



**PUTUSAN**

**Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Tul**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tual yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan, sebagai berikut, dalam perkara antara :

**Yongky Lefaan**, umur 45 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, bertempat tinggal di Jalan Rabiadjala No. 10, Rt. 006/Rw.004, Kelurahan Siwalima, Kecamatan Pulau-Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aiswariah Amin, S.H., dkk, Advokat dan konsultan hukum kantor hukum AIS AMIN & REKAN, berkedudukan di Jalan Damar No.28 Toddopuli, RT.4, Rw.8, Kelurahan Paropo, Kecamatan Panakukang, Kota Makasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 April 2018, dan Miky Heldo Ihalaui, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum AIS AMIN & REKAN, berkedudukan di Jalan Tidung IX, Komp. Citra Tidung Regency 14-15, Kelurahan Karunrung, Kecamatan Rappocini, Kota Makasar, berdasarkan surat kuasa khusus tambahan tanggal 10 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Ny. Anny Farida, S.H.**, Umur 41 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Palapa VII No. 37, RT. 004/RW.001, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Frederikson Simarmata, S.H., dkk, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office "KHS & Associates" yang beralamat kantor di Ruko Tiga Pilar Kebon Jeruk Raya No.12 A, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa NO:090/KHS/18, tanggal 7 Juni 2018, dan Denny Kurnia Putra Utama, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DKPU & Partners, Jl. Swadarma VI Blok F No.26 RT/RW 005/005, Sukamaju,

halaman 1 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilodong, Depok berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 14 November 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

## **PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan para pihak ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 9 Mei 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual di bawah Register Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN Tul, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah seorang pengusaha dan memiliki Pabrik Pengolahan Ikan atau *cold storage* dengan fasilitasnya serta memiliki bidang-bidang tanah yang berada di Kab. Kepulauan Aru.
2. Bahwa pada bulan Mei 2017, Sdri. Mey Harun sebagai perantara pihak Tergugat menghubungi Penggugat dengan maksud menyampaikan keinginan Tergugat kepada Penggugat untuk membeli Pabrik Pengolahan Ikan dengan segala fasilitasnya dan bidang-bidang tanah milik Penggugat.
3. Bahwa atas maksud Tergugat tersebut, Penggugat merundingkannya dengan Istri Penggugat dengan catatan, jika penawaran dari pihak Tergugat diperoleh harga yang wajar, maka Penggugat akan menjual Pabrik Pengolahan Ikan dengan semua fasilitas dan bidang-bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat.
4. Bahwa sebelum tercapai kesepakatan jual-beli Pabrik Pengolahan Ikan dengan semua fasilitasnya dan bidang-bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat, pihak Tergugat telah 3 (tiga) kali melihat langsung Pabrik Pengolahan Ikan dengan semua fasilitasnya dan bidang-bidang tanah milik Penggugat, kemudian terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk melakukan perjanjian pengikatan jual-beli.
5. Bahwa untuk merealisasikan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, telah dibuat perjanjian pengikatan jual-beli, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2, tanggal 31 Juli 2017, dihadapan **Notaris Rensya Angyanan SH., Mkn.** Notaris di Kabupaten Kepulauan Aru.
6. Bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Penggugat adalah sebagai Pihak Penjual (Pihak Pertama), sedangkan Tergugat adalah

halaman 2 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

### 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

sebagai Pihak Pembeli (Pihak Kedua) dan kedua belah pihak telah menyepakati objek perjanjian jual beli dalam perjanjian dimaksud adalah :

1. 2 (dua) buah Pabrik Es dengan kapasitas produksi 400 balok atau kurang lebih 22 ton/hari.
2. 2 (dua) buah ABF (Air Blast Freezer) suhu minus 40 derajat, dengan kapasitas masing – masing 3,5 ton atau jumlah seluruhnya 7 ton.
3. 2 (dua) buah Semi Contact Pararel dengan mesin es berkapasitas masing – masing 3,5 ton atau jumlah seluruhnya 7 ton.
4. 4 (empat) buah Cold Storage suhu minus 20 derajat dengan kapasitas 300 ton.
5. 1 (satu) buah Ice Storage dengan kapasitas 30 ton.
6. 2 (dua) buah Genset masing – masing merek Mitsubishi sebesar 250 KVA dan merek Perkina sebesar 350 KVA.
7. 1 (satu) buah Speedboat beserta mesin tempel ukuran 40 PK.
8. Fasilitas Listrik P-2/TM dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) masing– masing 105 KVA atau 105.000 Watt, dan 197 KVA atau 197.000 Watt, semuanya terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau – Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku.
9. Sebidang tanah Hak Milik No.00200/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00227, seluas 940 M<sup>2</sup>, atas nama Yongki Lefaan sebagai pemegang hak.
10. Sebidang tanah Hak Milik No.2622/Kelurahan Siwalima seluas 2.307 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Siwalima, Kecamatan Pulau–Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Yongki Lefaan sebagai pemegang hak.
11. Sebidang tanah Hak Milik No.00297/Desa Wangel, seluas 551 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau–Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Yongki Lefaan sebagai pemegang hak.
12. Sebidang tanah Hak Mlik No.00296/Desa Wangel, seluas 227 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau – Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak.
13. Sebidang tanah Hak Mlik No.00201/Desa Wangel, seluas 1.694 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau–Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak.
7. Bahwa harga objek jual beli tersebut pada Posita 6 adalah sebesar Rp.17.000.000.000,- (Tujuh Belas Miliar Rupiah).

halaman 3 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sebelum dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2, tanggal 31 Juli 2017, Tergugat telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) pada tanggal 28 Juni 2017 sebagai tanda jadi jual beli dan selanjutnya sebesar Rp.240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 14 Juli 2017.
9. Bahwa kemudian Tergugat juga telah melakukan pembayaran kepada Penggugat masing-masing : sebesar Rp.490.000.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 Agustus 2017, kemudian sebesar Rp. 970.000.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 September 2017, kemudian sebesar SGD\$.120.000,- (Seratus Dua Puluh Ribu Dolar Singapura) atau Rp.1.195.132.072,- (Satu Miliar Seratus Sembilan Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) (kurs Rp.9.960,-/dolar Singapura) pada tanggal 24 Oktober 2017 dan sebesar SGD\$.200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura) atau Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) (kurs Rp.10.000,-/dolar Singapura) pada tanggal 16 Januari 2018, yang totalnya Rp.4.995.132.072,- (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah).
10. Bahwa menindaklanjuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2, tanggal 31 Juli 2017, Penggugat selaku Penjual (Pihak Pertama) telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran pajak penjual, yaitu PPH pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebesar 2,5 % atau sejumlah Rp. 106.250.000,- (Seratus Enam Juta Dua ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), dan telah pula dilakukan balik nama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) keatas nama Tergugat.
11. Bahwa dari pembayaran tersebut pada Posita 8 dan Posita 9 tersebut diatas, maka sisa pembayaran harga jual beli yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.12.004.867.928,-** (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah).
12. Bahwa sebenarnya sesuai ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2, tanggal 31 Juli 2017, dari sisa jumlah uang yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar **Rp.16.660.000.000,-** (Enam Belas Miliar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah), pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dalam Posita 9, seharusnya yang akan dibayar secara angsuran sebanyak 6 (enam) kali oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar

halaman 4 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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.2.776.666.667,-** (Dua Miliar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah) setiap tanggal 3 bulan berjalan, dan pembayaran angsuran pertama akan dilakukan pada tanggal 3 Agustus 2017 sehingga pelunasan akan dilakukan paling lambat tanggal 3 Januari 2018.

13. Bahwa walaupun telah diperjanjikan bahwa Tergugat harus membayar angsuran sebanyak 6 (enam) kali kepada Penggugat, dimana setiap kali pembayaran sebesar **Rp.2.776.666.667,-** (Dua Miliar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah) terhitung mulai tanggal 3 Agustus 2017 s/d selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018, akan tetapi ternyata Tergugat tidak menepati perjanjian tersebut, dimana selain tidak melakukan pembayaran sesuai dengan nilai dan tidak tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan, hingga saat Gugatan ini diajukan Tergugat belum membayar lunas uang yang seharusnya dibayarkan kepada Penggugat sebesar **Rp.16.660.000.000,-** (Enam Belas Miliar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah), walaupun Tergugat telah membayar secara angsuran yang totalnya sebesar **Rp.4.995.132.072,-** (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) sebagaimana tersebut pada Posita 8 dan Posita 9 diatas.
14. Bahwa dengan demikian walaupun telah lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian yaitu selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018, ternyata Tergugat belum melunasi seluruh pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp.12.004.867.928,-** (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) dan hanya baru membayar sejumlah **Rp.4.995.132.072,-** (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) dari total pembayaran yang seharusnya dilunasi oleh Tergugat adalah sebesar **Rp.16.660.000.000,-** (Enam Belas Miliar Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah).
15. Bahwa perbuatan Tergugat tidak melakukan pembayaran sesuai dengan nilai bayar dan tidak tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan serta tidak melunasi pembayaran uang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan kepada Penggugat yaitu terhitung mulai tanggal 3 Agustus 2017 s/d selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018 dapat diklarifikasi sebagai suatu perbuatan **wanprestasi atau ingkar janji**.

halaman 5 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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

16. Bahwa perbuatan wanprestasi atau ingkar janji Tergugat yang belum melunasi pembayaran sesuai jangka waktu yang diperjanjikan, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Somasi kepada Tergugat masing-masing tertanggal 26 Febuari 2018 dan tertanggal 13 Maret 2018, dimana Somasi tersebut telah dibalas oleh Kuasa Hukum Tergugat pada tanggal 2 April 2018, yang pada prinsipnya Tergugat tidak menyangkali isi perjanjian dan hanya baru bisa membayar sebesar **Rp.4.995.132.072,-** (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) sebagaimana tersebut dalam Posita 8 dan Posita 9 diatas.
17. Bahwa oleh karena Akta Pejanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017 telah dibuat secara sah dihadapan Notaris dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut harus ditaati sebagai undang-undang yang mengikat Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat harus melaksanakan perjanjian tersebut.
18. Bahwa oleh karena Tergugat belum melunasi sebagian besar pembayaran kepada Penggugat sebesar **Rp.12.004.867.928,-** (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah), maka Tergugat harus dihukum untuk membayar uang sebesar **Rp.12.004.867.928,-** (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) secara tunai sekali bayar kepada Penggugat.
19. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak membayar lunas prestasi yang dijanjikannya dalam perjanjian, maka hal tersebut menyebabkan Penggugat menderita kerugian berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan apabila uang kekurangan pembayaran sebesar **Rp.12.004.867.928,-** (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) digunakan sebagai modal usaha, maka Penggugat akan memperoleh keuntungan sebesar **1% setiap bulannya** akibat dari keterlambatan bayar dengan perincian sebagai berikut :
  1. Jatuh tempo pembayaran pertama, yaitu tanggal 3 Agustus 2017 sebesar Rp.2.776.666.667,- x 1%/bulan, yang dibayar pada tanggal 25 Agustus 2017 sebesar Rp.490.000.000,-, dari tanggal 3 Agustus 2017 sampai tanggal 25 Agustus 2017 adalah 22 hari yaitu sebesar

halaman 6 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.2.776.666.667,-x 1%/bulan dibagi dengan 30 hari = Rp.925.555,-, maka Rp.925.555,-x 22 hari = **Rp.20.362.222,-**. Kemudian dari tanggal 26 Agustus 2017 sampai tanggal 3 September 2017 adalah 9 hari dengan perincian Rp.2.776.666.667,- dikurangi sebesar Rp.490.000.000,- = Rp. 2.286.666.667,- x 1%/bulan dibagi dengan 30 hari = Rp.762.222,-, maka jumlah Rp.762.222 dikalikan 9 hari = **Rp.6.860.000,-**. Sehingga total Kerugian yang dialami di bulan Agustus 2017 akibat keterlambatan bayar yaitu : Rp.20.362.222,- + Rp.6.860.000,- = **Rp.27.222.222,-**.
2. Jatuh tempo pembayaran kedua, yaitu tanggal 3 September 2017 sebesar Rp.2.776.666.667,- + kurang bayar Rp.2.286.666.667,- = Rp.5.063.333.334,-, dari Rp.5.063.333.334,-x 1%/bulan dibagi 30 hari dibayar pada tanggal 25 September 2017 sebesar Rp.970.000.000,-. Kemudian tanggal 3 September 2017 sampai tanggal 25 September 2017 adalah 22 hari yaitu : Rp.5.063.333.334,-x 1%/bulan dibagi 30 hari = Rp.1.687.777,- dikalikan 22 hari = **Rp.37.131.111,-**. Kemudian tanggal 26 September 2017 sampai tanggal 3 Oktober 2017 adalah 9 hari = Rp.5.063.333.334,-dikurangkan Rp.970.000.000,- =Rp.4.093.333.334,- x 1%/bulan dibagi 30 hari = Rp.1.364.444,- dikalikan 9 hari = **Rp.12.280.000,-**, sehingga total kerugian yang dialami di bulan Agustus 2017 akibat keterlambatan bayar yaitu : Rp.37.131.111,- + Rp12.280.000,- = **Rp.49.411.111,-**.
3. Jatuh tempo pembayaran ketiga, yaitu tanggal 3 Oktober 2017 sebesar Rp.2.776.666.667,- + kurang bayar Rp.4.093.333.334,- = Rp.6.870.000.000,-, dari Rp.6.870.000.000,-x 1%/bulan dibagi 30 hari dibayar pada tanggal 24 Oktober 2017 sebesar SGD\$ 120.000,- atau Rp.1.195.132.072,- (kurs Rp.9.960/dollar singapura). Kemudian tanggal 3 Oktober 2017 sampai tanggal 24 Oktober 2017 adalah 21 hari yaitu Rp.6.870.000.000,-x 1%/bulan dibagi 30 hari = Rp.2.290.000,-x 21 hari = **Rp.48.090.000,-**. Kemudian tanggal 25 Oktober 2017 sampai tanggal 3 September 2017 adalah 10 hari = Rp.6.870.000.000,- dikurangkan Rp.1.195.132.072,-=Rp.5.674.867.928,-x 1%/bulan dibagi 30 hari = Rp.1.891.622,- dikalikan 10 hari = **Rp.18.916.220,-**, sehingga total kerugian yang dialami di bulan Oktober 2017 akibat keterlambatan bayar yaitu : Rp.48.090.000,- + Rp.18.916.220,- = **Rp.67.006.220,-**.
4. Jatuh tempo pembayaran keempat, yaitu tanggal 3 November 2017 sebesar Rp.2.776.666.667,- + kurang bayar Rp.5.674.867.928,- =

halaman 7 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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.8.451.534.595,-x 1%/bulan (dari tanggal 3 Nopember 2017 sampai tanggal 3 Desember 2017)=**Rp.84.515.345,-**. Sehingga total kerugian yang dialami di bulan November 2017 akibat keterlambatan bayar yaitu sebesar **Rp.84.515.345,-**.

5. Jatuh tempo pembayaran kelima, yaitu tanggal 3 Desember 2017 sebesar Rp.2.776.666.667,- + kurang bayar Rp.8.451.534.595,- = Rp.11.228.201.262,- x 1%/bulan (dari tanggal 3 Desember 2017 sampai tanggal 3 Januari 2018) = **Rp.112.282.012,-**. Sehingga total kerugian yang dialami di bulan Desember 2017 akibat keterlambatan bayar yaitu : **Rp.112.282.012,-**.

6. Jatuh tempo pembayaran keenam, yaitu tanggal 3 Januari 2018 sebesar Rp.2.776.666.667,- +kurang bayar Rp.11.228.201.262,- =Rp.14.004.867.929,-x 1%/bulan dibagi 30 hari di bayar pada tanggal 16 Januari 2018 sebesar SGD\$ 200.000,- atau Rp.2.000.000.000,- (kursRp.10.000,-/dollar singapura). Kemudian tanggal 3 Januari 2018 sampai 16 Januari 2018 adalah 13 hari yaitu : Rp.14.004.867.929,-x 1%/bulan dibagi 30 hari = Rp.4.668.289,-x 13 = **Rp.60.687.761,-**. Kemudian tanggal 17 Januari 2018 sampai tanggal 3 Februari 2018 adalah 18 hari = Rp.14.004.867.929,- dikurangi Rp.2.000.000.000,- =Rp.12.004.867.929,-x 1%/bulan dibagi 30 hari = Rp.4.001.622,- dikalikan 18 hari = **Rp.72.029.207,-**. Sehingga total kerugian yang dialami di bulan Januari 2018 akibat keterlambatan bayar yaitu : Rp.60.687.761,- + Rp.72.029.207,- = **Rp.132.716.968,-**.

7. Kurang bayar pada tanggal 3 Februari 2018 sebesar Rp.12.004.867.929,- x 1%/bulan. Kemudian tanggal 3 Februari 2018 sampai tanggal 3 Maret 2018 = **Rp.120.048.679,-**. Sehingga total kerugian yang dialami bulan Februari 2018 akibat keterlambatan bayar yaitu : **Rp.120.048.679,-**.

8. Kurang bayar pada tanggal 3 Maret 2018 sebesar Rp.12.004.867.929,- x 1%bulan. Kemudian tanggal 3 Maret 2018 sampai tanggal 3 April 2018 = **Rp.120.048.679,-**. Sehingga total kerugian yang dialami bulan Maret 2017 akibat keterlambatan bayar yaitu : **Rp.120.048.679,-**.

Dengan demikian seluruh total kerugian terdiri dari : jatuh tempo pembayaran pertama, kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, kurang bayar tanggal 3 Februari 2018 s/d 3 Maret 2018 dan kurang bayar tanggal 3 Maret 2018 s/d 3 April 2018 sebesar **Rp.713.251.236,-** (Tujuh Ratus Tiga

halaman 8 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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

Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah).

20. Bahwa berdasarkan perincian kurang bayar, maka Tergugat dihukum membayar ganti rugi akibat keterlambatan bayar  $1\% \times \text{Rp.12.004.867.928,-}$  (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) sebesar **Rp.120.048.679,-** (Seratus Dua Puluh Juta Empat Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Tujuh Puluh Sembilan Rupiah) setiap bulan pada tanggal 3 bulan berjalan terhitung sejak tanggal 3 April 2018 sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan.
21. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka Penggugat juga berhak menuntut bunga uang, namun karena tidak diperjanjikan dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, maka bunga uang yang dituntut oleh Penggugat adalah bunga menurut undang-undang yaitu sebesar **6%/tahun** dari jumlah **Rp.12.004.867.928,-** (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah), yaitu sebesar **Rp.720.292.074,-** (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Empat Rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan Tergugat melunasi sisa pembayarannya kepada Penggugat.
22. Bahwa untuk memenuhi putusan dalam perkara ini, maka Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila Tergugat tidak melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini sebesar **Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)/hari**.
23. Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha menempuh cara kekeluargaan sebelum menyampaikan Somasi pertama dan kedua agar Tergugat segera melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat, namun Tergugat belum melaksanakannya secara itikad baik, maka Penggugat membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Tual untuk mendapatkan penyelesaiannya.
24. Bahwa agar tuntutan Penggugat ini tidak bersifat *illusior* nanti, maka Penggugat mohon agar Pengadilan meletakkan Sita Esekusi terhadap harta benda milik Tergugat senilai jumlah uang yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat ditambah dengan bunga uang dan ganti rugi sebagaimana Posita 19, 20 dan 21, apabila Tergugat tidak taat melaksanakan putusan ini.

halaman 9 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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)



25. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat bukti *otentik* yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi syarat hukum untuk dapat dijatuhkannya suatu putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan uraian dalil-dalil gugatan diatas, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Rensya Angyanan,SH.,Mkn. adalah memiliki kekuatan hukum mengikat dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) pada waktu yang telah ditentukan selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat pelunasan pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat kehilangan keuntungan 1%/bulan sesuai Posita 19 yang diharapkan totalnya sebesar Rp.713.251.236,- (Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga 6%/tahun dari jumlah Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) yaitu sebesar Rp.720.292.074,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Empat Rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan Tergugat membayar lunas sisa pembayarannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila Tergugat tidak melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah)/hari;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menyatakan sah dan berharga sita eksekusi atas harta benda milik Tergugat untuk membayar senilai sisa pembayaran ditambah ganti kerugian atas kehilangan keuntungan sebesar 1% ditambah bunga 6 % yang totalnya sebesar Rp.13.438.411.238,- (Tiga Belas Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Empat Ratus Sebelas Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Rupiah), apabila tidak melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdri. HATIJA A. PADUWI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tual, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Agustus 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Jawabannya yang pada pokoknya, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat melalui Kuasanya menyampaikan jawabannya tertanggal 17 Oktober 2018, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat dengan ini menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

## **DALAM EKSEPSI**

Kompetensi Relatif

2. Bahwa, Penggugat telah salah dalam menentukan kompetensi relatif pada perkara aquo, karena hukum acara perdata indonesia mengenal asas

halaman 11 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



hukum *actor sequitur forum rei* sebagaimana diatur pada Pasal 118 ayat (1) HIR yang berarti bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri di wilayah tempat tinggal Tergugat. Dalam hal ini, Tergugat tidak ada satupun yang bertempat tinggal di wilayah yuridiksi Tual, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Tual tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

3. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankleijke verklaard*);

**Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak**

4. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah tepat dan berlandaskan hukum, yang mana segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat juga berdasarkan pada kesepakatan dengan Penggugat.
5. Bahwa, terdapat 3 (tiga) buah perjanjian, yakni 2 (dua) perjanjian antara **Penggugat dan Tergugat** berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (selanjutnya disebut **Akta No.2**) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 31 Juli 2017 (selanjutnya disebut **Akta No.3**) ; serta 1 (satu) perjanjian antara **Tergugat dengan Paulus Lefaan** berdasarkan AKta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (selanjutnya disebut **Akta No.4**).

**Seluruh perjanjian tersebut dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn.**

6. Bahwa, sangat jelas dan terang bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak melibatkan Paulus Lefaan dan Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn., sehingga oleh karenanya Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak menjadikan pihak tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo, yang senyatanya sangatlah penting dan merupakan amanah dalam hukum acara perdata Indonesia.
7. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankleijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

8. Bahwa, Tergugat mohon agar segala hal yang Tergugat sampaikan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

**Penggugat Melakukan Penyelundupan Hukum**

halaman 12 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



9. Bahwa, faktanya terdapat 3 (tiga) buah perjanjian, yakni 2 (dua) perjanjian antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan **Akta No.2** dan **Akta No.3**, serta 1 (satu) perjanjian antara Tergugat dengan Paulus Lefaan berdasarkan **Akta No.4**.
10. Bahwa, faktanya Penggugat dalam Gugatannya hanya membahas pada AKta No.2 saja dan fatalnya Penggugat mengesampingkan Akta No.3 dan Akta No.4. Oleh karenanya, perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat ini merupakan perbuatan penyelundupan hukum, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankleijke verklaard*).

**Para Tergugat tidak melakukan Wanprestasi**

11. Bahwa, berdasarkan Akta No.2 yang menjadi objek jual beli adalah sebagai berikut:
  1. 2 (dua) buah pabrik es dengan kapasitas produksi 400 (empat ratus) balok atau kurang lebih 22 (dua puluh dua) ton per hari.
  2. 2 (dua) buah ABF (Air Blast Freezer) suhu minus 40<sup>0</sup> (empat puluh derajat), dengan kapasitas masing – masing 3,5 (tiga koma lima) ton atau jumlah seluruhnya 7 (tujuh) ton.
  3. 2 (dua) buah Semi Contact parallel dengan mesin es dengan berkapasitas masing – masing 3,5 (tiga koma lima) ton atau jumlah seluruhnya 7 (tujuh) ton.
  4. 4 (empat) buah Cold Storage suhu minus 20<sup>0</sup> (dua puluh derajat) dengan kapasitas 300 (tiga ratus) ton.
  5. 1 (satu) buah Ice Storage dengan kapasitas 30 (tiga puluh) ton.
  6. 2 (dua) buah genset masing – masing merk Mitsubishi sebesar 250 kVA (dua ratus lima puluh kilo volt ampere) dan merk Perkins sebesar 350 kVA (tiga ratus lima puluh kilo volt ampere).
  7. 1 (satu) buah Speedboat beserta mesin tempel ukuran 40 (empat puluh) PK.
  8. Fasilitas Listrik P-2/TM dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) masing– masing 105 kVA (seratus lima puluh kilo volt ampere) atau 105.000 (seratus lima ribu) watt, dan 197 kVA (seratus sembilan puluh tujuh kilo volt ampere) atau 197.000 (seratus sembilan puluh tujuh ribu) watt;Semuanya terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau – Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku.

halaman 13 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.





9. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 00200/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00227, seluas 940 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2013 Nomor : 28/2013/Wangel, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 26 Agustus 2013, atas nama YONGKI LEFAAN ;
10. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2622/Kelurahan Siwalima, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.13.002286, seluas 2.302 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2014 Nomor : 33/2014/Siwalima, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 5 September 2014, atas nama YONGKI LEFAAN ;
11. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 00297/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00254, seluas 551 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 April 2015 Nomor : 07/Wangel/2015, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 15 April 2015, atas nama YONGKI LEFAAN ;
12. Sebidang tanah Hak Mlik Nomor 00296/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00253, seluas 227 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 April 2015 Nomor : 06/Wangel/2015, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 15 April 2015, atas nama PAULUS LEFAAN ;
13. Sebidang tanah Hak Mlik No.00201/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00288, seluas 1.694 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2013 Nomor : 29/2301/Wangel, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 29 Agustus 2013, atas nama PAULUS LEFAAN;
12. Bahwa, nilai dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek jual beli berdasarkan Akta No.2 adalah senilai Rp.17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah).

halaman 14 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa, kemudian yang menjadi objek jual beli dalam Akta No.3 adalah sebagai berikut:

- 1) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 00200/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00227, seluas 940 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Agustus 2013 Nomor : 28/2013/Wangel, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 26 Agustus 2013, atas nama YONGKI LEFAAN;
- 2) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2622/Kelurahan Siwalima, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.13.002286, seluas 2.302 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 Agustus 2014 Nomor : 33/2014/Siwalima, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 5 September 2014, atas nama YONGKI LEFAAN ;
- 3) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 00297/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00254, seluas 551 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 April 2015 Nomor : 07/Wangel/2015, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 15 April 2015, atas nama YONGKI LEFAAN;

Nilai objek jual beli dalam Akta No.3 ini senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

14. Bahwa, yang menjadi objek jual beli dalam Akta No. 4 adalah sebagai berikut:

- 1) Sebidang tanah Hak Mlik Nomor 00296/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00253, seluas 227 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14 April 2015 Nomor : 06/Wangel/2015, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 15 April 2015, atas nama PAULUS LEFAAN ;
- 2) Sebidang tanah Hak Mlik No.00201/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00288, seluas 1.694 m<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Agustus 2013 Nomor : 29/2301/Wangel, Sertifikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor

halaman 15 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Maluku Tenggara Pj. Perwakilan Kantor  
Pertanahan Kepulauan Aru tertanggal 29 Agustus 2013, atas nama  
PAULUS LEFAAN;

Nilai objek jual beli dalam Akta No.4 ini senilai Rp. 2.250.000.000,- (dua  
milyardua ratus lima puluh juta rupiah)

15. Bahwa, terhadap Akta No.2, Akta No.4 dan/atau Akta No.4 tersebut di atas,  
Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan tital nilai  
Rp. 5.152.000.000 (lima milyar seratus lima puluh dua juta rupiah, dengan  
perincian:

- a. Sebagai tanda jadi atas pembelian objek jual beli ini senilai Rp.  
100.00.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 28 Juni 2017.
- b. Pembayaran pertama senilai Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh  
juta rupiah) pada tanggal 14 Juli 2017.

Terhadap pembayaran ini terdapat tanda penerimaan/kuitansi berdasarkan  
Pasal 2 ayat (2) Akta No.2; dan screenshot tranfer via mobile banking dari  
pembayaran tanda jadi senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- c. Pembayaran kedua senilai Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan  
puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Agustus 2017.
- d. Pembayaran kedua senilai Rp. 970.000.000 (sembilan ratus tujuh puluh  
juta rupiah) pada tanggal 25 September 2017.

Terhadap pembayaran ini telah terdapat tanda terima masing-masing  
tertanggal 25 Agustus 2017 dan 25 September 2017.

- e. Pembayaran keempat senilai 120.000,- SGD (seratus dua puluh ribu  
dollar singapura) pada tanggal 24 Oktober 2017.
- f. Pembayaran kelima senilai 200.000,- SGD (dua ratus ribu dollar  
singapura) pada tanggal 16 Januari 2018.

Terhadap pembayaran ini telah terdapat tanda terima masing-masing  
tertanggal 24 Oktober 2017 dan 16 Januari 2018.

16. Bahwa, sesuai bentuk tindak lanjut dari Akta No.2, AKta No.3 dan/atau Alta  
No.4 (yang mana tertuang dalam Pasal 3 ayat 1), maka Tergugat  
mempunyai hak untuk ikut dalam kegiatan perusahaan, menggunakan  
fasilitas pabrik untuk kegiatan penangkapan ikan dan hasil laut lainnya,  
termasuk pula hasil dan keuntungan yang diperoleh perusahaan adalah  
menjadi hak dan kepunyaan Pihak Kedua (in casu Tergugat) bersama-sama  
dengan Pihak Kesatu (in casu Penggugat), serta biaya maintenance atas  
fasilitas pabrik dan biaya operasionalnya, semua biaya, kerugian, resiko  
dan pajaknya adalah menjadi tanggungan bersama antara Pihak Kesatu

halaman 16 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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)



dan Pihak Kedua, semua keuntungan dan kerugian tersebut di atas dalam arti yang seluas-luasnya dalam kaitannya dengan kegiatan perusahaan.

Faktanya hingga saat ini Tergugat belum dapat menggunakan haknya tersebut, atau dengan kata lain Tergugat sama sekali tidak mendapatkan keuntungan atas hasil kegiatan perusahaannya itu.

17. Bahwa, dikarenakan Tergugat tidak dapat menggunakan haknya sebagaimana posita Jawaban Nomor 16 di atas, maka Tergugat pun telah meminta pengembalian uang pembayaran kepada Penggugat dan meminta kepada Penggugat secara bersama-sama mengakhiri pengikatan jual beli ini. Namun, hal ini tidak diindahkan oleh Penggugat.
18. Bahwa, dalam permintaan pengembalian uang pembayaran itu, Tergugat telah sangat beritikad baik meminta pengembalian uang pembayaran senilai Rp. 5.152.000.000 (lima milyar seratus lima puluh dua juta rupiah) yang dikurangi dengan uang tanda jadi senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); atau Tergugat meminta total pengembalian uang pembayaran itu senilai Rp. 5.052.000.000 (lima milyar lima puluh dua juta rupiah).
19. Bahwa, perlu ditegaskan sebelumnya, di dalam muatan pada isi Akta No.2, Akta No.3 dan/atau Akta No. 4 tersebut, tidak terdapat hal-hal apapun yang mengatur mengenai hilang atau hapusnya pembayaran Tergugat kepada Penggugat, termasuk pula tentang hilang atau hapusnya uang tanda jadi. Oleh karenanya, Tergugat secara hukum tetap berhak atas uang senilai Rp. 5.152.000.000 (lima milyar seratus lima puluh dua juta rupiah). Namun, sebelumnya guna mencapai perdamaian, tergugat pun menuntut uang pembayaran itu kepada Penggugat dengan nilai Rp. 5.052.000.000 (lima milyar lima puluh dua juta rupiah), dan rela untuk merugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dengan demikian, hal ini menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Penggugat.
20. Bahwa, terhadap uraian di atas menunjukkan bahwa tidak adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, bahkan hal tersebut terjadi karena adanya perbuatan Penggugat yang menghalang-halangi Tergugat memanfaatkan objek perkara aquo. Disamping itu, seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankleijke verklaard*)

## Kerugian Para Penggugat Tidak Logis dan Berlandaskan Hukum

halaman 17 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, Penggugat telah sangat mengada-ada dalam menentukan kerugiannya, sehingga motif Penggugat sudah sangat jelas bahwa sebenarnya Penggugat mencari keuntungan lebih dalam mengajukan Gugatan ini.

Perlu ditegaskan kembali, bahwa yang sebenarnya mengalami kerugian adalah Tergugat, dengan perbuatan Penggugat yang menghalang-halangi Tergugat memanfaatkan objek perkara aquo, dan sudah seyogyanya Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran kepada Tergugat. Kemudian, dengan tidak dapatnya Tergugat memanfaatkan objek perkara aquo, maka semakin jelas dan terang bahwa sudah sepatutnya yang mengalami kerugian adalah Tergugat, dan bahkan Penggugat sama sekali tidak rugi karena objek perkara aquo masih dalam pengawasan Penggugat. Oleh karena itu, hal ini semakin menerangkan bahwa pada prinsipnya Penggugat secara fundamental tidak perlu mengajukan Gugatan kepada Tergugat, atau Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini sebenarnya tidaklah tepat untuk diajukan, dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

22. Bahwa, berdasarkan Putusan-putusan Mahkamah Agung R.I menjelaskan sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung R.I No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**

*"ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian -kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"*

**Putusan Mahkamah Agung R.I No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980**

*"petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*

**Putusan Mahkamah Agung R.I No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983**

*"karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh JudexFactie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

**Putusan Mahkamah Agung R.I No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1983**

*"tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak"*

halaman 18 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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)





23. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankleijke verklaard*)

**PERMOHONAN**

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka Tergugat mohon dengan Hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Tual cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankleijke verklaard*) atau setidaknya menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 1 November 2018, demikian juga dengan Tergugat atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 15 November 2018, yang selengkapnya termuat berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI :**

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tual berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara ini hingga putusan akhir.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat dinyatakan ditolak, maka perkara dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara;

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

halaman 19 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 31 Juli 2017, diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 31 Juli 2017, diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 31 Juli 2017, diberi tanda bukti P.3;
4. Foto copy Bukti Penerimaan Negara, Penerima Pajak Nama Yongky Lefaan, dengan jumlah setoran Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Penerima Pajak Nama Paulus Lefaan, dengan jumlah setoran Rp. 56.250.000,00 (lima puluh enam juta duaratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy Somasi Nomor : 017/SK/AAS/II/2018, tertanggal 26 Februari 2018, diberi tanda bukti P.6;
7. Foto copy Somasi Kedua Nomor : 028/SK/AAS/II/2018, tertanggal 213 Maret 2018, diberi tanda bukti P.7;
8. Foto copy Tanda Terima, tanggal 25 Agustus 2017, uang sejumlah Rp. 490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P.8;
9. Foto copy Tanda Terima, tanggal 25 September 2017, uang sejumlah Rp. 970.000.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P.9;
10. Foto copy Tanda Terima, tanggal 24 Oktober 2017, uang sejumlah SGD 120.000 (seratus dua puluh ribu dollar singapore)), diberi tanda bukti P.10;
11. Foto copy Tanda Terima, tanggal 16 Januari 2018, uang sejumlah SGD 200.000 (dua ratus ribu dollar singapore), diberi tanda bukti P.11;
12. Foto copy Somasi Pertama dan Terakhir dari kuasa hukum Ani Farida SH tanggal 11 Mei 2018, diberi tanda P.12;

Bukti P.1 sampai dengan bukti P.12, kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya;

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

1. Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Rensya Angyanan, SH.M.Kn, yang telah dibubuhi meterai cukup (sesuai dengan aslinya), selanjutnya diberi tanda bukti T.1;

halaman 20 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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

2. Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 31 Juli 2017, dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Rensya Angyanan, SH.M.Kn, yang telah dibubuhi meterai cukup (sesuai dengan aslinya), selanjutnya diberi tanda bukti T.2;
3. Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017, dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Rensya Angyanan, SH.M.Kn, yang telah dibubuhi meterai cukup (sesuai dengan aslinya), selanjutnya diberi tanda bukti T.3;
4. Foto Copy Print out transfer elektronik m-banking pembayaran pertama senilai Rp. 100.000.000,- tertanggal 28 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.4;
5. Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Kedua senilai Rp. 490.000.000,- (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 25 Agustus 2017 (copy dari print out), selanjutnya diberi tanda bukti T.5;
6. Foto Copy Tanda Terima Pembayaran Ketiga senilai Rp. 970.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) tertanggal 25 September 2017 (copy dari print out), selanjutnya diberi tanda bukti T.6;
7. Foto Copy Data transaksi Bank DBS mengenai pembayaran keempat senilai SGD 120.000 (seratus dua puluh ribu dolar Singapura) tertanggal 25 Oktober 2017 (copy dari print out) , selanjutnya diberi tanda bukti T.7;
8. Fotocopy transfer rekening Bank DBS pembayaran keempat senilai SGD 200.000 (dua ratus ribu dolar Singapura), tertanggal 16 Januari 2018 copy dari print out) , selanjutnya diberi tanda bukti T.8;
9. Fotocopy Invoice dari CV Sumber Bahari mandiri kepada ASMC International Pte Ltd tertanggal 24 Oktober 2017 senilai SGD 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah dolar Singapura), (copy dari print out), selanjutnya diberi tanda bukti T.9;
10. Fotocopy Invoice dari CV Sumber Bahari mandiri kepada ASMC International Pte Ltd tertanggal 16 Januari 2018 senilai SGD 200.000,- (dua ratus ribu dolar Singapura), selanjutnya diberi tanda bukti T.10;

Bukti T.1 sampai dengan T.3, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T.4 sampai dengan T.10, telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata hanya berupa printout atau foto copy dari foto copy;

halaman **21** dari **46** halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



Menimbang, bahwa setelah di beri kesempatan baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 27 Maret 2019, Penggugat telah mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak menyampaikan kesimpulannya tetapi mengirimkan kesimpulannya melalui email Pengadilan Negeri Tual tertanggal 8 April 2019;

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

Menimbang, bahwa sesuai kesepakatan Penggugat dan Tergugat setelah persidangan pengajuan kesimpulan maka persidangan selanjutnya adalah putusan, meskipun Tergugat tidak datang;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat baik dari Penggugat dari P.1 sampai dengan P.12 karena kesemuanya dapat diperlihatkan aslinya, maka kesemuanya dapat dipertimbangkan dalam perkara ini, sedangkan bukti dari Tergugat, khususnya bukti T.1 sampai dengan T.3 yang dapat diperlihatkan aslinya, serta bukti T.4 sampai dengan T.8 meskipun tidak diperlihatkan aslinya tetapi asli ada pada bukti Penggugat, Majelis Hakim berpendapat dapat dipergunakan dalam pembuktian, sedangkan bukti selain itu harus dikesampingkan karena tidak diperlihatkan aslinya;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsinya tentang kewenangan relatif yang telah diputus dalam putusan sela yang amarnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selain eksepsi tentang kewenangan relatif, Tergugat juga mengajukan eksepsi lainnya, sebagai berikut:

#### **Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak**

1. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah tepat dan berlandaskan hukum, yang mana segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat juga berdasarkan pada kesepakatan dengan Penggugat.
2. Bahwa, terdapat 3 (tiga) buah perjanjian, yakni 2 (dua) perjanjian antara **Penggugat dan Tergugat** berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual

halaman 22 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (selanjutnya disebut **Akta No.2**) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 31 Juli 2017 (selanjutnya disebut **Akta No.3**) ; serta 1 (satu) perjanjian antara **Tergugat dengan Paulus Lefaan** berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (selanjutnya disebut **Akta No.4**).

**Seluruh perjanjian tersebut dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn.**

3. Bahwa, sangat jelas dan terang bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak melibatkan Paulus Lefaan dan Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn., sehingga oleh karenanya Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena tidak menjadikan pihak tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo, yang senyatanya sangatlah penting dan merupakan amanah dalam hukum acara perdata Indonesia.
4. Bahwa, dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankleijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Penggugat telah membantah dalam dalil repliknya, yang pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya (vide Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris) dan dalam membuat suatu Akta berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu Akta, dan secara hukum, Notaris bukanlah pihak yang dimaksudkan sebagaimana yang diamankan dan disyaratkan oleh Undang-undang.
2. Bahwa pada kenyataannya, Rensya Angyanan, S.H., M.Kn. adalah pejabat umum yang bertindak dan berkapasitas sebagai Notaris yang membuat Perjanjian sebagaimana yang dikehendaki para pihak, dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat, sehingga Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn. bukanlah termasuk dalam kategori memiliki kapasitas *Persona Standi In Judicio* karena bukanlah pihak dalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga penarikan Notaris menurut pemahaman Penggugat sebagai pihak adalah salah sasaran atau keliru dan mengandung cacat kualifikasi dan dalil eksepsi yang dikemukakan oleh

halaman 23 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.





Tergugat tidak ditetapkan dan bukan pada tempatnya karena jelas dan nyata dalam Undang-undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sudah menjelaskan bagaimana seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya dan bagaimana kedudukan Notaris terhadap suatu perjanjian.

3. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya tersebut di atas, perjanjian hanya berlaku, mengikat dan menjadi undang-undang bagi pihak yang membuatnya (vide Pasal 1313, Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata), yang mana sangat jelas dan nyata kedudukan, hak dan kewajiban antara Penggugat dengan Tergugat sudah diatur dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 31 Juli 2017, yaitu Penggugat sebagai pihak penjual dan Tergugat sebagai pihak pembeli (Para Pihak) sudah jelas dan tidak ada kaitan apapun dengan Sdr. Paulus Lefaan, sehingga keinginan Tergugat yang memaksakan Notaris dan Paulus Lefaan masuk selaku pihak tergugat dan atau Turut Tergugat dalam perkara aquo, dalam pemenuhan prestasi adalah sangat keliru dan Penggugat sarankan Tergugat untuk lebih cermat dan teliti dalam melihat dan membaca serta menafsirkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jangan hanya mendalilkan sesuatu yang tidak berdasar, dan jangan hanyalah sekedar mencari-cari alasan menurut pemikiran dan keinginannya sendiri.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut di atas, dengan memperhatikan replik Penggugat dan Duplik Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya, sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan dalam Gugatan Penggugat tidak melibatkan Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn., Majelis Hakim mempertimbangkannya, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa seorang Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang berbunyi: (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Akta otentik yang dimaksud adalah akta otentik sesuai dengan rumusan Pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu: "Suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat";

Menimbang, bahwa Akta otentik memberikan bukti yang mengikat dan sempurna terhadap para pihak (beserta para ahli waris mereka) atau mereka yang memperoleh hak dari para pihak itu, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut: "Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Menimbang, bahwa kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaanya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa dengan demikian kedudukan Notaris tidak perlu diwujudkan sebagai pihak dalam perkara perdata sepanjang yang disengketakannya adalah tentang isi akta yang dibuatnya atau dibuat dihadapannya, sehingga eksepsi Tergugat yang menyatakan Notaris Rensya Angyanan, S.H., M.Kn., harus sebagai pihak dalam perkara ini, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan Penggugat tidak melibatkan Paulus Lefaan padahal ada 1 (satu) perjanjian antara Tergugat dengan Paulus Lefaan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini karena dipertimbangkan bersama pokok perkara, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya dengan

halaman 25 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan bukti surat dan hal-hal yang telah diakui bersama kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa benar ada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.3 dan T.3), yang dibuat antara Tergugat dengan Paulus Lefaan dan tidak melibatkan Penggugat, karena sepenuhnya perjanjian itu dibuat oleh Tergugat dengan Paulus Lefaan;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), yang didalilkan Penggugat sebagai Akta yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dan diakui juga oleh Tergugat, memang menyebutkan nama Paulus Lefaan sebagai orang yang mempunyai objek berupa tanah yang masuk dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa nama Paulus Lefaan tertulis dan disebutkan dalam objek pengikatan jual beli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, berupa sebidang tanah Hak Mlik No.00296/Desa Wangel, seluas 227 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau – Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak dan sebidang tanah Hak Mlik No.00201/Desa Wangel, seluas 1.694 M<sup>2</sup> terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau–Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), dalam Pasal 7, menyebutkan Para Pihak akan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dengan akta tersendiri, yaitu atas bidang tanah yang akan disebutkan di bawah ini dengan kesepakatan bahwa harga jual beli atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. a. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 00200/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00227, seluas 940 m<sup>2</sup>, (Sembilan ratus empat puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-08-2013 (dua puluh enam Agustus dua ribu tiga belas) Nomor : 28/2013/Wangel, ditetapkan harga sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- b. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2622/Kelurahan Siwalima, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.13.002286, seluas 2.302 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-08-2014 ( dua puluh tujuh Agustus dua ribu empat belas) Nomor : 33/2014/Siwalima, ditetapkan harga sejumlah Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah);
- c. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 00297/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00254, seluas 551 m<sup>2</sup> (lima

halaman 26 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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 lima puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14-04-2015 (empat belas April dua ribu lima belas) Nomor : 07/Wangel/2015, ditetapkan harga sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

antara penghadap Tuan YONGKI LEFAAN dan penghadap Nyonya Anny Farida, Sarjana Hukum tersebut di atas, dan ;

2. a. Sebidang tanah Hak Mlik Nomor 00296/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00253, seluas 227 m<sup>2</sup>, (dua ratus dua puluh tujuh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14-04-2015 (empat belas April dua ribu lima belas) Nomor : 06/Wangel/2015, ditetapkan harga sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Sebidang tanah Hak Mlik No.00201/Desa Wangel, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 25.02.01.14.00288, seluas 1.694 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus Sembilan puluh emta meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-08-2013 (dua pulh delapan Agustus dua ribu tiga belas) Nomor : 29/2301/Wangel, ditetapkan harga sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

antara penghadap Tuan PAULUS LEFAAN dan penghadap Nyonya Anny Farida, Sarjana Hukum tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap isi perjanjian sebagaimana Pasal 7 di atas, kemudian dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.2 dan T.2), antara Penggugat dengan Tergugat dan 1 (satu) perjanjian antara Tergugat dengan Paulus Lefaan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.3 dan T.3);

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), dalam Pasal 8 disebutkan Para pihak saling berjanji dan mengikatkan diri yang satu terhadap yang lainnya akan melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli dan peralihan hak terhadap Objek Jual Beli yang tidak termasuk dalam ketentuan Pasal 7 akta ini setelah dilunasinya pembayaran seluruh angsuran yang dibuktikan dengan tanda terima atau kuitansi pembayaran yang diberikan oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa Pasal 8 tersebut di atas, jelas mengecualikan objek jual beli yang berupa tanah, yang dituangkan tersendiri dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersendiri, berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3

halaman 27 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.2 dan T.2) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.3 dan T.3);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.3 dan T.3), dalam Pasal 2 disebutkan bahwa dari harga tanah yang ditetapkan sejumlah Rp.2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) ternyata telah dibayar sejumlah uang, oleh pihak kedua (Tergugat) kepada pihak kesatu (Paulus Lefaan) sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sehingga sisa jumlah harga yang harus dibayarkan adalah Rp.2.070.000.000,- (dua miliar tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), tetapi nama Paulus Lefaan ternyata mempunyai perjanjian tersendiri dengan Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.3 dan T.3), sehingga dengan demikian Paulus Lefaan tidak perlu menjadi pihak dalam perkara perdata ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kurangnya pihak dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, maka secara mutatis mutandis dianggap termasuk dalam pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dari hasil Jawab Jinawab antara Penggugat dan Tergugat, maka ditemukan hal-hal yang diakui/tidak disangkal oleh para pihak bersengketa, sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1);
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.2 dan T.2);
- Bahwa baik Penggugat maupun Tergugat mengakui bahwa Tergugat telah menyetorkan sejumlah uang yang perinciannya, sebagai berikut:

halaman 28 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Uang sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) pada tanggal 28 Juni 2017 (disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1);
  2. Uang sebesar SGD\$ 25.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) atau senilai Rp.240.000.000,- (Duaratus Empat Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 14 Juli 2017 (disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1);
  3. Uang sebesar Rp.490.000.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 Agustus 2017 (disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.8 dan T.5) ;
  4. Uang sebesar Rp. 970.000.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 September 2017(disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.9 dan T.6);
  5. Uang sebesar SGD\$.120.000,- (Seratus Dua Puluh Ribu Dolar Singapura) atau Rp.1.195.132.072,- (Satu Miliar Seratus Sembilan Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) (kurs Rp.9.960,-/dolar Singapura) pada tanggal 24 Oktober 2017 (disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.10 dan T.7);
  6. Uang sebesar SGD\$.200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura) atau Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) (kurs Rp.10.000,-/dolar Singapura) pada tanggal 16 Januari 2018 (disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.11 dan T.8);
- Akan tetapi jumlah total yang disampaikan kedua pelah pihak berbeda, untuk Penggugat mendalilkan nilai totalnya Rp.4.995.132.072,- (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) dengan mendalilkan pula kurs dollar Singapura uang sebesar SGD\$.120.000,- (Seratus Dua Puluh Ribu Dolar Singapura) atau Rp.1.195.132.072,- (Satu Miliar Seratus Sembilan Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) dengan kurs Rp.9.960,-/dolar Singapura dan Uang sebesar SGD\$.200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura) atau Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dengan kurs Rp.10.000,-/dolar Singapura (posita nomor 9), sedangkan Tergugat mendalilkan nilai totalnya Rp. 5.152.000.000,- (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Dua Ribu rupiah), tanpa menyertakan kurs untuk dollar Singapuranya menjadikannya dalam nilai Rupiah (Jawaban Tergugat dalam nomor 15 dan 18 );

halaman 29 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas bahwa pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing saling memberikan pengakuan sebagai fakta tentang adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka sesuai dengan Pasal 284 RBg. Jo Pasal 311 RBg. Jo Pasal 1923 KUHperdata, dimana pengakuan merupakan alat bukti sempurna, karenanya Majelis Hakim berpendapat ada perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memperhatikan surat gugatan Penggugat dan Jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat di persidangan secara teliti, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017?
2. Apakah benar Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran karena Tergugat tidak dapat menggunakan haknya untuk ikut kegiatan perusahaan, menggunakan fasilitas pabrik untuk kegiatan penangkapan ikan dan hasil laut lainnya, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perselisihan tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara formal yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan baru kemudian berupaya mencari kebenaran materiil dari fakta persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat (P1 s/d P12) tanpa mengajukan saksi-saksi, sedangkan untuk meneguhkan Jawabannya kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat (T.1 s/d T.10), juga tanpa tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg dan 1865 KUHperdata.

halaman 30 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### Disclaimer

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



Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya, tanpa mengurangi pembuktian dari Tergugat:

Menimbang bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (vide Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu;

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dan lebih lanjut ditegaskan dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengakui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), sehingga para pihak terikat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1), disebutkan harga jual beli atas objek jual beli tersebut di atas ditetapkan sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah), dan dalam ayat (2) disebutkan dari jumlah tersebut diatas telah dibayark oleh pihak kedua kepada pihak kesatu sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 28-06-2017 (dua puluh delapan Juni dua ribu tujuh belas) dan sejumlah 25,000 (dua puluh lima ribu Dollar Singapura) atau sejumlah Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 14-07-2017 (empat belas Juli dua ribu tujuh belas) atau seluruhnya berjumlah Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagai tanda terima pembayaran pembelian objek jual beli dan atas pembayaran akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan/kuitansi yang sah, dan sisa pembayaran yang harus dilakukan adalah sejumlah Rp. 16.660.000.000,- (enam belas miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 ayat (3), (4) dan (5), disebutkan pada pokoknya, bahwa dari sisa jumlah uang sejumlah Rp. 16.660.000.000,- (enam belas miliar enam ratus enam puluh juta rupiah) akan dibayar secara angsuran sebanyak 6 (enam) kali oleh pihak kedua kepada pihak kesatu setiap tanggal 3



(tiga) tiap bulannya sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), pembayaran angsuran pertama dilakukan pada tanggal 03-08-2017 (tiga Agustus dua ribu tujuh belas) sehingga pelunasan dilakukan paling lambat pada tanggal 03-01-2018 (tiga Januari dua ribu delapan belas), pembayaran angsuran dianggap sah apabila pihak kedua dapat menunjukkan bukti pembayaran kepadapihak kesatu dan pihak kesatu segera membuat tanda terima/kuitansi dan menyerahkan kepada pihak kedua, pihak kesatu hanya dapat menyerahkan tanda terima/kuitansi apabila pembayaran dilakukan secara penuh, yaitu sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1) telah merinci nilai total perjanjian. Nilai yang sudah dibayarkan, cara pembayaran, kapan waktu pembayaran dan pembayaran dianggap sah;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang diakui para pihak ternyata bahwa Tergugat telah menyetorkan sejumlah uang kepada Penggugat yang perinciannya, sebagai berikut:

1. Uang sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) pada tanggal 28 Juni 2017 (disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1);
2. Uang sebesar SGD\$ 25.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) atau senilai Rp.240.000.000,- (Duaratus Empat Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 14 Juli 2017 (disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 (bukti P.1 dan T.1);
3. Uang sebesar Rp.490.000.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 Agustus 2017 (disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.8 dan T.5) ;
4. Uang sebesar Rp. 970.000.000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 September 2017(disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.9 dan T.6);
5. Uang sebesar SGD\$.120.000,- (Seratus Dua Puluh Ribu Dolar Singapura) atau Rp.1.195.132.072,- (Satu Miliar Seratus Sembilan Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) (kurs Rp.9.960,-/dolar Singapura) pada tanggal 24 Oktober 2017 (disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.10 dan T.7);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Uang sebesar SGD\$.200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura) atau Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) (kurs Rp.10.000,-/dolar Singapura) pada tanggal 16 Januari 2018 (disebutkan dalam posita gugatan nomor 9 dan jawaban nomor 15 serta bukti surat P.11 dan T.8);

Menimbang, bahwa dari pembayaran pertama yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp.490.000.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 25 Agustus 2017 (bukti surat P.8 dan T.5), seharusnya pembayaran tersebut dilakukan pada tanggal 03-08-2017 (tiga Agustus dua ribu tujuh belas) sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat 4) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa pembayaran terakhir yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat sejumlah uang sebesar SGD\$.200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura) pada tanggal 16 Januari 2018 (bukti surat P.11 dan T.8), seharusnya pembayaran tersebut dilakukan pada tanggal 03-01-2018 (tiga Januari dua ribu delapan belas) sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat 4) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat tidak pernah lagi membayar angsuran yang seharusnya dilakukan sebagaimana ketentuan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, penerbit PT Intermasa, halaman 45, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Lebih lanjut, masih menurut pendapat Subekti, hukuman bagi debitur yang lalai (wanprestasi) adalah:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim

halaman 33 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdata disebutkan Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1243 KUHPerdata Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di atas. Tergugat telah nyata lalai dalam memenuhi perjanjiannya dengan Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, dan Penggugat telah memperingatkan Tergugat akan kewajibannya dengan melakukan Somasi sebanyak 2 (dua) kali, yaitu Somasi Nomor: 017/SK/AAS/II/2018 tertanggal 26 Februari 2018 dan Somasi Kedua Nomor: 028/SK/AAS/II/2018 tertanggal 13 Maret 2018, meskipun seharusnya tidak perlu dilakukan karena ketentuan perjanjiannya telah jelas mengatur tentang waktu pemenuhan prestasi Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan lalainya Tergugat memenuhi prestasinya sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, kepada Penggugat, maka Majelis Hakim harus menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian, yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Tergugat, yang pertama, yaitu Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017? telah terjawab;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Tergugat, yang kedua, yaitu Apakah benar Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran karena Tergugat tidak dapat menggunakan haknya untuk ikut kegiatan perusahaan, menggunakan fasilitas pabrik untuk kegiatan penangkapan ikan dan hasil laut lainnya, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017?

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok perselisihan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu nilai pembayaran

halaman 34 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat kepada Penggugat yang telah diakui bersama jumlah nilainya, tetapi tidak sama nilai totalnya;

Menimbang, bahwa terhadap nilai total pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat terdapat perbedaan, untuk nilai total pembayaran menurut Penggugat nilai totalnya Rp.4.995.132.072,- (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) dengan mendalilkan pula kurs dollar Singapura uang sebesar SGD\$.120.000,- (Seratus Dua Puluh Ribu Dolar Singapura) atau Rp.1.195.132.072,- (Satu Miliar Seratus Sembilan Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah) dengan kurs Rp.9.960,-/dolar Singapura dan Uang sebesar SGD\$.200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura) atau Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah) dengan kurs Rp.10.000,-/dolar Singapura (posita nomor 9), sedangkan Tergugat mendalilkan nilai totalnya Rp. 5.152.000.000,- (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Dua Ribu rupiah), tanpa menyertakan kurs untuk dollar Singapuranya menjadikannya dalam nilai Rupiah (Jawaban Tergugat dalam nomor 15 dan 18);

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan nilai total pembayaran tersebut, Majelis Hakim melihat letak perbedaannya adalah adanya pembayaran dengan kurs dollar singapura, yang oleh Penggugat telah dikurskan, sedangkan Tergugat tidak melakukannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat nilai kurs dollar singapura sebagaimana tertera tanggal pembayarannya, maka untuk pembayaran tanggal 24 Oktober 2017 senilai SGD 120.000, nilai kursnya menurut Bank Indonesia sebesar Rp.9.892,70 (sembilan ribu delapan ratus sembilan puluh dua rupiah tujuh puluh sen) dan untuk pembayaran tanggal 16 Januari 2018 senilai SGD 200.000, nilai kursnya menurut Bank Indonesia sebesar Rp.10.034,04 (sepuluh ribu tiga puluh rupiah empat sen), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat nilai total pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, yang layak dijadikan acuan adalah nilai total yang disampaikan oleh Penggugat, karena nilai kurs dollar singapurannya mendekati nilai krus senyatanya, yaitu sebesar Rp.4.995.132.072,- (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun demikian nilai total yang disampaikan oleh Tergugat nantinya tetap bisa dibandingkan dengan ketentuan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, disebutkan: setelah pembayaran

halaman 35 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### 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

angsuran ke-2 (kedua) tersebut di atas, maka terhitung pada saat diterimanya bukti pembayaran oleh pihak kesatu dari pihak kedua, maka pihak kedua berhak ikut dalam kegiatan perusahaan, menggunakan fasilitas pabrik untuk kegiatan penangkapan ikan dan hasil laut lainnya, termasuk pula hasil dan keuntungan yang diperoleh perusahaan adalah menjadi hak dan kepunyaan pihak kedua bersama-sama dengan pihak kesatu, serta biaya maintenance atas fasilitas pabrik dan biaya operasionalnya, semua biaya kerugian, resiko dan pajaknya adalah menjadi tanggungan bersama antara pihak kesatu dan pihak kedua, semua keuntungan dan kerugian tersebut diatas dalam arti kata yang seluas-luasnyadalam kaitannya dengan kegiatan perusahaan.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 tersebut jelas disebutkan setelah pembayaran angsuran ke-2, sedangkan dalam Pasal 2 ayat (4) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017 disebutkan pembayaran angsuran pertama dilakukan pada tanggal 03-08-2017 (tiga Agustus dua ribu tujuh belas), sehingga pelunasan akan dilakukan paling lambat pada tanggal 03-01-2018 (tiga Januari dua ribu delapan belas) dan dalam Pasal 2 ayat (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, nilai angsuran sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diakui bersama oleh para pihak, dan juga bukti surat maka pembayaran pertama angsuran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat dilakukan pada tanggal 25 Agustus 2017 sebesar Rp.490.000.000,- (Empat Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) sedangkan pembayaran terakhir yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat dilakukan pada tanggal 16 Januari 2018 sejumlah SGD\$200.000,- (Dua Ratus Ribu Dolar Singapura);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, nilai angsuran sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), sehingga Tergugat tidak memenuhi isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, tersebut;

Menimbang, bahwa baik di Jawaban maupun dalam Dupliknya, Tergugat menyatakan seharusnya berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, Tergugat dapat ikut dalam perusahaan dan memperoleh keuntungan dari padanya, tetapi Tergugat

halaman 36 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyebutkan kapan seharusnya Tergugat dapat ikut dalam kegiatan perusahaan, dan kenapa Tergugat tidak dapat ikut dalam perusahaan itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (3) dan (4) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, Tergugat harus membayar angsuran sejumlah Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) yang apabila benar Tergugat telah melakukan pembayaran angsuran yang ke-2, maka jumlah uang yang sudah dibayar Tergugat kepada Penggugat jumlahnya Rp.2.776.666.667,- (dua miliar tujuh ratus tujuh puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah)  $\times 2 =$  Rp. 5.553.333.334,- (lima miliar lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah), sedangkan nilai total menurut Tergugat yang telah dibayarkan kepada Penggugat adalah Rp. 5.152.000.000,- (Satu Milyar Seratus Lima Puluh Dua Ribu rupiah), sehingga ini pun belum cukup dinyatakan sebagai telah melakukan pembayaran angsuran ke-2 sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa dari awal pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, Majelis Hakim melihat bahwa telah ada ketidak patuhan Tergugat akan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, karena pembayaran yang tidak tepat waktu dan nilai pembayaran yang tidak seperti yang disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, sehingga Majelis Hakim melihat ada itikad tidak baik dari Tergugat untuk mentaati isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Tergugat, yang kedua, yaitu Apakah benar Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran karena Tergugat tidak dapat menggunakan haknya untuk ikut kegiatan perusahaan, menggunakan fasilitas pabrik untuk kegiatan penangkapan ikan dan hasil laut lainnya, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, Majelis Hakim nyatakan Tergugat belum cukup memenuhi Angsuran yang ke-2 dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 31 Juli 2017, sehingga Tergugat belum bisa ikut kegiatan perusahaan, menggunakan fasilitas pabrik untuk kegiatan penangkapan ikan dan hasil laut lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap pokok perselisihan dalam perkara ini telah Majelis Hakim pertimbangkan, maka selanjutnya Majelis Hakim akan pertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

halaman 37 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

### Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 1, Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, karena menyangkut petitum lainnya, maka akan dikesampingkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat nomor 2, Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Rensya Angyanan,SH.,Mkn. adalah memiliki kekuatan hukum mengikat dan sah menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan pertimbangan di atas dan merupakan hal-hal yang diakui/tidak disangkal oleh Penggugat dan Tergugat (bukti P.1 dan T.1), maka sudah sepatutnya petitum nomor 2 gugatan Penggugat ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 3, Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) pada waktu yang telah ditentukan selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018, memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menentukan nilai total pembayaran yang telah dilakukan Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana pertimbangan di atas, yaitu sebesar sebesar Rp.4.995.132.072,- (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah), sedangkan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017, nilai perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah), sehingga sisa pembayaran yang harus di lunasi Tergugat adalah Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah) dikurangi Rp.4.995.132.072,- (Empat Miliar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Dua Rupiah), sehingga jumlahnya menjadi Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat nomor 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 4, Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat pelunasan pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017 telah dinyatakan sah, dan Tergugat telah dinyatakan melakukan wan prestasi karena tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) pada waktu yang telah ditentukan selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018, maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk melunasi sisa pembayarannya sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah), dengan demikian petitum gugatan Penggugat nomor 4 patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 5, Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat kehilangan keuntungan 1%/bulan sesuai Posita 19 yang diharapkan totalnya sebesar Rp.713.251.236,- (Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1246 KUHPerdara yang menyebutkan Biaya, ganti rugi, dan bunga yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini, berdasarkan Pasal 1246 tersebut penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (interst), maka ganti kerugian yang diterima oleh kreditur terdiri atas: 1) Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata atau tegas telah dikeluarkan oleh pihak kreditur. 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan atau kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai dalam melaksanakannya.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menuntut ganti kerugian dalam posita nomor 19 gugatan Penggugat, tidak menjelaskan dasar pengenaan nilai 1 % perbulan untuk kerugian yang diderita oleh Penggugat, sedangkan Penggugat sendiri masih menguasai objek jual beli yang disebutkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017, dimana keuntungan yang mungkin didapat oleh Penggugat juga ada, sehingga Penggugat dapat dikatakan tidak rugi dalam arti perolehan keuntungan yang diharapkan apabila Tergugat membayar angsuran sebagaimana yang diperjanjikan;

halaman 39 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penggugat juga menerima pembayaran angsuran dan membuatkan tanda terima pembayaran (P-8, P.3, P.10 dan P.11) meskipun tidak sebagaimana yang diperjanjikan, sedangkan Tergugat sampai dengan perkara ini diputus masih belum juga dapat melunasi pembayarannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat nomor 5 tentang Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat kehilangan keuntungan 1%/bulan sesuai Posita 19 yang diharapkan totalnya sebesar Rp.713.251.236,- (Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Dua Ratus Lima Puluh Satu Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah), Majelis Hakim berpendapat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 6, Menghukum Tergugat untuk membayar bunga 6%/tahun dari jumlah Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) yaitu sebesar Rp.720.292.074,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Empat Rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan Tergugat membayar lunas sisa pembayarannya, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan bunga ini, Majelis Hakim mendasarkan pada Pasal 1250 KUHPerdara yang menyatakan: "Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus..."

Menimbang, bahwa bunga yang ditentukan berdasarkan undang-undang adalah bunga sebesar 6% (enam) persen setahun, sebagaimana ditentukan S.1848: No. 22;

Menimbang, bahwa dengan demikian penghitungan bunga yang dilakukan oleh Penggugat adalah sudah benar, yaitu bunga sebesar 6 % pertahun, sehingga apabila dihitung maka bunga tersebut sebesar 6 % dikalikan pelunasan pembayaran Tergugat sejumlah Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah), maka jumlahnya sebesar Rp.720.292.074,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Empat Rupiah) pertahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan Tergugat membayar lunas sisa pembayarannya, Majelis Hakim berpendapat dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 7, Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*), apabila Tergugat tidak melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah)/hari

Menimbang, bahwa dasar hukum yang membolehkan keberlakuan *dwangsom* diatur dalam *Reglement op de Rechtdvordering* (Rv) Pasal 606a dan 606b, dan secara umum, *dwangsom* dapat digunakan apabila *pertama*, perkara dibidang perdata; *kedua*, yang bersifat *condemnatoir* (menghukum); ketiga, bukan mengenai pembayaran sejumlah uang. *Ketiga* ketentuan itu bersifat kumulatif bukan alternatif, putusan hakim yang tidak memenuhi ketiga kriteria tersebut tidak dapat dijatuhkan dengan *dwangsom*.

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 7, Majelis Hakim berpendapat patut untuk di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 8, Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang artinya adalah putusan yang dapat dilaksanakan serta merta atau putusan yang dijatuhkan dapat langsung dieksekusi, meskipun putusan tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan dasar penerapan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg., Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil.

Menimbang, bahwa dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, telah diatur syarat-syarat untuk penjatuhan putusan serta merta diantaranya ada ketentuan Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada ketentuan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 8, karena tidak sesuai dengan syarat-syarat tersebut di atas, sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 9, Menyatakan sah dan berharga sita eksekusi atas harta benda milik Tergugat untuk membayar senilai sisa pembayaran ditambah ganti kerugian atas kehilangan keuntungan sebesar 1% ditambah bunga 6 % yang totalnya sebesar Rp.13.438.411.238,- (Tiga Belas Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Empat Ratus Sebelas Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Delapan Rupiah), apabila tidak melaksanakan isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ini Penggugat telah salah mencantumkan petitum tentang sita eksekusi, karena sita eksekusi hanya dimohonkan setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pihak yang dihukum tidak melaksanakan putusan secara sukarela, sehingga Majelis berpendapat petitum ini patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat nomor 10, Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan sebagian dalil gugatannya sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sehingga Penggugat adalah pihak yang menang, dan Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka kepada Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tentang petitum di atas, selanjutnya untuk petitum gugatan Penggugat nomor 1, Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan harus pula menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, yang selengkapnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

## DISENTING OPINION

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Anggota II akan mempertimbangkan langsung mengenai eksepsi Tergugat pada angka 4 yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat kurang lengkap subjek hukumnya (Plurium Litis), dimana Majelis berpendapat bahwa sebagaimana didalam gugatannya dimana Penggugat sebagai pihak penjual (pihak pertama), sedangkan Tergugat adalah sebagai pihak pembeli (pihak kedua) dan kedua

halaman 42 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.

### 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)



belah pihak telah menyepakati objek perjanjian jual beli dalam perjanjian dimaksud adalah : point 12 sebidang tanah hak milik No. 00296/Desa Wangel seluas 227 M2 terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau-pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak dan point 13. Sebidang tanah hak milik No. 00201/Desa Wangel, seluas 1.694 M2 terletak di Desa Wangel, Kecamatan Pulau-pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, atas nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak;

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan fakta di persidangan, dimana dua bidang tanah yang disebutkan pada point 12 dan pint 13 pada akta perjanjian jual beli no 2 (bukti P.1 dan T.2) yang menyebutkan bahwa tanah tersebut mencantumkan nama Paulus Lefaan sebagai pemegang hak sesuai (bukti P.2, P.3, T.2 dan T.3), dan dalam hal ini Paulus Lefaan tidak diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa bentuk *error in personaplurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *pluriumlitis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I;

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat kita simpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan *plurium litis consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang *error in persona*.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak memenuhi syarat formil yaitu kurangnya pihak-pihak dalam perkara (yang seharusnya menjadi para pihak dalam gugatan Penggugat) hal ini sesuai Jurisprudensi MARI No. 1078 K/Sip/1972 tgl. 11 Nopember 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 ;





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat tersebut menurut hakim Anggota II beralasan menurut hukum, oleh karena itu harus dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat diterima, maka untuk eksepsi Tergugat selain dan selebihnya tidak akan hakim Anggota pertimbangkan lebih lanjut ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan beralasan dan berdasar hukum, maka tentang pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena suara terbanyak dalam musyawarah Majelis Hakim, adalah pertimbangan Hakim Ketua dan Hakim Anggota I, maka amar putusan yang diucapkan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara, R.Bg., dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 31 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Rensya Angyanan,SH.,Mkn. adalah memiliki kekuatan hukum mengikat dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji karena tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) pada waktu yang telah ditentukan selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2018;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat pelunasan pembayaran sebesar Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga 6% per tahun dari jumlah Rp.12.004.867.928,- (Dua Belas Miliar Empat Juta Delapan Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Sembilan Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah) yaitu sebesar Rp.720.292.074,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Tujuh Puluh Empat Rupiah) per tahun, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual sampai dengan Tergugat membayar lunas sisa pembayarannya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.271.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tual pada hari **Senin**, tanggal **8 April 2019** oleh kami **D.T. Andi Gunawan, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Hatijah A. Paduwi, S.H.**, dan **Ulfa Rery, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal **24 April 2019** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh **Kemmy Efrosien Leunufna, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tual dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

**Hatijah A. Paduwi, S.H.**

**D.T. Andi Gunawan, S.H., M.H.**

**Ulfa Rery, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

**KEMMY EFROSIEN LEUNUFNA, S.H., M.H.**

halaman **45** dari **46** halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.



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

**Perincian biaya perkara :**

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses	Rp. 200.000,00;
3. Biaya Panggilan Penggugat	Rp. 1.800.000,00;
4. Biaya Panggilan Tergugat	Rp. 225.000,00;
5. Biaya Materai	Rp. 6.000,00;
6. PNBP	Rp. 10.000,00;

----- +

Jumlah

**Rp. 2.271.000,00 (dua juta dua ratus tujuh  
puluh satu ribu rupiah)**

halaman 46 dari 46 halaman Putusan Perkara Perdata No.9/Pdt.G/2018/PN Tul.