimana yang di sepakati dan di setuju dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, maka Pihak Penggugat dan Para Tergugat melanjutkan kesepakatan dengan melakukan transaksi **Jual Beli secara Notarial pada tanggal 6 Juni 2011** sesuai kesepakatan di setuju dalam Memorandum of understanding (MOU) tanggal 8 Oktober 2010 di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan PPAT di Ambon. -----

Menimbang, bahwa selanjutnya selaku pihak ke Dua Para Tergugat di wakili oleh Tergugat II saudara Wiyono Tanoko yang bertindak selaku Direktur Utama PT.Sarana Depo Kencana dan memberi kuasa dibawah tangan kepada saudara Drs. Johnny Lukas untuk bertindak mewakili Tergugat II selaku Pihak Ke Dua yang dalam transaksi dimaksud berkedudukan sebagai Pembeli dalam melaksanakan transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat Objek Jual Beli tersebut dengan terlebih dahulu membayar kepada Penggugat panjar harga atas bidang tanah dimaksud sebesar Rp 3.250.000.000,- (Tiga Milyar dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat yang di sepakati sebesar Rp 3.700.000.000,- (Tiga Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tanggal 8 Oktober 2010 . ---

Bahwa pembayaran Panjar harga Jual Beli atas bidang tanah yang di terima Penggugat dari Para Tergugat sebesar Rp 3.250.000.000,- (Tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miiyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) di tambahkan dengan pembayaran Uang Muka oleh Tergugat I sebagai bukti tanda jadi sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang diterima Penggugat pada saat penanda tanganan **Memorandum of understanding (MOU)**, maka pembayaran harga Jual Beli tanah yang telah di terima Penggugat sebagai pembayaran panjar sebesar Rp 3.350.000.000,- (Tiga Miiyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sehingga **sis a harga Jual Beli tanah** yang mesti di terima Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat.

----- Meni
mbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa terhadap **sis a harga Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut, hingga sekarang tidak dibayarkan** oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai kewajiban Hukum Para Tergugat kepada Penggugat, sejak penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 06 Juni 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat yang di setuju untuk diwakilkan kepada saudara Wiyono Tanoko yang kemudian menunjuk Kuasanya saudara Drs. Johnny Lucas berdasarkan Surat Kuasa untuk membeli tanggal 10 Mei 2011 di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan PPAT di Ambon. -----

-
Menimbang, bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan meminta perhatian Para Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran atas **sis a harga Jual Beli** bidang tanah Objek sengketa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana yang di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, baik melalui telepon maupun melalui surat sebagaimana surat tegoran Penggugat kepada Para Tergugat masing - masing tanggal 05 Desember 2012 dan surat tanggal 03 Januari 2013, tapi tidak di tanggapi dengan baik oleh Para Tergugat, sehingga sikap Para Tergugat tersebut menandakan adanya itikad buruk Para Tergugat untuk mengabaikan tanggung jawabnya memenuhi kewajiban membayar sisa harga Jual Beli yang dilakukan atas bidang tanah Hak milik Penggugat menurut kesepakatan yang di setujui oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010. Sehingga dengan tidak di penuhi kewajiban Para Tergugat untuk membayar sisa harga Jual Beli Objek Jual Beli kepada Penggugat, merupakan perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) yang sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun Imateriil. --

Menimbang, bahwa **kerugian Materiil** yang dialami Penggugat di hitung berdasarkan **kompensasi bunga** yang disetujui digunakan dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 sebesar 2% per bulan dari sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp Rp 350.000.000,- maka Nilai kerugian yang di alami oleh Penggugat adalah $Rp\ 350.000.000,- \times 2\ \% \times 25$ bulan atau selama 2,1 tahun sejak di tanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris = Rp 175.000.000,- sehingga Nilai kerugian Penggugat seluruhnya sebesar **Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**. -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, sedangkan **kerugian Imateriil** yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Para Tergugat tersebut, telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari hasil pengelolaan Dana sebesar Rp 350.000.000,- yang jika dijadikan sebagai Investasi untuk menambah Modal Usaha dalam mengembangkan Usaha Penggugat sebagai pedagang bahan Bangunan, maka keuntungan yang dapat di peroleh Penggugat menurut pengalaman Penggugat rata - rata 30 % atau sebesar Rp 105.000.000,- per tahun. Maka jika keuntungan yang di peroleh Penggugat dari pengelolaan Investasi senilai Rp 350.000.000,- tersebut selama 2 Tahun 1 bulan rata - rata mencapai yaitu Rp 105.000.000,- / per tahun X 2 tahun = Rp 210.000.000,- + 1 bulan ± Rp 8.750.000,- sehingga kerugian yang dialami Penggugat dari hasil pengelolaan Investasi sejak Para Tergugat Ingkar Janji (**Wanprestasi**) selama 2,1 tahun ± sebesar Rp 218.750.000,-

Bahwa, Sehingga JUMLAH SELURUH nilai **Kerugian Materiil** yang dialami Penggugat di tambah **Kerugian Imateriil** berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang = **Rp 743.750.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta**

Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)..... --

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas menunjukkan bahwa yang menjadi POKOK PERSENGKETAAN antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai KESEPAKATAN PERJANJIAN JUAL BELI atas BIDANG TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : **606** , yang terletak di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri Petuanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Adat Negeri Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon, YANG kemudian dipisahkan seluas 5,265 M² sebagaimana **Sertipikat Hak Milik Nomor : 906 / Lateri** , yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I , yang menurut Penggugat masih BELUM DIBAYAR LUNAS dengan SISA PEMBAYARAN sebesar Rp. 350.000.000,- , SEDANGKAN menurut Tergugat sudah dibayar LUNAS ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat pada **angka 1** sebagai pemilik atas bidang tanah bersertipikat **Hak Milik Nomor : 606** yang masih terdaftar atas nama **Carolina Pattiasina, Marcus Pattiasina, Christina Syaranamual / Pattiasina, Stefanus Pattiasina, Ricky Anthon Pattiasina dan Jeanne Hogendorp Pattiasina**, yang terletak di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri Petuanan Hak Adat Negeri Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon, YANG kemudian dipisahkan seluas 5,265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) sesuai **Sertipikat HM Nomor : 906 / Lateri**, Tanggal 15 desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 , adalah didasarkan pada **bukti P.3** , dan setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti **bukti P.3** tersebut ternyata telah bermeteraki cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai aslinya sehingga dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa dari **bukti P.3** yang diajukan oleh pihak Penggugat ke persidangan dalam perkara ini berupa : Sertifikat Hak Milik No.606 atas nama : 1.NY CAROLINA PATTIASINA, 2.JOHANES CRISTIAN PATTIASINA, 3.YOSEPH MARCUS PATTIASINA,4.ANNA CHRISTINA

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

SYARANAMUAL /PATTIASINA, 5.STEVANUS PATTIASINA, 6.RICKY ANTHON PATTIASINA,7. JEANNE HOGENDOR/ PATTIASINA, diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar PENGGUGAT adalah PEMILIK atas TANAH Sertifikat Hak Milik No.606 , YANG kemudian dipisahkan seluas 5,265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) sesuai **Sertipikat HM Nomor : 906 / Lateri**, Tanggal 15 desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² , sehingga menurut pendapat Majelis Hakim dalil **angka 1** gugatan Penggugat , **telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum ;**

Menimbang, bahwa lalu Penggugat mendalilkan pada dalil **angka 2** dan **angka 3** bahwa sebahagiannya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk melepaskan kepemilikannya karena Jual Beli kepada Tergugat I seluas 5.250 M² (Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan batas - batas sebagai berikut : -----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan sebelum Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut dilakukan secara Notarial, Penggugat dan Tergugat I terlebih dahulu berjanji dan mengikatkan dirinya masing - masing pada Kesepakatan yang dibuat dan ditanda tangani dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, sebagai tahap awal dari Perjanjian Jual Beli yang di sepakati oleh Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua. -----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melepaskan kepemilikannya karena Jual Beli kepada Tergugat I seluas 5.250 M² (Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dan sebelum Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut dilakukan secara Notarial, Penggugat dan Tergugat I terlebih dahulu berjanji dan mengikatkan dirinya masing - masing pada Kesepakatan yang dibuat dan ditanda tangani dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, adalah didasarkan pada **bukti P.1** yakni berupa : MEMORANDUM OF UNDERSTANDING tertanggal Oktober 2010 antara BILLY CHANDRA PRANATA dengan RUSLAN TANOKO yang setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti **bukti P.1** tersebut ternyata telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai aslinya sehingga dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa dari **bukti P.1** yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut menunjukkan **FAKTA HUKUM** bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah SEPAKAT melakukan JUAL BELI atas tanah seluas 5.250 M² terletak di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri RT

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

002/RW 003 Petuanan Hak Adat Negeri Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon, KESEPAKATN tersebut dituangkan dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, dimana harga JUAL BELI dimaksud adalah HARGA JUAL atas tanah dimaksud adalah sebesar Rp. 3.700.000.000,- sebagaimana **PASAL 1 Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut dimana telah dapat diperoleh FAKTA HUKUM bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah SEPAKAT melakukan JUAL BELI atas tanah seluas 5.250 M2 terletak di Jl. Wolter Monginsidi Kelurahan Lateri RT 002/RW 003 Petuanan Hak Adat Negeri Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon, KESEPAKATAN tersebut dituangkan dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, dimana harga JUAL BELI dimaksud adalah HARGA JUAL atas tanah dimaksud adalah sebesar Rp. 3.700.000.000, maka menurut pendapat Majelis Hakim dalil **angka 2 dan angka 3** gugatan Penggugat, **JUGA telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum** ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat pada **angka 4 dan angka 5** mendalilkan bahwa selaku Pihak Pertama, Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari Tergugat I karenanya Penggugat memenuhi Kewajiban Hukumnya sesuai kesepakatan yang disetujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, yaitu selain telah memindahkan beberapa buah makam yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Perjanjian, Penggugat pun telah **meratakan bagian bidang**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang berbukit dan memenuhi kewajiban - kewajiban lainnya sesuai dengan Kesepakatan, dan penyerahan Uang sejumlah Rp 100.000,000,- (Seratus Juta Rupiah) oleh Tergugat I kepada Penggugat, tidak saja ditujukan sebagai Pembayaran Uang Muka terhadap transaksi jual beli atas bidang tanah milik Penggugat, tetapi juga sebagai bukti Tergugat I mengikatkan dirinya selaku Pihak Ke Dua dalam kesepakatan untuk melaksanakan Pembelian tanah milik Penggugat, demikian pun halnya Penggugat, dengan diterimanya pembayaran Uang Muka sebagai tanda jadi oleh Penggugat maka Penggugat pun mengikatkan diri untuk menjual bidang tanah miliknya kepada Tergugat I.-----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat bahwa Penggugat atas persetujuan istrinya menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari Tergugat I karenanya Penggugat memenuhi Kewajiban Hukumnya sesuai kesepakatan yang disetujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, yaitu selain telah memindahkan beberapa buah makam yang berada di atas bidang tanah milik Penggugat yang menjadi Objek Perjanjian, Penggugat pun telah **meratakan bagian bidang tanah yang berbukit** dan memenuhi kewajiban - kewajiban lainnya sesuai dengan Kesepakatan ,adalah JUGA didasarkan pada bukti P.1 dan setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti **bukti P.1** tersebut ternyata telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai aslinya sehingga dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasar **bukti P.1** yang diajukan Penggugat pada **PASAL 2** dari **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa :-----

- Pihak Kedua berkewajiban untuk memberikan Uang Muka sebesar Rp. 100.000.000,- sebagai tanda keseriusan Pihak Kedua dalam melakukan transaksi jual beli tanah milik pihak Pertama ;-----

Menimbang, bahwa **bukti P.1** yang diajukan Penggugat tersebut adalah **BERSESUAIAN DENGAN bukti T.4** yang diajukan oleh pihak Tergugat yakni berupa : bukti pengiriman uang oleh PT. SARANA DEPO KENCANA ke rekening BILLY CHANDRA PRANATA tanggal 19 Oktober 2010 sebesar Rp. 100.000.000,- yang setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti **bukti T.4** tersebut ternyata telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai aslinya sehingga **JUGA** dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa KESEPAKATAN antara pihak Penggugat selaku Penjual dengan pihak Tergugat selaku Pembeli atas tanah milik Penggugat dimaksud yang dibayar dengan Uang Muka sebesar Rp. 100.000.000,- oleh pihak Tergugat selaku Pembeli tersebut **TERNYATA** telah didukung dengan **bukti T.4 yang diajukan oleh pihak Tergugat sendiri** yakni berupa : bukti pengiriman uang oleh PT. SARANA DEPO KENCANA ke rekening BILLY CHANDRA PRANATA tanggal 19 Oktober 2010 sebesar Rp. 100.000.000,- tersebut sehingga dalil Penggugat bahwa Tergugat telah membayar UANG MUKA sebesar Rp. 100.000.000,- dalam JUAL BELI tanah milik Penggugat adalah telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dibuktikan secara sah menurut hukum ;-----

Menimbang, bahwa berdasar keterangan **Saksi** yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama **MANUPUTTY** dengan dibawah sumpah di persidangan juga menerangkan bahwa benar Saksi telah melakukan pekerjaan meratakan tanah milik Penggugat dengan menggunakan alat berat yang terletak di Lateri dari bulan Oktober 2011 sampai dengan selesai bulan April 2012 dan tiga hari sebelum melakukan pekerjaan meratakan tanah tersebut Saksi juga tahu kalau harga jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp.3.700.000.000,- yang dibayar DP nya sebesar Rp.100.000.000,- ;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut dimana telah dapat dibuktikan bahwa benar Penggugat telah menerima pembayaran panjar harga tanah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari Tergugat I sesuai kesepakatan yang disetujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, dan Penggugat pun telah meratakan bagian bidang tanah yang berbukit sesuai dengan kesepakatan tersebut, maka menurut pendapat Majelis Hakim dalil angka **angka 4 dan angka 5** , **JUGA telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum ; -----**

Menimbang, bahwa selanjutnya pada dalil **angka 6 dan angka 7** dalam Surat Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa karena Penggugat selaku Pihak Pertama dan Tergugat I selaku Pihak Ke Dua masing - masing sebagai pihak yang mengikatkan diri dalam Kesepakatan Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat telah saling memenuhi kewajiban sebagaimana yang di sepakati dan di setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, maka Pihak Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat melanjutkan kesepakatan dengan melakukan transaksi **Jual Beli secara Notarial pada tanggal 6 Juni 2011** sesuai kesepakatan di setujui dalam Memorandum of understanding (MOU) tanggal 8 Oktober 2010 di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan PPAT di Ambon, dan pihak ke Dua Para Tergugat di wakili oleh Tergugat II saudara Wiyono Tanoko yang bertindak selaku Direktur Utama PT.Sarana Depo Kencana dan memberi kuasa dibawah tangan kepada saudara Drs. Johnny Lukas untuk bertindak mewakili Tergugat II dalam transaksi dimaksud berkedudukan sebagai Pembeli dengan terlebih dahulu membayar kepada Penggugat panjar harga atas bidang tanah dimaksud sebesar **Rp 3.250.000.000,-** (Tiga Milyar dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi Jual Beli atas bidang tanah Hak milik Penggugat yang di sepakati sebesar Rp 3.700.000.000,- (Tiga Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah) dalam **Memorandum of understanding (MOU)** tanggal 8 Oktober 2010;-----

Menimbang, bahwa dari **bukti P.2** yang diajukan oleh Penggugat berupa AKTA JUAL BELI Nomor : 291/ 2011 Tanggal 6 Juni 2011 antara THIO BILLY CHANDRA PRANATA dengan JHONY LUKAS yang dibuat oleh Notaris ABIGAEL AGNES SERWORWORA, SH, yang juga bersesuaian dengan **bukti P.1** khususnya PASAL 1 **Memorandum of understanding (MOU)** tanggal 8 Oktober 2010, dan ternyata **bukti P.2** dimaksud juga ternyata telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai aslinya sehingga **JUGA** dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dalam perkara ini ;---

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 berdasar **bukti P.2** yang merupakan kelanjutan atas KESEPAKATAN antara Penggugat dan Tergugat dalam transaksi JUAL BELI atas tanah milik Penggugat tersebut dapat dibuktikan bahwa benar TELAH TERJADI PERJANJIAN JUAL BELI atas TANAH MILIK PENGGUGAT dengan HARGA Rp. 3.700.000.000,- yang telah dibayar UANG MUKA sebesar Rp. 100.000.000,- oleh Tergugat selaku pihak Pembeli, dan **BAHKAN pihak TERGUGAT sendiri di dalam JAWABANnya pada angka 1 dan angka 2 TELAH MENGAKUI** : memang benar Tergugat dalam konvensi telah membeli tanah milik Penggugat dalam konvensi seluas \pm 5.250 M2 (Lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dan oleh karena kedudukan tanah tersebut masih berbukit atau tidak rata, maka untuk meratakan tanah tersebut, Penggugat dalam konvensi bersedia untuk melaksanakannya, dengan waktu disepakati selama satu(1) bulan, dengan syarat Tergugat dalam konvensi membayar uang muka (DP) sebesar Rp. 100.000.000.-, (seratus juta rupiah) kesepakatan ini dimuat dalam Memorandum of Understanding (Mou) yang ditanda tangani pada bulan Oktober 2010, dan setelah ditanda tangani Memorandum of Understanding (Mou) selanjutnya Tergugat dalam konvensi pada tanggal 19 Oktober 2010, mentransfer uang sebanyak Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi;-----

Menimbang, bahwa BAHKAN pada **angka 3, angka 4 dan angka 6** dalam JAWABAN TERGUGAT pihak Tergugat JUGA menyatakan bahwa selain Tergugat telah membayar UANG MUKA sebesar **Rp.100.000.000,-**Tergugat dalam konvensijuga telah mentransfer uang sebanyak **Rp 900.000.000,-** (Sembilan ratus juta rupiah) ke

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

Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi, kemudian transfer sejumlah **Rp 1.925.000.000,-**(satu milyar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dalam dua kali transfer yaitu pada tanggal 31 Mei 2011, sebanyak Rp 425.000.000,- (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan tanggal 1 Juni 2011, sebanyak Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi serta sebanyak **Rp 350.000.000,-** (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 2 November 2011, Tergugat dalam konvensi juga mentransfers ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konvensi.-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas telah dapat dibuktikan bahwa benar **TELAH TERJADI PERJANJIAN JUAL BELI atas TANAH MILIK PENGGUGAT dengan HARGA Rp. 3.700.000.000,- yang telah dibayar UANG MUKA sebesar Rp. 100.000.000,- serta diikuti dengan pembayaran melalui transfer masing-masing sebesar Rp 900.000.000,- + Rp 1.925.000.000,- + Rp 350.000.000,- = Rp. Rp.3.250 .000.000,-** , sehingga JUMLAH PEMBAYARAN dimaksud adalah BENAR sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada dalil **angka 7** dari Surat Gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dikarenakan telah dapat dibuktikan bahwa benar **TELAH TERJADI PERJANJIAN JUAL BELI atas TANAH MILIK PENGGUGAT dengan HARGA Rp. 3.700.000.000,- yang telah dibayar UANG MUKA sebesar Rp. 100.000.000,- serta diikuti dengan pembayaran melalui transfer masing-masing sebesar Rp 900.000.000,- + Rp 1.925.000.000,- + Rp 350.000.000,- = Rp.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.250 .000.000,- ,maka menurut pendapat Majelis Hakim dalil gugatan penggugat pada **angka 6 dan angka 7** tersebut , **JUGA telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum ;**

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap **dalil angka 8** dari Surat Gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa pembayaran Panjar harga Jual Beli atas bidang tanah yang di terima Penggugat dari Para Tergugat sebesar **Rp 3.250.000.000,-** (Tiga miiyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) di tambahkan dengan pembayaran Uang Muka oleh Tergugat I sebagai bukti tanda Jadi sebesar **Rp 100.000.000,-** (Seratus Juta Rupiah) yang diterima Penggugat pada saat penanda tangan **Memorandum of understanding (MOU)** maka pembayaran harga Jual Beli tanah yang telah di terima Penggugat sebagai pembayaran panjar sebesar **Rp 3.350.000.000,-** (Tiga Miiyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) , **sehingga sisa harga** Jual Beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar **Rp 350.000.000,** yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim **JUGA telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum ; -----**

Menimbang, bahwa terhadap dalil **JAWABAN dari TERGUGAT** pada **angka 7** yang menyatakan bahwa dengan Penandatanganan akta jual-beli tanah dengan harga jual yang disepakati sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 291/ 2011 Tanggal 6 Juni 2011 antara THIO BILLY CHANDRA PRANATA dengan JHONY LUKAS yang dibuat oleh Notaris ABIGAEL AGNES SERWORWORA, SH, sebagaimana **bukti P.2** yang telah diterima oleh penggugat dalam konvensi, maka terbukti bahwa tidak ada utang tergugat dalam konvensi yang harus dilunasi kepada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat dalam konvensi, menurut pihak PENGGUGAT sebagaimana dalam REPLIEK nya tertanggal 25 Pebruari 2014 adalah merupakan HARGA JUAL BELI YANG TIDAK SEBENARNYA yang DISEPAKATI untuk menghindari PAJAK JUAL BELI yang SANGAT TINGGI sedangkan FAKTA YANG BENAR adalah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas baik HARGA transaksi JUAL BELI ataupun PERINCIAN PEMBAYARAN atas HARGA JUAL BELI TANAH milik Penggugat tersebut , sehingga oleh karena itu menurut pendapat Majelis Hakim dalil JAWABAN Tergugat tersebut haruslah **DIKESAMPINGKAN** ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan pada dalil **angka 9, angka 10, angka 11 dan angka 12** dalam Surat Gugatan Penggugat bahwa terhadap **sisanya harga jual beli atas bidang tanah milik Penggugat tersebut, hingga sekarang tidak dibayarkan** oleh Para Tergugat kepada Penggugat sebagai kewajiban Hukum Para Tergugat kepada Penggugat, sejak penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 06 Juni 2011 antara Penggugat dengan Para Tergugat yang di setujui untuk diwakilkan kepada saudara Wiyono Tanoko yang kemudian menunjuk Kuasanya saudara Drs. Johnny Lucas berdasarkan Surat Kuasa untuk membeli tanggal 10 Mei 2011 , Bahkan Penggugat telah berulang kali mengingatkan dan meminta perhatian Para Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran atas sisa harga jual beli bidang tanah Objek sengketa sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana yang di setujui dalam **Memorandum of understanding (MOU)**, namun tidak di tanggapi dengan baik oleh Para Tergugat, sehingga perbuatan Para Tergugat mengabaikan tanggung jawabnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajiban membayar sisa harga Jual Beli yang dilakukan atas bidang tanah Hak milik Penggugat menurut kesepakatan yang di setuju oleh Penggugat dan Para Tergugat dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) yang sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun Imateriil.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa dikarenakan telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum bahwa benar **TELAH TERJADI PERJANJIAN JUAL BELI atas TANAH MILIK PENGGUGAT dengan HARGA Rp. 3.700.000.000,- yang telah dibayar UANG MUKA sebesar Rp. 100.000.000,- serta diikuti dengan pembayaran melalui transfer masing-masing sebesar Rp 900.000.000,- + Rp 1.925.000.000,- + Rp 350.000.000,- = Rp. Rp.3.250 .000.000,- SEHINGGA sisa harga** Jual Beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar **Rp 350.000.000,** yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat ternyata BELUM dibayar oleh pihak TERGUGAT, maka Majelis Hakim berpendapat tindakan Tergugat yang telah BELUM melakukan PEMBAYARAN atas SISA HARGA JUAL BELI TANAH sebesar **Rp 350.000.000,** yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat , adalah merupakan Perbuatan **INGKAR JANJI (WANPRESTASI) ;**-----

Menimbang, bahwa **MAKNA HUKUM** dari suatu perbuatan **WANPRESTASI** dalam Hukum Perjanjian adalah mengandung pengertian : -----

- 1. TIDAK MELAKUKAN SESUATU (PRESTASI) YANG TELAH DIPERJANJIKAN,**
- 2. MELAKUKAN SESUATU (PRESTASI) YANG**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIPERJANJIKAN DENGAN TIDAK SELURUHNYA AKAN TETAPI TIDAK SELESAI /HANYA SEBAGIAN SAJA, 3. MELAKUKAN SESUATU (PRESTASI) YANG DIPERJANJIKAN AKAN TETAPI TERLAMBAT DARI WAKTU YANG TELAH DIPERJANJIKAN, 4. MELAKUKAN SESUATU (PRESTASI) YANG TIDAK SESUAI DENGAN YANG TELAH DIPERJANJIKAN/ISI PERJANJIAN ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana dikemukakan tersebut diatas bahwa dikarenakan telah dapat terungkap sebagai FAKTA HUKUM dalam perkara ini bahwa benar telah TERJADI transaksi jual beli atas **TANAH MILIK PENGUGAT** dengan **HARGA Rp. 3.700.000.000,-** yang telah dibayar **UANG MUKA** sebesar **Rp. 100.000.000,-** serta diikuti dengan pembayaran melalui transfer masing-masing sebesar **Rp 900.000.000,- + Rp 1.925.000.000,- + Rp 350.000.000,- = Rp. Rp.3.250 .000.000,-** **SEHINGGA sisa harga** jual beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar **Rp 350.000.000,** yang merupakan kewajiban Para Tergugat kepada Penggugat ternyata BELUM dibayar oleh pihak TERGUGAT, maka dikarenakan ternyata TERGUGAT telah tidak membayar SISA HARGA jual beli Tanah tersebut berarti **MELAKUKAN SESUATU (PRESTASI) YANG DIPERJANJIKAN DENGAN TIDAK SELURUHNYA AKAN TETAPI TIDAK SELESAI /HANYA SEBAGIAN SAJA,** menurut pendapat Majelis Hakim Tergugat dalam perkara ini telah Melakukan Perbuatan **INGKAR JANJI (WANPRESTASI),** sehingga oleh karena itu dalil gugatan Penggugat pada **angka 9, angka 10, angka 11 dan angka 12** dalam Surat Gugatan Penggugat, **JUGA telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum ;-----**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan tersebut diatas dikarenakan telah dapat dibuktikan bahwa Tergugat dalam perkara ini telah Melakukan Perbuatan **INGKAR JANJI (WANPRESTASI)dengan** tidak membayar SISA HARGA Jual Beli Tanah tersebut kepada Penggugat selaku pihak Penjual, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar **sis a harga** Jual Beli tanah yang mesti di terima Penggugat sebesar **Rp 350.000.000,-**;

Menimbang, bahwa LEBIH LANJUT menurut dalil Penggugat pada **angka 13** bahwa Perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan **kerugian Materiil** yang dialami Penggugat di hitung berdasarkan kompensasi bunga yang disetujui digunakan dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 sebesar **2%** per bulan dari sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), maka Nilai kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) Para Tergugat adalah Rp 350.000.000,- X 2 % X 25 bulan atau selama 2,1 tahun sejak di tanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon = Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Bahwa jika Kerugian Penggugat berupa sisa harga tanah sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) **di perhitungkan selama kurun waktu relatif 2 (Dua) tahun 1 (Satu) bulan atau selama 25 bulan** sejak ditanda tangannya Perjanjian Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor: 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon di tambah dengan Kompensasi Bunga sebesar 2 % sebesar Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga Nilai kerugian Penggugat seluruhnya sebesar **Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).**-----

Menimbang, bahwa dalam **PASAL 3 Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 adalah DISEPAKATI bahwa : -----

- Apabila Pihak Pertama Wanprestasi sehingga bunyi dalam pasal 1 diatas, tidak terpenuhi secara sempurna, maka pihak pertama diwajibkan untuk mengembalikan Uang Muka secara tunai dan sekaligus ditambah kompensasi bunga sebesar 2% perbulan dihitung sejak diterimanya uang muka dari pihak kedua.-----

- Selain harus mengembalikan Uang Muka ditambah bunganya diatas, juga secara otomatis kesepakatan untuk transaksi jual beli tanah menjadi batal dan atau gugur dengan sendirinya, sehingga membebaskan Pihak Kedua dari kewajiban untuk membeli tanah Pihak Pertama. -----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas menunjukkan bahwa dikarenakan perihal adanya Kompensasi Bunga sebesar **2 % TELAH DISEPAKATI BERSAMA** oleh kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat apabila terjadi WANPRESTASI sehingga

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

mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai undang-undang bagi mereka, maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap Tuntutan **Ganti Kerugian Materiil** dari Penggugat sebagaimana diperinci sebagaimana diuraikan tersebut diatas, yakni : sebesar 2% per bulan dari sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- selama 2,1 tahun sejak di tanda tangannya Perjanjian Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 / 2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon = Rp 350.000.000,- X 2 % X 25 bulan atau selama 2,1 tahun = **Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). adalah dapat dibenarkan menurut hukum ;**-----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap Tuntutan ganti Rugi Imateriil dari Penggugat sebagaimana dalil **angka 14** bahwa **kerugian Imateriil** yang di timbulkan sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Para Tergugat tersebut, telah menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari hasil pengelolaan Dana sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang jika dijadikan sebagai Investasi untuk menambah Modal Usaha dalam mengembangkan Usaha Penggugat sebagai pedagang bahan Bangunan, maka keuntungan yang dapat di peroleh Penggugat menurut pengalaman Penggugat rata - rata 30 % atau sebesar Rp 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah) per tahun.-----

Bahwa jika keuntungan yang di peroleh Penggugat dari pengelolaan Investasi senilai Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Rupiah) tersebut selama 2 (Dua) Tahun 1 (Satu) bulan rata - rata mencapai yaitu Rp 105.000.000,- / per tahun X 2 tahun = Rp 210.000.000,- (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah) + 1 (satu) bulan ± Rp 8.750.000,- (Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga kerugian yang dialami Penggugat dari hasil pengelolaan Investasi sejak Para Tergugat Ingkar Janji (**Wanprestasi**) selama 2,1 tahun ± sebesar Rp 218.750.000,-(Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), menurut pendapat Majelis Hakim kerugian Imateriil yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah BUKAN merupakan kerugian Imateriil AKAN TETAPI JUGA MERUPAKAN KERUGIAN MATERIIL dalam bentuk apabila SISA HARGA yang belum dibayar tersebut diinvestasikan , sehingga demi hukum haruslah **DITOLAK** ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap dalil gugatan Penggugat pada **angka 15 dan angka 16** bahwa JUMLAH KERUGIAN baik Kerugian Materiil maupun Kerugian Imateriil yang menurut Penggugat diperinci sebesar :-----

- **Kerugian Materiil** yang dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas sisa harga tanah Objek Jual Beli sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 2% per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun 1 (Satu) bulan sebesar Rp 525.000.000,-(Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);-----
- **Kerugian Imateriil** berupa hilangnya Kesempatan Penggugat untuk pengelolaan Dana Investasi untuk usaha dagang sebesar Rp

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

350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) X 30 % per tahun selama 2 (dua) Tahun 1(satu) bulan sebesar Rp 218.750.000,- (Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), maka Keseluruhan kerugian yang di alami oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (**Wanprestasi**) Para Tergugat sebesar Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) + Rp 218.750.000,- (Dua Ratus Delapan Belas Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) = **Rp 743.750.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);-----**

Menurut pendapat Majelis Hakim terhadap Tuntutan Ganti Rugi Penggugat tersebut DAPAT DIKABULKAN sebatas Kerugian Materiil berupa SISA HARGA YANG BELUM DIBAYAR sebesar = **Rp. 350.000.000,-** (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan KOMPENSASI BUNGA 2 % X Rp. 350.000.000,- = Rp 350.000.000,- X 2 % X 25 bulan atau selama 2,1 tahun = **Rp 175.000.000,-, Sehingga seluruhnya berjumlah : Rp. 350.000.000,- + Rp 175.000.000,- = Rp. Rp 525.000.000,-**(Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), DEMI HUKUM **DAPAT DIKABULKAN ; -----**

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat pada dalil **angka 17** telah mendalilkan bahwa untuk mencegah makin bertambahnya kerugian yang di alami Penggugat karena kemungkinan Para Tergugat mengalihkan bidang tanah milik Penggugat dan atau bangunan miliknya yang telah di bangun di atas Objek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, baik karena Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak maupun perbuatan Hukum lainnya yang dapat berakibat di kuasai bidang tanah Hak milik Penggugat dimaksud oleh pihak lain sebelum Para Tergugat memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keajiban Hukumnya untuk membayar seluruh kerugian Penggugat, mohon Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslaag**) atas tanah tersebut beserta bangunan milik Para Tergugat yang berdiri di atasnya dan seluruh barang dan atau harta benda milik Para Tergugat yang berada dan tersimpan di dalamnya, permohonan mana ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan Surat Permohonan Sita Jaminan Tanggal 29 April 2014 ;-----

Menimbang, bahwa atas Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam perkara ini , Majelis Hakim telah memerintahkan dilakukan Sita Jaminan sebagaimana PENETAPAN SITA JAMINAN Nomor : 101/Pen/2014 /PN.AB atas Tanah Obyek Jual Beli dalam perkara ini yakni sebagaimana **Sertipikat Hak Milik Nomor : 906 / Lateri**, Tanggal 15 desember 2010 Surat Ukur Nomor : 00116/Lateri/2010 tanggal 14 Desember 2010 seluas 5.265 M² (Lima Ribu Dua Ratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) dengan batas - batas sebagai berikut : -----

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

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

Sehingga oleh karena itu dikarenakan Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah cukup beralasan, maka dengan ini Majelis Hakim menyatakan PENETAPAN SITA JAMINAN Nomor : 101/Pen/2014 /PN.AB yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara ini tersebut adalah **SAH dan BERHARGA** ;-----

Menimbang, bahwa disamping itu dalam perkara ini Penggugat dalam dalil **angka 18** telah mendalilkan bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat atas tuntutan kerugian yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, mohon perkenan Pengadilan untuk membebani Para Tergugat membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) sebesar Rp 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari Para Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Penggugat tersebut dikarenakan sebagaimana telah dikemukakan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran SISA HARGA JUAL BELI atas tanah milik Penggugat sehingga Tergugat haruslah dihukum untuk membayar SISA HARGA JUAL BELI TANAH dimaksud, maka hal tersebut adalah menyangkut perihal Pembayaran Sejumlah Uang, maka terhadap tuntutan Penggugat agar Tergugat dibebani untuk membayar Uang Paksa (**Dwangsom**) sebesar Rp 12.500.000,- (Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari Para Tergugat Lalai memenuhi Isi Putusan Pengadilan dalam Perkara ini, demi

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

hukum

haruslah

DITOLAK ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada **angka 19** juga mengajukan permohonannya agar kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar bij vooraad**) walau ada banding , kasasi maupun verzet baik yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lainnya;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*), walaupun Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lainnya ada mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Perlawanan, setelah memeriksa berkas perkara dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dalam perkara ini maka menurut Mejlis Hakim tidak dapat terpenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh pasal 191 ayat (1) RBg jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan Nomor : 4 Tahun 2001 Tanggal 22 Agustus 2001, dan oleh karena itu permohonan Penggugat tersebut harus dinyatakan **ditolak** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan secara terperinci sebagaimana diuraikan tersebut diatas ternyata tidak semua dalil-dalil dalam Surat Gugatan Penggugat dapat terbukti secara sah menurut hukum dan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya akan tetapi juga terdapat dalil

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

gugatan Penggugat yang tidak dapat terbukti dipersidangan sehingga tidak semua petitum gugatan Penggugat dapat dikabulkan, maka Gugatan Penggugat **DAPAT DIKABULKAN UNTUK SEBAGIAN** ;

Menimbang, bahwa dikarenakan ternyata Gugatan Penggugat dalam perkara ini dapat dikabulkan untuk sebagian, maka haruslah dinyatakan **menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya** ;

DALAM

REKONPENSI :-----

--

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonvensi, kecuali yang dengan secara tegas diakui oleh Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya dalil-dalil Gugatan Dalam Rekonvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian tak terpisahkan dari Dalam Rekonvensi ini ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam Surat Gugatan Rekonpensinya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa dengan adanya **Penandatanganan akta jual-beli tanah dengan harga jual yang disepakati sebesar Rp 1.500.000.000,-** (satu milyar lima

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

ratus ribu rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat dalam Rekonvensi, maka menurut hukum tidak ada utang Penggugat dalam Rekonvensi yang harus dilunasi atau dibayar kepada Tergugat dalam Rekonvensi.-----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Rekonvensi bila ditaksir jumlah uang yang telah ditransfer oleh Penggugat dalam rekonvensi ke rekening Tergugat dalam rekonvensi sebesar Rp 3.350.000.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), dikurangi dengan harga jual tanah sebagaimana tercantum dalam akta jual beli tertanggal 6 Juni 2011, sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah). Maka besar uang yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi ke Penggugat dalam rekonvensi adalah sebesar Rp 3.350.000.000, - Rp 1.500.000.000 = **Rp 1. 850.000.000, (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah).**-----

Menimbang, bahwa selain itu akibat dari Tergugat dalam Rekonvensi tidak selesai melaksanakan kewajibannya untuk meratakan tanah dimaksud maka Penggugat dalam rekonvensi menyewa pihak ketiga dari Surabaya untuk melanjutkan pekerjaan perataan tanah dengan besaran sewa ± Rp 800.000.000 dan kerugian penggugat dalam rekonvensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi tidak sampai disitu justru dengan tidak terselesaikannya perataan tanah dimaksud mengakibatkan pembangunan gudang diatas tanah tersebut mengalami keterlambatan, maka untuk menampung barang-barang milik penggugat dalam rekonvensi akhirnya Penggugat dalam rekonvensi menyewa gudang selama 8 (delapan) bulan dengan biaya sewa gudang

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

per bulan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga total biaya sewa gudang selama 8 (delapan) Sebesar Rp 80.000.000,-

-

Menimbang, bahwa kerugian Penggugat dalam rekonvensi akibat perbuatan tergugat dalam rekonvensi telah berulang kali penggugat dalam rekonvensi meminta pertanggung jawaban tergugat dalam rekonvensi untuk menanggungnya, akan tetapi sampai dengan saat ini tergugat dalam rekonvensi tidak mau memenuhinya, sehingga dengan tidak dipenuhinya kewajiban tergugat dalam rekonvensi untuk melakukan pemerataan tanah yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh penggugat dalam rekonvensi, hal ini merupakan perbuatan ingkar janji (**wanprestasi**) yang sangat merugikan penggugat dalam rekonvensi baik secara materil.-----

Menimbang, bahwa adapun **kerugian materil** yang diderita oleh penggugat dalam rekonvensi di hitung berdasarkan kompensasi keuntungan perdagangan yang dilakukan penggugat dalam rekonvensi perbulan sebesar **20%** dikalikan dengan besaran kerugian selama 8 bulan adalah sebagai berikut: jumlah kelebihan harga beli tanah dan pinjaman serta sewa pihak ketiga untuk meratakan tanah ditambah dengan sewa gudang penampung barang adalah sebesar

$$\text{Rp } 1.850.000.000 + \text{Rp } 800.000.000 + \text{Rp } 80.000.000 = \text{Rp } 2.730.000.000 \text{-----}$$

$$\text{Rp } 2.730.000.000 \times 20 \% \dots = \text{Rp } 546.000.000$$

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 546.000.000 x 8 bulan = Rp 4.368.000.000

+-----

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

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonpensi bahwa Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah mengadakan KESEPAKATAN JUAL BELI ATAS TANAH MILIK TERGUGAT REKONPENSI dalam perkara ini sebagaimana AKTA JUAL BELI NOMOR : 291 /2011 Tanggal 6 JUNI 2011, adalah didasarkan pada **bukti T.1** yang diajukan kedepan persidangan oleh pihak Penggugat Rekonpensi, dimana dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 291 /2011 Tanggal 6 JUNI 2011 tersebut dinyatakan HARGA JUAL BELI adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan DALAM KONPENSI tersebut diatas bahwa hal tersebut telah dibantah oleh pihak Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sebagaimana dalam REPLIEK nya tertanggal 25 Pebruari 2014 adalah merupakan HARGA JUAL BELI YANG TIDAK SEBENARNYA yang DISEPAKATI untuk menghindari PAJAK JUAL BELI yang SANGAT TINGGI sedangkan FAKTA YANG BENAR adalah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum tersebut diatas baik HARGA transaksi JUAL BELI ataupun PERINCIAN PEMBAYARAN atas HARGA JUAL BELI TANAH milik Penggugat tersebut, sehingga oleh karena itu menurut pendapat Majelis Hakim dalil Penggugat Rekonpensi tersebut yang substansinya adalah **SAMA**, juga haruslah **DIKESAMPINGKAN ;**-----

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 **BAHKAN JUSTRU** menjadi **sangat tidak rasional secara yuridis** apabila HARGA JUAL BELI TANAH dimaksud hanya Rp. 1.500.000.000,- sedangkan sebagaimana dalil Penggugat Rekonpensi yang telah mendalilkan bahwa Penggugat Rekonpensi telah mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat Rekonpensi selaku pihak penjual sebesar : **UANG MUKA** sebesar Rp.100.000.000,- **kemudian mentransfer uang sebanyak Rp 900.000.000,- ke Rekening BCA No. 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konpensi/Tergugat Rekonpensi, kemudian transfer sejumlah Rp 1.925.000.000,- dalam dua kali transfer yaitu pada tanggal 31 Mei 2011, sebanyak Rp 425.000.000,- dan tanggal 1 Juni 2011, sebanyak Rp 1.500.000.000,- ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konpensi/Tergugat Rekonpensi serta sebanyak Rp 350.000.000,- pada tanggal 2 November 2011, juga mentransfers ke Rekening BCA No ; 044 054 9 888 atas nama Penggugat dalam konpensi/Tergugat Rekonpensi ;-----**

Menimbang, bahwa sehingga timbul pertanyaan di dalam hukum :
*Untuk dan atas dasar apakah tindakan Penggugat Rekonpensi yang telah membayar UANG MUKA dan BEBERAPA KALI PEMBAYARAN secara TRANSFER atas HARGA JUAL BELI TANAH milik Tergugat Rekonpensi hingga MELEBIHI JUMLAH HARGA KESEPAKATAN AKTA JUAL BELI yakni hanya sebesar Rp. 1.500.000.000,- sebagaimana AKTA JUAL BELI NOMOR : 291 /2011 Tanggal 6 JUNI 201, sedangkan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi selaku pihak Pembeli adalah SEJUMLAH Rp. 3. 250.000.000,- (?) sebagaimana didukung oleh **bukti T.4 bukti T.5 dan bukti T.7** yang diajukan sendiri oleh pihak Penggugat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dalam perkara ini, sehingga dalil Penggugat Rekonpensi dimaksud tidak dapat diterima secara hukum dan oleh karenanya haruslah **DIKESAMPINGKAN** ;-----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut dikarenakan ternyata dalil Penggugat Rekonpensi menyangkut perihal HARGA JUAL BELI atas TANAH milik TERGUGAT REKONPENSI harus dikesampingkan, maka terhadap dalil Penggugat Rekonpensi selebihnya dimana menurut Penggugat Rekonpensi pihak Tergugat Rekonpensi harus mengembalikan KELEBIHAN PEMBAYARAN atas HARGA JUAL BELI TANAH dimaksud **sebesar Rp 3.350.000.000, - dikurangi Rp 1.500.000.000 = Rp 1.850.000.000, (satu milyar delapan ratus lima puluh jutarupiah), demi hukum haruslah DITOLAK** ;-----

Menimbang, bahwa dikarenakan dalil Penggugat Rekonpensi demi hukum harus **DIKESAMPINGKAN** sehingga kewajiban hukum dari Tergugat Rekonpensi yang menurut Penggugat Rekonpensi harus mengembalikan KELEBIHAN PEMBAYARAN atas HARGA JUAL BELI TANAH dimaksud sebesar Rp 3.350.000.000, - dikurangi Rp 1.500.000.000 = Rp 1.850.000.000, (satu milyar delapan ratus lima puluh jutarupiah), demi hukum haruslah **DITOLAK, maka** terhadap dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan INGKAR JANJI (WANPRESTASI), **tidak dapat dibuktikan secara sah menurut hukum** ; -----

Menimbang, bahwa dikarenakan ternyata terhadap dalil Penggugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan INGKAR JANJI (WANPRESTASI), **tidak dapat dibuktikan secara sah menurut hukum, maka** terhadap Permohonan Penggugat Rekonpensi pada **dalil angka 9** dalam Gugatan Rekonpensi mengenai agar diletakkan SITA JAMINAN atas barang - barang milik Tergugat Rekonpensi baik yang berupa barang - barang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan toko Nesta yang terletak di jalan Wolter Mongonsidi tepatnya di Desa Lateri kota Ambon, **JUGA harus DITOLAK ;-----**

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap Tuntutan Penggugat Rekonpensi pada dalil **angka 10** dalam Gugatan Rekonpensi bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan penggugat dalam rekonvensi atas tuntutan kerugian yang harus dibayar oleh tergugat dalam rekonvensi kepada penggugat rekonvensi, mohon agar Pengadilan Negeri Ambon Cq. Majelis Hakim memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu **(Uit Voerbaar Bij Voorrad)** sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan upaya hukum lainnya, dikarenakan dalil Penggugat Rekonpensi harus dikesampingkan sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan Rekonpensinya dan Gugatan Penggugat Rekonpensi demi hukum harus DITOLAK, maka terhadap Tuntutan Penggugat Rekonpensi agar memerintahkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu **(Uit Voerbaar Bij Voorrad)** sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan upaya hukum lainnya, JUGA harus **DITOLAK ;-**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan tersebut diatas dikarenakan dalil-dalil Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi harus dikesampingkan sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil -dalil gugatan Rekonpensinya, maka Majelis hakim berpendapat Gugatan Penggugat Rekonpensi demi hukum harus **DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ;**

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagaimana tersebut diatas dan dapat dikabulkan untuk sebagian, maka pihak Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi berada di pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Hasil Musyawarah Majelis Hakim dan ketentuan hukum yang berlaku serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM

PROVISI :-----

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM **KONPENSI** :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----

2. Menyatakan Kesepakatan Jual Beli atas tanah milik Penggugat yang di setujui dalam **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah ;-----

3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor : 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 yang di buat dan di tanda tangani di hadapan Abigael Agnes Serworwora ,SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon merupakan pelaksanaan dari **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 291 /2011 tanggal 06 Juni 2011 tersebut adalah sah ;-----

4. Menyatakan Para Tergugat berkewajiban membayar sisa harga Jual Beli Bidang Tanah Hak milik Penggugat **sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)** sesuai **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010;-----

5. Menyatakan Para Tergugat dengan tidak membayar sisa harga Jual Beli bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) merupakan Perbuatan Ingkar Janji **(Wanprestasi)** yang merugikan Penggugat ;-----

6. Menyatakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan Para Tergugat telah merugikan Penggugat secara **Materiil** yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialami Penggugat terdiri dari Hak Penggugat atas **sisa harga tanah** sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan **bunga 2 %** per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun l(Satu) bulan = 2 % X Rp. 350.000.000,- = **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), sehingga JUMLAH sebesar **Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);**-----

7. Menghukum Para Tergugat secara bersama - sama untuk **membayar sisa harga dari perjanjian Jual Beli atas bidang tanah milik Penggugat sebesar Rp 350.000.000,-** (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai **Memorandum of Understanding (MOU)** tertanggal 08 Oktober 2010 kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus ;-----

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

* **sisa harga tanah** sebesar Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) ;-----

* **bunga 2 %** per bulan selama 25 bulan atau selama kurun waktu relatif 2 (dua) tahun l(Satu) bulan = 2 % X Rp. 350.000.000,- = **Rp. 175.000.000,-** (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);-----

--

= JUMLAH sebesar **Rp 525.000.000,- (Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);**-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;-----

DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

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

Demikianlah diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari : SELASA , tanggal 13 Mei 2014, oleh Kami: **SABAR SIMBOLON ,SH,MH**, Hakim Pengadilan Negeri Klas I.A. Ambon sebagai Hakim Ketua Majelis, **HALIMA UMARTEFNATE, SH** dan **BETSY MATUANKOTTA, SH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **RABU**, tanggal **14 MEI 2014**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh: **JORDAN SAHUSILAWANE, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas I.A Ambon dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;-

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)



Hakim Anggota ,
Majelis,

Hakim Ketua

1. HALIMA UMARTERNATE, SH

SABAR

SIMBOLON,SH,MH

2. BETSY MATUANKOTTA, SH

Panitera Pengganti,

JORDAN SAHUSILAWANE, SH

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000.-
2. Pencetakan	Rp.	50.000.-
3. A T K	Rp.	50.000.-
4. Panggilan	Rp.	275.000.-
5. Meterai	Rp.	6.000.-
6. Redaksi	Rp.	5.000.-
7.		

Leges

 Rp. 3.000.-

J U M L A H : Rp. 374.000.- (tiga tujuh puluh empat
ribu rupiah)