



P U T U S A N

No. 1911 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

VIRIYAWAN MURTI, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Raya DD, Blok E/53, RT 004, RW 007, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada : SALASA ALBERT, SH dan PRASETIO SALASA, SH, para Advokat dari Law Firm SALASA ALBERT, *Law Firm & Partners*, berkantor di Makassar, Jalan Pandang Raya, Kompleks Chrysant B.16, Panakkukang Mas, Makassar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2010;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

TUAN HARI DARMAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kelinci IV, Nomor 14, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan:

1. IRA SUDJONO, SH., MHum., MKn, Notaris, berkantor di Jalan Kemanggis Raya, Nomor 78, Jakarta Barat;
2. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jalan H.R. Rasuna Said, Kav. 6-7, Jakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II/
Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Tergugat terlibat hubungan hukum dengan Penggugat yang dituangkan dalam bentuk Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006,

Hal. 1 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nota Kesepaham mana menyangkut tentang pengelolaan Gedung Mall Latanete Plasa yang terletak di Jalan Sungai Saddang, Kompleks Ruko Latanete Plasa No. 15, Kelurahan Pisang Selatan, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar Sulawesi Selatan ;

2. Bahwa maksud dan tujuan ditandatanganinya Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006 tersebut, adalah agar Perseroan dapat berjalan kembali secara normal, termasuk pengelolaan Gedung Mall Latanete Plasa sebagaimana yang diharapkan oleh Penggugat;
3. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang termuat dalam Nota Kesepahaman pihak Tergugat berjanji setelah mengambil-alih pengelolaan Mall Latanete Plasa, maka segala permasalahan dalam perseroan PT. Hari Dermawan Realty termasuk keseluruhan biaya operasional dan hutang-hutang perseroan kepada pihak ketiga antara lain utang kepada Kontraktor, Bank, Supplier, Tenant, Agen akan diselesaikan oleh Tergugat, terhitung sejak tanggal 1 September 2006 ;
4. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Nota Kesepahaman yang dibuat maka Penggugat akan menyerahkan dan melepas 92% sahamnya dalam PT. Hari Dermawan Realty kepada Tergugat kemudian sebaliknya tetap mempertahankan Penggugat sebagai pemegang saham 8 % dalam Perseroan ;
5. Bahwa pada kenyataannya setelah Nota Kesepahaman ditandatangani, Tergugat mengingkari ketentuan isi pasal dalam poin 4 (empat) tersebut di atas, dan secara sepihak Tergugat menempatkan sahamnya dalam Perseroan sebesar 95% dan menempatkan saham Penggugat hanya sebesar 5%. Melanggar Pasal 1 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 Nota Kesepahaman ;
6. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat menyerahkan mayoritas sahamnya dalam Perseroan ternyata Tergugat ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama yakni Nota Kesepakatan tertanggal 15 Agustus 2006, dan tidak melaksanakan isi ketentuan Nota Kesepahaman tersebut sampai berakhirnya jangka waktu yang telah diperjanjikan yaitu tanggal 22 November 2006 ;
7. Bahwa tindakan ingkar janji/wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah:
 - Tergugat tidak menyelesaikan utang-utang pada Kontraktor, Bank, Suplier, Tenant, Agen dan pihak ketiga lainnya;

Hal. 2 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat tidak mematuhi isi Nota Kesepahaman, sesuai kesepakatan penyerahan saham ditentukan sebesar 92 % kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat justru menempatkan sahamnya sebesar 95 % dalam Perseroan. Bertentangan dengan Pasal 3 ayat 1 Nota Kesepahaman ;
 - Pengelolaan Perseroan dan Mall Latanete Plasa menjadi macet, terbelengkhai dan di terlantarkan sehingga terjadi kerusakan yang cukup parah dan bagian-bagian tertentu gedung sehingga Perseroan dan Mali sudah tidak berjalan secara normal. Telah bertentangan dengan bunyi Pasal 1 ayat 1 Nota Kesepahaman ;
 - Kewajiban Perseroan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perbulan yang harus dibayar kepada Perusda Sul-Sel sebagai uang pembagian keuntungan Pengelolaan Mali Latanete Plasa sudah tidak pernah lagi dibayar sejak bulan Desember 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan. Bertentangan dengan addendum Perjanjian No. 320/DIR/PDSS/ XII/2006 ;
 - Utang Perseroan PT. Hari Dermawan Realty terhadap Bank Niaga Makassar sudah kategori/status macet sejak perusahaan diambilalih Tergugat;
 - Personal Guarantee atas nama Ricky Tandiawan yang dijadikan jaminan di Bank Niaga Cabang Makassar. untuk segera dicabut, tidak dilakukan Tergugat. Bertentangan dengan Pasal 3 ayat 2 Nota Kesepahaman ;
8. Bahwa setelah beralih pengelolaan Mall Latanete Plasa kepada pihak Tergugat ternyata kondisi Perseroan dan Mali Latanete Plasa saat ini semakin bertambah parah termasuk menyangkut biaya operasional berupa gaji Karyawan, pembayaran PBB, Telpon, Listrik, dan PDAM selama beberapa bulan terakhir mulai bermasalah karena Tergugat telah jatuh pailit berdasarkan putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 444 K/Pdt.Sus/2009, dan saat ini Tergugat juga status sebagai Tersangka dengan tuduhan penggelapan dalam jabatan, laporan No. 1266/K/XII/2008/Reskrim/JP, tanggal 20 Desember 2008 di Polres Metro Jaya Jakarta Pusat, pelapor Hari Dermawan dengan surat panggilan No. Pol.S.Pg/411/S.13/11/2009/Res.Jp, tanggal 2 Februari 2009 tentang Penipuan, Laporan No. Pol. 2484/K/VIII/2009/SPK, Unit III, tanggal 26 Agustus 2009 di Polda Metro Jaya, pelapor Hari Dermawan ;
9. Bahwa akibat dari kelalaian Tergugat dalam memenuhi kewajibannya kepada Pihak Perusda, maka Perusda Sul-Sel melakukan pemutusan kontrak kerjasama dengan PT. Hari Dermawan Realty, dan telah mengambilalih

Hal. 3 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan gedung Mall Latanete Plasa dengan membuka kantor pengawas dan penyelamatan gedung yang menempatkan pegawainya pada Gedung Mall Latanete Plasa dengan tetap membebankan kepada Tergugat untuk membayar tunggakan dan menanggung seluruh biaya operasional Mall Latanete Plaza;

10. Bahwa sebagai tanggungjawab moral selaku pihak pemilik awal/pendiri PT. Hari Dermawan Realty/Penggugat yang melakukan kontrak kerja sama dengan Perusda Sul-Sel. Maka tunggakan yang merupakan kewajiban pembayaran Tergugat terhadap Perusda Sul-Sel sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai kewajiban Tergugat atas pembagian keuntungan pengelolaan Mall Latanete Plasa untuk masa satu tahun yang tertunggak dan Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya terpaksa Penggugat yang menutupinya ;

11. Bahwa dalam Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006, disamping Penggugat menyerahkan maksimal sahamnya dalam Perseroan PT. Hari Dermawan Realty kepada Tergugat juga Penggugat telah memberikan insentif tambahan berupa :

- Sebidang tanah kepada pihak kedua seluas \pm 1700 m² yang terletak pada bagian belakang Mall Latanete Plaza;
- 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati di PT. WPCL (Wahana Pesona Cilegon Lestari) di mana dalam PT. WPCL ini mempunyai asset berupa sebidang tanah seluas 3.750 m² yang terletak di Jalan Raya Merak Simpang Tiga yang lokasinya terletak di samping kanan Cilegon Supermall;

12. Bahwa begitu pula dengan sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 3.750 m² yang masing-masing terbagi atas: HGB. No. 17, luas 215 m², HGB. No. 18 luas 590 m², HGB. No. 19, luas 488 m², HGB. No. 20, luas 445 m², HGB. No. 21, luas 527 m², HGB. No. 22, luas 1.095 m², HGB. No. 23, luas 390 m² yang terletak di Jalan Raya Merak Simpang Tiga yang lokasinya terletak disamping kanan Cilegon Supermal, Desa Ramanuju, Kec. Pulo Merak, Kab. Serang, Provinsi Jawa Barat. Telah diserahkan sebagai insentif tambahan kepada Tergugat adalah batal dan harus dikembalikan kepada Penggugat;

13. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Nota Kesepahaman tersebut dan Tergugat dianggap telah lalai melaksanakan kewajibannya, maka semua insentif tambahan yang telah diberikan Tergugat sebagaimana yang telah disebutkan pada poin

Hal. 4 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



11 tersebut di atas, secara hukum dianggap batal dan wajib dikembalikan kepada pemilik yaitu pihak Penggugat (PT. Surya makmur Sejati) secara utuh dan dalam keadaan sempurna;

14. Bahwa atas semua kesepakatan yang telah diatur dalam Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006, sebagaimana Penggugat telah uraikan di atas adalah merupakan kewajiban-kewajiban Tergugat yang harus dipenuhi, tetapi tidak terlaksana sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni tanggal 22 November 2006, dianggap sebagai kelalaian dan wanprestasi Tergugat sebagaimana diatur pada pasal 9 Nota Kesepahaman, yaitu Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan atau dianggap lalai demi perikatan sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata. Dan selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menentukan bahwa: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

15. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat 1 telah membuat Akta Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham, mengenai persetujuan penjualan sebagian saham PT. Hari Dermawan Realty menjadi PT. Griya Maricaya Gemilang berkedudukan di Jakarta dengan masing-masing: Akta No. 2, Akta No. 4, Akta No. 5 dan Akta No. 6 tertanggal 1 Maret 2007, serta Akta mengenai Perubahan Susunan Pengurus Perseroan dengan Akta Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 20 Februari 2008, yang kesemua akta-akta tersebut dibuat dan disahkan oleh Turut Tergugat II, Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn. Jalan Kemanggisan Raya, Nomor 78, Jakarta Barat. Dimana sebelumnya telah terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat terhadap Nota Kesepahaman maka proses pembuatan akta tersebut dianggap tidak mengikat dan batal demi hukum ;

16. Bahwa dasar dari pembuatan akta-akta tersebut di atas selanjutnya dengan memohon persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan atas Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU - 332042.AH.01.02 tahun 2008, telah melalui proses dengan berdasarkan pada perubahan dan pembuatan akta yang sebelumnya, yang dibuat di hadapan Notaris Ira Sudjono, SH, sebagaimana telah disebutkan dalam poin 15 di atas, telah dianggap cacat hukum, yang selanjutnya persetujuan perubahan anggaran Dasar oleh Menteri Hukum dan HAM. No. AHU 33042 AH 01.02 tahun 2008, dianggap tidak mengikat dan cacat hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa terlepas dari telah terjadinya cedera janji (wanprestasi) terhadap Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006, selanjutnya Tergugat melakukan Pergantian Nama Perseroan berdasarkan Akta pernyataan Keputusan para pemegang saham Perseroan Terbatas PT. Hari Dermawan Realty No. 6 tanggal 1 Maret 2007, dari nama Perseroan PT. HARI DERMAWAN REALTY berubah menjadi PT. GRIYA MARICAYA GEMILANG adalah tidak sah dan batal demi hukum;

18. Bahwa Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006, adalah suatu kesatuan yang tak terpisahkan, seharusnya dan wajib hukumnya terhadap seluruh akta yang leleh disahkan, diproses dan dibuat oleh para Turut Tergugat berupa Akta Pernyataan Keputusan para Pemegang Saham, serta adanya pengalihan saham kepada siapapun dan dalam bentuk apapun termasuk perubahan nama Perseroan PT. HARI DERMAWAN REALTY berubah menjadi PT. GRIYA MARICAYA GEMILANG adalah tidak mengikat dan batal demi hukum maka beralasan hukum pula apabila Tergugat dan para Turut Tergugat diperintahkan tanpa syarat apapun sifatnya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat segala dokumen bukti asli Perseroan PT. Dermawan Realty, sebagaimana leleh diatur dalam Pasal 126 ayat 1 UU. No. 40 Tahun 2007;

19. Bahwa oleh karena Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006 yang dibuat dasar untuk melakukan hubungan hukum selanjutnya, dimana Tergugat sengaja atau lalai dan tidak mematuhi aturan yang telah diperjanjikan dalam kesepahaman tersebut konsekuensi hukum selanjutnya adalah batal demi hukum, maka atas perbuatan tersebut Penggugat sangat dirugikan baik secara materil maupun moril yang dapat diperinci sebagai berikut;

I. Kerugian Materil:

1. Bahwa obyek sengketa adalah menyangkut hak pengelolaan Mall Latanete Plasa yang sangat produktif dimana di dalamnya terdapat beberapa kios/tenant yang dipersewakan dan oleh karena sejak dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2006 sampai sekarang sudah tidak produktif lagi dan dilerantarkan sehingga merugikan pihak Penggugat selama \pm 3 tahun, dengan istimewa penghasilan yang dapat diperoleh sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) perhari = \pm Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) per bulan sedang dikuasai sejak bulan Agustus 2006, sampai sekarang Agustus 2009 berarti + 3 tahun berarti = 36 bulan =

Hal. 6 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

900.000.000,- X 36 = 32.400.000.000,- (tiga puluh dua miliar empat ratus juta rupiah) estimasi kerugian sampai sekarang ;

2. Bahwa selain dari pada hak sewa dari beberapa kios dan pengelolaan Mall Latanete Plasa juga terdapat hak pengelolaan perparkiran yang terdapat lantai dasar Mall Latanete Plasa dan beberapa area perparkiran yang merupakan hak pengelolaan PT. Hari Dermawan Realty termasuk area parkir di depan Mall Latanete Plasa dan depan Ruko area Latanete perhitungan dengan asumsi dan perhitungan rata-rata Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perhari. Setiap bulannya rata-rata yang didapatkan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) perbulan jadi Rp. 75.000.000,- X 36 bulan = 2.700.000.000,- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) ;

Modal pembangunan Mall Latanete Plaza yang dipakai pada saat itu sebesar Rp.77.000.000.000,- (tujuh puluh tujuh milyar rupiah) ditambah dengan perbaikan dan renovasi Mall lantai 5 pada saat habis terbakar sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), total modal pembangunan dan renovasi Mall sebesar Rp. 102.000.000.000,- (seratus dua milyar rupiah) ;

3. Bahwa begitu pula tanah seluas $\pm 3.750 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Raya Merak Simpang Tiga samping kana Cilegon Supermal yang dikuasai oleh Tergugat, padahal akan dibangun sambungan Mall Cilegon yang sekarang ini hanya dipakai sebagai tempat parkir, oleh karena itu Penggugat sangat dirugikan dengan estimasi kerugian bilamana dalam lokasi tersebut dibangun gedung Mall tambahan, yaitu kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) perbulannya, selama dikuasai Tergugat sejak tahun 2006 sampai sekarang berarti kurang lebih 3 tahun = 36 bulan, atau Rp. 2.000.000.000 X 36 = Rp. 72.000.000.000,- (tujuh puluh dua miliar rupiah) ;
4. Bahwa Penggugat telah menutupi kewajiban Tergugat yang tertunggak terhadap Perusda Sul-Sel atas pembagian keuntungan pengelolaan Mall Latanete Plasa selama satu tahun sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
5. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan yang tertunggak selama dikuasai Tergugat selama 2 tahun sebesar Rp. 82.000.000 X 2 = Rp. 164.000.000,- (seratus enam puluh empat juta rupiah) ;
6. Bahwa oleh karena itu total kerugian materil dari Penggugat adalah sebesar Rp. 32.000.000.000,- + Rp. 2.700.000.000,- +

Hal. 7 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 102.000.000.000,- + Rp. 72.000.000.000,- + 164.000.000,- +
Rp. 300.000.000,- = Rp. 209.164.000.000,- (dua ratus sembilan miliar
seratus enam puluh empat juta rupiah) ;

II. Kerugian immateriil :

Bahwa selain kerugian Materiil sebagaimana dirincikan di atas, maka dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil dimana Penggugat merasa malu dan kehilangan kepercayaan karena sudah tidak dipercaya lagi oleh pihak Perbankan pada umumnya termasuk Bank Niaga khususnya dan pihak pemerintahan Provinsi Sulawesi Selatan selaku pemilik tenant, Kontraktor dan Supplier, yang jika diistimaskan dengan Rupiah maka Penggugat dirugikan sekitar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah) ;

20.Bahwa Penggugat khawatir, Tergugat akan mengalihkan hak pengelolaan Gedung Mall Latanete Plasa dengan menjual dan melepas sahamnya kembali kepihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat atas pengelolaan obyek sengketa sebelum perkara ini diputuskan dan berkekuatan hukum tetap, maka dimohonkan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas obyek sengketa ;

21.Bahwa sehubungan dengan gugatan ganti rugi materiil dan immateriil kepada Tergugat, maka untuk menghindari Tergugat mengalihkan harta bendanya sebelum putusan ini berkekuatan hukum tetap, maka untuk menjamin gugatan ganti rugi tersebut, dimohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta Tergugat berupa ;

- Rumah/Apartemen SAILENDRA UNIT 26 B Kuningan, Jakarta Selatan.

22.Bahwa untuk menghindari Tergugat ingkar atau tidak melaksanakan putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap, maka berdasar hukum pula untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

23.Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang semakin besar dan dikhawatirkan adanya tindakan pengalihan saham kepemilikan Tergugat kepada pihak ketiga maka berdasar hukum terhadap pelaksanaan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar*

Hal. 8 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bij voorraad) walaupun ada upaya hukum perlawanan (*Verzet*/banding dan kasasi) ;

Bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut ;

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak atas pengelolaan Mall Latanete Plasa untuk segera menghentikan segala aktifitas perseroan untuk menghindari diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap perseroan tersebut di atas sebelum ada keputusan hukum tetap mengenai pokok perkara ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000.- setiap harinya apabila lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah lalai atau wanprestasi terhadap isi ketentuan Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006 ;
3. Menyatakan bahwa semua insentif yang diberikan berupa: sebidang tanah kepada pihak Tergugat seluas \pm 1700 m2 yang terletak pada bagian belakang Mall Latanete Plasa Jl. Sungai Saddang Makassar Sul-Sel, dan 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati di PT. WPCL (Wahana Pesona Cilegon Lestari) dimana dalam PT. WPCL ini mempunyai asset berupa sebidang tanah seluas \pm 3.750 m2 yang terletak di jalan raya Merak Simpang Tiga yang lokasinya terletak disamping kanan Cilegon Supermal, agar dikembalikan kepada pemilik (Penggugat) serta dikosongkan secara utuh dan dalam keadaan sempurna ;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 3.750 m2 yang masing-masing terbagi atas: HGB. No. 17, luas 215 m2, HGB. No. 18, luas 590 m2, HGB. No. 19, luas 488 m2, HGB. No. 20, luas 445 m2, HGB. No. 21, luas 527 m2, HGB. No. 22, luas 1.095 m2, HGB. No. 23, luas 390 m2 yang terletak di jalan raya Merak Simpang Tiga yang lokasinya terletak disamping kanan Cilegon Supermal Desa Ramanuju, Kecamatan Pulo Merak, Kabupaten Serang, Provinsi Jawa Barat, untuk diserahkan kepada Penggugat ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah lalai dan wanprestasi terhadap Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006, dan keseluruhan saham Perseroan PT. Hari Demawan Realty yang telah diambil-alih oleh pihak

Hal. 9 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebesar 95 % saham tersebut adalah batal demi hukum dan dikembalikan secara utuh dan dalam keadaan sempurna kepada Penggugat;

6. Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum baik yang menyangkut pembuatan Akta-akta Notaris yang telah diajukan oleh pihak Tergugat dan dibuat serta disahkan oleh para Turut Tergugat, termasuk perbuatan melawan hukum, pengalihan hak pengelolaan Mall Latanete Plasa baik dalam bentuk orang perorangan maupun badan hukum dianggap tidak mengikat dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan bahwa keseluruhan akta-akta termasuk diantaranya: Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Hari Dermawan Realty, Akta Nomor 2, Akta Nomor 4, Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tertanggal 1 Maret 2007, Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., mengenai persetujuan penjualan sebagian saham PT. Hari Demawan Realty kepada PT. Sentosa Maha Jaya sebanyak 62.150 saham dan perubahan nama Perseroan;
Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Griya Maricaya Gemilang Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 20 Februari 2008 oleh Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum, M.Kn., mengenai Perubahan Susunan Pengurus dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan batal demi hukum ;
8. Menyatakan pula bahwa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-33042.AH.01.02 tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan batal demi hukum ;
9. Menyatakan secara hukum bahwa yang berhak terhadap pengelolaan Mall Latanete Plasa adalah pihak Penggugat dan menghukum Tergugat dan atau kepada pihak siapapun juga baik perorangan atau badan hukum yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan pengelolaan Mall Latanete Plasa kepada Penggugat;
10. Menyatakan bahwa perubahan nama Perseroan PT. HARI DERMAWAN REALTY menjadi PT. GRIYA MARICAYA GEMILANG serta Akta Perubahan Pemegang Saham PT. Griya Maricaya Gemilang kepada PT. Sentosa Maha Jaya adalah cacat hukum batal demi hukum ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat secara keseluruhan dan tunai sebesar Rp. 209.164.000.000,- (dua ratus sembilan miliar seratus enam puluh empat juta rupiah) dan juga

Hal. 10 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi immateriil sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus miliar rupiah) ;

12. Menyatakan secara hukum dengan memerintahkan kepada Tergugat dan atau kepada siapapun juga baik perorangan atau badan hukum yang memperoleh hak dari Tergugat untuk mengosongkan Mall Latanete Plasa;
13. Menghukum Tergugat atau kepada siapapun juga yang memperoleh hak kepemilikan atas nama PT. Hari Dermawan Realty (HDR) untuk mengembalikan sepenuhnya kepada Penggugat ;
14. Menyatakan menurut hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas harta Tergugat berupa rumah/apartemen SAILENDRA UNIT 26 B Kuningan, Jakarta Selatan ;
15. Menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
16. Menghukum para Turut Tergugat untuk tetap patuh dan tunduk dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini ;
17. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum perlawanan (*Verzet/banding* dan kasasi);
18. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Atau bilamana Ketua/Majelis Hakim yang Mulia dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai hukum dan keadilan;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 269/Pdt.G/2009/PN.Mks. tanggal 23 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah lalai atau wanprestasi terhadap isi ketentuan Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006 ;
3. Menyatakan bahwa semua insentif yang diberikan berupa: sebidang tanah kepada pihak Tergugat seluas \pm 1700 m2 yang terletak pada bagian belakang Mall Latanete Plasa Jl. Sungai Saddang Makassar Sul-Sel, dan 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati di PT. WPCL (Wahana Pesona

Hal. 11 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Cilegon Lestari) dimana dalam PT. WPCL ini mempunyai asset berupa sebidang tanah seluas $\pm 3.750 \text{ m}^2$ yang terletak di jalan raya Merak Simpang Tiga yang lokasinya terletak disamping kanan Cilegon Supermal, agar dikembalikan kepada pemilik (Penggugat) serta dikosongkan secara utuh dan dalam keadaan sempurna ;

4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 3.750 m^2 yang masing-masing terbagi atas: HGB. No. 17, luas 215 m^2 , HGB. No. 18, luas 590 m^2 , HGB. No. 19, luas 488 m^2 , HGB. No. 20, luas 445 m^2 , HGB. No. 21, luas 527 m^2 , HGB. No. 22, luas 1.095 m^2 , HGB. No. 23, luas 390 m^2 yang terletak di jalan raya Merak Simpang Tiga yang lokasinya terletak di samping kanan Cilegon Supermal Desa Ramanuju, Kecamatan Pulo Merak, Kabupaten Serang, Provinsi Jawa Barat, untuk diserahkan kepada Penggugat ;
5. Menyatakan Tergugat telah lalai dan wanprestasi terhadap Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006, dan keseluruhan saham Perseroan PT. Hari Demawan Realty yang telah diambialih oleh pihak Tergugat sebesar 95 % saham tersebut adalah batal demi hukum dan dikembalikan secara utuh dan dalam keadaan sempurna kepada Penggugat ;
6. Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum baik yang menyangkut pembuatan Akta-akta Notaris yang telah diajukan oleh pihak Tergugat dan dibuat serta disahkan oleh para Turut Tergugat, termasuk perbuatan melawan hukum pengalihan hak pengelolaan Mall Latanete Plasa baik dalam bentuk orang perorangan maupun badan hukum dianggap tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan bahwa keseluruhan akta-akta termasuk diantaranya: Akta Pernyataan Keputusan para pemegang saham PT. Hari Dermawan Realty, Akta Nomor 2, Akta Nomor 4, Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tertanggal 1 Maret 2007, Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., mengenai persetujuan penjualan sebagian saham PT. Hari Demawan Realty kepada PT. Sentosa Maha Jaya sebanyak 62.150 saham dan perubahan nama Perseroan;
Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Griya Maricaya Gemilang Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 20 Februari 2008 oleh Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., mengenai Perubahan Susunan Pengurus dan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menyatakan pula bahwa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor AHU-33042.AH.01.02 tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

9. Menyatakan secara hukum bahwa yang berhak terhadap pengelolaan Mall Latanete Plasa adalah pihak Penggugat dan menghukum Tergugat dan atau kepada pihak siapapun juga baik perorangan atau badan hukum yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan/mengembalikan pengelolaan Mall Latanete Plasa kepada Penggugat ;
10. Menyatakan bahwa perubahan nama Perseroan PT. HARI DERMAWAN REALTY menjadi PT. GRIYA MARICAYA GEMILANG serta Akta Perubahan Pemegang Saham PT. Griya Maricaya Gemilang kepada PT. Sentosa Maha Jaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 41.496.019.429 (empat puluh satu milyar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan belas ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah) ;
12. Menyatakan secara hukum dengan memerintahkan kepada Tergugat dan atau kepada siapapun juga baik perorangan atau badan hukum yang memperoleh hak dari Tergugat untuk mengosongkan Mall Latanete Plasa;
13. Menghukum Tergugat atau kepada siapapun juga yang memperoleh hak kepemilikan atas nama PT. Hari Dermawan Realty (HDR) untuk mengembalikan sepenuhnya kepada Penggugat ;
14. Menyatakan menurut hukum sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Serang pada hari Jumat tanggal 18 Juni 2010 sesuai Berita Acara Sita Jaminan No. 02/BA.Pdt/CB.Del/2010/PN.Srg. jo. No. 269/Pdt.G/2009/PN.Mks, atas tanah seluas 3.750 m² yang terdiri dari:
 - HGB No. 17 luas 215 m² tertanggal 7 Maret 1996;
 - HGB No. 18 luas 590 m² tertanggal 7 Maret 1996;
 - HGB No. 19 luas 488 m² tertanggal 7 Maret 1996;
 - HGB No. 20 luas 445 m² tertanggal 7 Maret 1996;
 - HGB No. 21 luas 527 m² tertanggal 7 Maret 1996;
 - HGB No. 22 luas 1.095 m² tertanggal 7 Maret 1996;
 - HGB No. 23 luas 390 m² tertanggal 7 Maret 1996;adalah sah dan berharga;
15. Menghukum para Turut Tergugat untuk tetap patuh dan tunduk dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
16. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 461.000,-

Hal. 13 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



(empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tutut Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan putusan No. 304/PDT/2010/PT.MKS. tanggal 13 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 26 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 Februari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 269/Srt.Pdt.G/2009/PN.MKS. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Februari 2011 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 16 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Maret 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Terkait dengan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar butir 8, "Menyatakan pula bahwa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-33042.AH.01.02 tahun 2008 tentang persetujuan akta perubahan anggaran dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sesungguhnya amar putusan tersebut telah melampaui batas kewenangan mengadili yang menjadi kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Alasan hukum :

- a. Bahwa Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU - 33042. AH.01.02 tahun 2008 adalah tindakan hukum di bidang administratif yaitu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN berdasarkan wewenangnya menurut hukum publik yang dikenal sebagai "BESCHIKING ". Menurut UU Nomor 5 Tahun 1986

Hal. 14 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah dengan UU Nomor: 51 Tahun 2009;

Dalam pasat 53 dijelaskan:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal dan tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi atau rehabilitasi; Dalam penjelasan pasal 53 ayat (1) dijelaskan sbb : "Sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 4 maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara ...dstnya";

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka yang berwenang memeriksa dan menyelesaikan sengketa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-33042.AH.01.02 tahun 2008 tentang persetujuan akta perubahan anggaran dasar Perseroan adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Karena itu amar putusan Pengadilan Negeri Makassar butir 8, yang menyatakan "bahwa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-33042.AH.01.02: tahun 2008 tentang persetujuan akta perubahan anggaran dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah amar putusan yang telah melampaui kewenangan mengadili secara absolut; Karena substansi dari amar putusan butir 8 tersebut, dimaksudkan agar Keputusan Menteri Hukum dan HAM tersebut menjadi tidak sah, yang sebenarnya merupakan wewenang mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Bandingkan Jurisprudensi-Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/ Sip/1978 tanggal, 31 Januari 1978 "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain;

- b. Disamping itu amar putusan *Judex Facti* tersebut tidak berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara; Karena sepanjang mengenai bukti P.1 s/d Bukti P. 58 tidak terdapat bukti Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-33042.AH.01.02 tahun 2008; Sehingga amar putusan *Yudex Facti* tersebut patut dipandang sebagai kesalahan dalam

Hal. 15 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



penerapan hukum karena tidak berdasarkan bukti-bukti hukum dalam perkara ini; Amar putusan yang demikian adalah amar putusan yang didasarkan pada pertimbangan hukum yang kurang (*onvoldoende gemotiveerd*) Jurisprudensi-Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 820 K/Sip/1977, tanggal 21 Februari 1980; "Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum acara oleh sebab kesimpulan-kesimpulan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi tidak berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana yang tercantum dalam berita acara";

2. *Judex Facti* dalam putusannya telah melampaui batas kewenangan relatif dalam memeriksa dan mengadili perkara ini; Karena itu *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum acara perdata, karena tetap mengadili serta memutus gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar yang bukan dalam daerah hukum terletak tempat tinggal Tergugat dan Turut Tergugat, sebagaimana ketentuan pasal 142 Rbg/118 ayat (2) HIR ;

Alasan hukum sbb :

- a. Dalam ketentuan pasal 142 /118 HIR telah diatur bahwa gugatan perdata dalam tingkat pertama masuk dalam wewenang Pengadilan Negeri; Surat gugatan tersebut harus ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukum terletak tempat tinggal Tergugat, atau jika tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat Tergugat sebenarnya berdiam; Demikian dalam ayat (3) jika tempat tinggal Tergugat tidak diketahui begitu pula sebenarnya ia berdiam tidak diketahui atau kalau ia tidak dikenal, maka gugatan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat atau salah seorang Penggugat ;
Dengan demikian untuk menentukan kewenangan Pengadilan Negeri mana yang mengadili gugatan perkara perdata, maka yang menjadi patokan adalah ketentuan pasal 142 Rbg 1 Pasal 118 HIR yang berhubungan dengan azas "*Actor sequitur forum rei*", yakni Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perkara perdata adalah Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum terletak tempat tinggal Tergugat atau terletak tempat tinggal Penggugat, dalam hal tidak diketahuinya tempat tinggal Tergugat ;
Mengkaji surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar, yang mana tersebut jelas bahwa Penggugat dan Tergugat, serta Turut Tergugat, bertempat tinggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Jakarta Pusat, dan Jakarta Barat dan tidak bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Makassar; yaitu:

TUAN HARI DARMAWAN, beralamat di Jalan Kelinci IV Nomor 14, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

VERIYAWAN MUKTI, bertempat tinggal di Jl. Cipinang Raya DD, Blok E/53, RT.004.RW 007 Jakarta Timor, selaku Tergugat;

NY. IRA SODJONO, SH., M.Hum., MKn, beralamat di Kemanggisan Raya, Nomor 78, Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat-I ;

MENTERI HUKUM dan HAM RI, beralamat di JL. HR Rasuna Said, Kav. 6-7, di Jakarta, selaku Turut Tergugat - II ;

Bahwa oleh karena pada dasarnya gugatan Penggugat telah diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar yang bukan dalam wilayah hukum terletak tempat tinggal Tergugat atau Turut Tergugat, maka sudah tentu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili dan memutus gugatan tersebut (kompetensi relatif); Karena itu sepatutnya amar putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 269/Pdt.G/2009 PN Mks: menyatakan gugatan tidak dapat diterima; Karena itu putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara ini telah melanggar kewenangan mengadili secara relatif ;

JURISPRUDENSI-Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 36 K/Sip/1956 tanggal, 28 November 1956 "Kompetensi Pengadilan Negeri menurut pasal 118 ayat (2) RID atau HIR, suatu Pengadilan Negeri tidak berkuasa mengadili suatu perkara perdata yang para Tergugatnya semua bertempat tinggal di wilayah lain Pengadilan Negeri";

- b. Disamping itu dari substansi surat gugatan Penggugat diketahui bahwa hal yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah wanprestasi atas Perjanjian-Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006 (Bukti P.1) dengan segala akibat hukumnya; Sedangkan dalam Nota Kesepahaman yang ditanda-tangani oleh para pihak di Jakarta, tidak diatur dalam suatu klausula mengenai pilihan domisili hukum; Sehingga menimbulkan konsekwensi hukum gugatan penggugat sehubungan dengan Nota Kesepahaman tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum terletak tempat tinggal Tergugat atau Turut Tergugat yakni di Jakarta; Demikian pula hal-hal yang diperjanjikan dalam Nota Kesepahaman tersebut, pada pokoknya mengenai hak hak atas saham perseroan sebagaimana termuat jelas dalam nota

Hal. 17 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



kesepahaman tersebut dalam pasal 1 tentang ruang lingkup pekerjaan dan gugatan penggugat bukan tentang benda tidak bergerak, tetapi tentang wanprestasi, sehingga tidak berdasar hukum jika surat gugatan Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat ditujukan kepada Pengadilan Negeri Makassar, karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak bertempat tinggal di Makassar, melainkan di Jakarta; Karena itu *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dan Pengadilan Tinggi Makassar telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini, karena sesungguhnya bukan merupakan kewenangan *Judex Facti* mengadili gugatan Penggugat tersebut;

- c. Bahwa oleh karena alasan keberatan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi ini menyangkut kewenangan mengadili yang melekat pada integritas *Judex Facti*, maka walaupun Tergugat/Pembanding tidak berkesempatan mengajukan jawaban/eksepsi atas gugatan penggugat di tingkat pertama Pengadilan Negeri Makassar (karena Tergugat tidak pernah menerima panggilan sidang secara patut) sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam putusan halaman 14 "Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas sesuai dengan pasal 149 ayat (2) Rbg dan pasal 159 Rbg harus diajukan pada sidang pertama dan bersamaan dengan pada saat mengajukan jawaban pertama,.... Dst ";

Akan tetapi Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi ini di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Makassar (mohon diteliti memori banding); Demikian sepatutnya setelah *Judex Facti ex officio* melakukan pemeriksaan atas pokok perkara ini, patut mengetahui bahwa gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi ternyata telah ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum yang bukan terletak tempat tinggal Tergugat, atau Turut Tergugat maka berdasarkan/ketentuan pasal 142 Rbg dan pasal 118 HIR serta azas hukum *Actor sequitur forum rei*, *Judex Facti* patut menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini; Karena hal ini menyangkut kompetensi dan hakim dianggap mengetahui hukum sebagaimana azas hukum *Ius curia novit*; Karena itu patut dipandang bahwa putusan *Judex Facti* telah melampaui batas kewenangan mengadili yang diberikan oleh undang-undang ;

3. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena telah membatalkan hak pihak ketiga yang termuat dalam akta otentik, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang tidak menarik pihak ketiga tersebut sebagai *formele partij* dalam perkara ini;

Sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar halaman 53 menyangkut petitum point 7 yang menyatakan keseluruhan akta-akta termasuk diantaranya : Akta Pernyataan Keputusan para pemegang saham PT. Hari Darmawan Realty, Akta Nomor 2, Akta Nomor 4, Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tertanggal 1 Maret 2007, Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., mengenai persetujuan penjualan sebagian saham PT. Hari Darmawan Realty kepada PT. Sentosa Maha Jaya sebanyak 62.150 saham dan perubahan nama Perseroan;

Akta pernyataan keputusan Para Pemegang Saham PT. Griya Maricaya Gemilang Nomor 52 dan Nomor 53 tertanggal 20 Februari 2008 oleh Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan batal demi hukum. Patutlah dikabulkan sebab telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga merugikan Penggugat;

Alasan hukum:

Hak pihak ketiga yang termuat dalam akta-akta Notaris tersebut di atas adalah pihak pembeli Saham PT. Hari Darmawan Realty yakni PT. SENTOSA MAHA JAYA, yang dengan itikat baik telah membeli saham PT. HARI DARMAWAN REALITY sebanyak 95 % berdasarkan persetujuan RUPS PT. HARI DARMAWAN REALITY sebagaimana Akta Nomor: 4 dan Nomor 5, tanggal, 1 Maret 2007 (bukti P.15 dan P.16 / T.2 dan T.3); Pada ketika itu Termohon Kasasi/Penggugat juga membeli saham PT. Hari Darmawan Realty sebanyak 1 (satu) lembar (lihat surat jual beli saham terlampir dalam memori kasasi ini). Sudah tentu pihak ketiga selaku pemilik saham PT. Hari Darmawan Realty mempunyai kaitan hukum *inheren* dengan pokok perkara *a quo*, sehingga menurut hukum pihak ketiga tersebut, patut ditarik sebagai "*formele partij*" dalam perkara *a quo* ; Ternyata Termohon Kasasi/Penggugat tidak menarik PT. SENTOSA MAHA JAYA sebagai pihak dalam gugatan penggugat (*formele partij*); Karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengabulkan petitum gugatan butir 7, adalah pertimbangan hukum yang telah melanggar azas *exceptio plurium litis consortium*, gugatan kurang pihak;

Bandingkan Jurisprudensi Putusan MARI No 621 K/Sip/197S, Bandingkan : Jurisprudensi - Putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16-6-1971: "Seseorang atau orang orang yang atas penunjukan menjadi

Hal. 19 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang suatu barang sengketa perlu ditarik sebagai *formele partij* dalam perkara Pengadilan agar dihukum mematuhi putusan Pengadilan Negeri";

4. Bahwa terkait dengan amar putusan *Judex Facti* pada angka, sebagaimana tersebut berikut ini ;

"5. Menyatakan Tergugat telah lalai dan wanprestasi terhadap Nota Kesepahaman tertanggal 15 Agustus 2006, dan keseluruhan saham Perseroan PT. Hari Demawan Realty yang telah diambil-alih oleh pihak Tergugat sebesar 95 % saham tersebut adalah batal demi hukum dan dikembalikan secara utuh dan dalam keadaan sempurna kepada Penggugat";

"6. Menyatakan bahwa segala perbuatan hukum baik yang menyangkut pembuatan akta-akta Notaris yang telah diajukan oleh pihak Tergugat dan dibuat serta disahkan oleh para Turut Tergugat, termasuk perbuatan melawan hukum, pengalihan hak pengelolaan Mall Latanete Plasa baik dalam bentuk orang perorangan maupun badan hukum dianggap tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum";

"7, Menyatakan bahwa keseluruhan akta-akta termasuk di dalamnya akta pernyataan keputusan para pemegang saham PT. Hari Darmawan Reality Akta Nomor 2, Akta Nomor 4 Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tanggal, 1 Maret 2007 Notaris IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., mengenai persetujuan penjualan sebagaian saham PT. Hari Darmawan Reality kepada PT. Sentosa Maha Jaya sebanyak 62.150 saham dan perubahan nama perseroan; Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Griya Maricaya Gemilang Nomor 52 dan Nomor 53 tanggal 20 Februari 2008 oleh Notaris IRA SUDJONO SH., M.Hum., M.Kn., mengenai perubahan susunan pengurus dan perubahan Anggaran Dasar Perseroan adalah tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum";

Maka mengkaji pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mendasari amar putusan tersebut di atas, sebagaimana tersebut dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar halaman 54 "... sebab telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga merugikan Penggugat";

Maka ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum/melanggar undang-undang dalam perkara ini;

Alasan hukumnya:

- a. Bahwa Akta Nomor 2 tanggal 01-08-2006, dan Akta Nomor 4 Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tanggal 1 Maret 2007, serta Akta Nomor 52 dan

Hal. 20 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 53 tanggal 20 Februari 2008 yang dibuat oleh IRA SUDJONO, SH., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta adalah akta otentik sesuai pasal 1868 KUPerdata;

Demikian akta-akta tersebut yang dijadikan bukti surat dalam perkara *a quo* oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan tanda (Bukti P.14 s/d Bukti P.19) yang juga sama dengan bukti surat yang diajukan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan tanda (Bukti T.1 s/d Bukti. T.7) adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang dimuat dalam akta-akta tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1870 KUH Perdata; Kekuatan pembuktian akta otentik tersebut, bukan hanya merupakan pendapat Pembanding sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar halaman 20, tetapi hal ini merupakan ketentuan undang-undang; Jadi sepatutnya tidaklah begitu mudah menyatakan akta-akta otentik tersebut tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, jika tidak berdasarkan alasan hukum yang kuat yang disyaratkan oleh undang-undang itu sendiri sebagaimana termuat dalam pasal 1869 KUHPerdata dan Pasal 1872 KUHPerdata yaitu dikarenakan akta tersebut dibuat oleh Notaris yang tidak cakap menurut hukum, atau bentuk akta tersebut cacat, serta ada indikasi pemalsuan pada akta tersebut;

Bahwa dengan hanya pertimbangan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006 menyebabkan akta otentik tersebut tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai akta otentik, adalah pertimbangan hukum yang sangat tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa sudah tentu jika mengkaji pertimbangan *Judex Facti* mengenai wanprestasi atas Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006 - *quod non*, sebagai dasar menyatakan akta otentik tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka akan melahirkan 2 pernyataan hukum yang mendasar yaitu:

Pertama : Apakah akta-akta otentik tersebut dibuat berdasarkan atas Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006, sehingga Nota Kesepahaman mempunyai pertalian sebab akibat dengan akta-akta otentik tersebut ? Kedua : Apakah Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah menerima pengalihan saham PT. Hari Darmawan Reality sebesar 92 % dari Penggugat/Termohon Kasasi sesuai janji Penggugat/

Hal. 21 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi tersebut dalam Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006 dengan segala syarat dan konsekwensi ;

Majelis Hakim Agung yang terhormat,

Apabila menelusuri proses penerbitan akta-akta otentik tersebut, maka ditemukan fakta *inconcreto* sesuai apa yang dimuat dalam akta akta otentik tersebut sbb :

Akta Nomor 2 tanggal 01 - 08 - 2006, pernyataan keputusan para pemegang saham PT. Hari Darmawan Reality dibuat oleh IRA SUDJONO, SH., MH., M.kn., Notaris yang sah di Jakarta, dimana Tergugat selaku penghadap telah diberi kuasa oleh para pemegang saham untuk bertindak berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh keputusan para pemegang saham PT. Hari Darmawan Reality tanggal 01-08-2006, untuk membuat dan menanda-tangani semua dokumen yang diperlukan dalam rangka pengesahan keputusan Para Pemegang Saham Perseroan. Bahwa keputusan Para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality adalah sebagai berikut:

Mengangkat Dewan Direksi dan Dewan Komisaris baru, terhitung sejak tanggal 01-08-2006 sbb:

DirekturUtama :Tuan Dr. VIRIYAWAN MURTI, MBA ;

Direktur :Tuan Ir. FRANSISCUS GO, SH;

Komisaris Utama : Tuan HARI DARMAWAN;

Komisaris : Tuan Ir. FRANSIS ANDRIKO;

Bahwa oleh karena kedudukan tuan Viriyawan Murti, MBA selaku Direktur Utama PT. Hari Darmawan Reality ditetapkan berdasarkan keputusan rapat para pemegang saham, dan dikuasakan secara sah menanda-tangani Akta Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2006, maka sudah tentu tindakan Tergugat adalah sah dan mengikat perseroan ;

Bahwa ternyata pula, Akta No. 2 tanggal 01-08-2006 (Bukti P.14/Bukti T.1) dibuat lebih dahulu dari Nota Kesepahaman tanggal 15 - 08 - 2006; Sehingga ditemukan abstrak hukum, bahwa Akta Nomor 2 tersebut mengenai rapat Para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality yang penunjukan Tergugat/Pemohon Kasasi sebagai Direktur Utama PT. Hari Darmawan Reality semata-mata berdasarkan kehendak dan kuasa dari keputusan rapat Para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality; Jadi tidak terdapat pertalian sebab akibat antara Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006 dengan Akta Otentik Nomor 2 tanggal 01-08-2006; Sehingga dengan demikian amar putusan *Judex*

Hal. 22 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Facti yang menyatakan Akta Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2006 tersebut tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan pertimbangan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Nota Kesepahaman tanggal 15-08-2006-*quod non*, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru dan melanggar hukum; Karena segala akibat hukum yang timbul dari wanprestasi atas suatu perjanjian tersebut tidak berlaku secara retroaktif pada perjanjian lainnya. Oleh karena itu amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar pada butir 5, 6 dan 7 adalah merupakan kekeliruan dalam penerapan hukum atau melanggar hukum; Karena Akta Nomor 2, tanggal 01-08-2006, dan Akta No. 4, 5, 6 tanggal 1 Maret 2007 tidak dibuat berdasarkan nota kesepahaman tanggal 15-08-2006 tetapi berdasarkan keputusan Para Pemegang saham Perseroan PT. Hari Darmawan Reality;

- b. Demikian pula mengenai apakah Penggugat/Termohon Kasasi telah mengalihkan 92 % sahamnya pada PT. Hari Darmawan Reality kepada Tergugat/Pemohon; Menelusuri bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat, dengan tanda Bukti P.1 s/d Bukti P. 58, maka ternyata tidak ada satu bukti surat apapun yang membuktikan bahwa telah terjadi pengalihan saham Penggugat/Termohon Kasasi pada PT. Hari Darmawan Reality kepada Tergugat/Pemohon Kasasi sebanyak 92 % baik dengan cara jual beli saham ataupun hibah; Yang terjadi justru berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality Nomor 4 tanggal 01-03-2007 yang dibuat oleh Ira Sudjono SH., MH., Mkn., Notaris di Jakarta (Bukti P.15/Bukti T.2); Para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality berdasarkan Keputusan tanggal 26-02- 2007 telah memutuskan menyetujui penjualan sebagian saham perseroan sebanyak 62.150 saham kepada PT. Sentosa Maha Jaya dan bukan kepada Tergugat/Pemohon Kasasi, yang penjualannya telah dilaksanakan Tuan Soekanto Soewito, Dirut PT. Hari Darmawan Reality selaku penjual kepada Tuan LURFIYANSAH, Direktur PT. SENTOSA MAHA JAYA selaku pembeli pada hari itu juga tanggal 26-02-2007 (Perjanjian Jual Beli Saham terlampir);

Demikian pula berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang saham PT. Hari Darmawan Reality Nomor 5 tanggal 01-03-2007 yang dibuat oleh Ira Sudjono, SH., MH., Mkn., Notaris di Jakarta (Bukti P.16 / Bukti T.3) para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality telah memutuskan menyetujui penjualan sebagian saham

Hal. 23 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



perseroan sebanyak 55.935 saham kepada PT.Sentosa Maha Jaya, dan bukan kepada Tergugat/Pemohon Kasasi, yang penjualannya telah dilaksanakan oleh Tuan Soekanto Soewito Dirut PT. Hari Darmawan Reality selaku penjual kepada Tuan LURFIYANSAH, Direktur PT. Sentosa Maha Jaya selaku pembeli pada tanggal 01-03-2007; Demikian pada waktu itu Penggugat/Termohon Kasasi juga membeli sejumlah 6.214 saham PT. Hari Darmawan Reality dan 1 saham dari pemegang saham bernama Eddy Santoso (Bukti jual beli saham). Sehingga PT. Sentosa Maha Jaya telah memiliki dan menguasai 95 % saham PT. Hari Darmawan Reality; Sedangkan Tuan Hari Darmawan hanya sejumlah 5 % saham. Jadi dimana letak perbuatan melawan hukum;

- c. Demikian pula pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam putusan halaman 45 "bahwa Penggugat juga telah menyerahkan pada Tergugat sebidang tanah seluas kurang lebih 1700 m2 yang terletak pada bagian belakang Mall latanete Plasa dan 40 % saham PT. Surya Sejati di PT.WCPL yang mempunyai asset berupa sebidang tanah seluas 3.750 m2 yang terletak di jalan raya Merah Simpang tiga kota Cilegon" adalah pertimbangan hukum yang fatamorgana, tidak benar, dan tidak didasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam perkara ini sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Karena menelusuri bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara ini dengan tanda (Bukti P.1 s/d Bukti P.58) tidak terdapat satupun akta pernyataan RUPS PT.Surya Makmur Sejati tentang persetujuan pengalihan saham perseroan dan bukti perjanjian jual beli sebanyak 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati kepada Tergugat /Pembanding/Pemohon Kasasi; Demikian hal yang sama juga mengenai penyerahan tanah dimaksud seluas 1700 m2 tidak pernah dilakukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Dengan demikian Penggugat/Termohon Kasasi-lah yang sebenarnya telah wanprestasi kepada Tergugat/Pemohon Kasasi (*exemptio non adimplenti contractus*); Karena Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah benar-benar mengalihkan 92 % saham PT. Hari Darmawan Reality dan sebanyak 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati, serta menyerahkan tanah seluas 1700 m2 kepada Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagaimana janji Penggugat/Termohon Kasasi dalam Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga bagaimana mungkin *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat/Termohon kasasi dan menghukum Tergugat/Pemohon Kasasi untuk mengembalikan saham-saham PT. Hari Darmawan Reality yang tidak pernah diterimanya, tetapi ternyata oleh Penggugat/Termohon Kasasi sendiri telah menjual dan mengalihkan kepada PT. Sentosa Maha Jaya, bukan Kepada Tergugat/Pemohon Kasasi ;

Demikian pula menghukum supaya Tergugat/Pemohon Kasasi mengembalikan sebanyak 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati dan menyerahkan sertifikat HGB atas tanah seluas 3,750 m2 yang terletak di Jl. Raya Raya Merak Simpang tiga, di samping kanan Cilegon Supermal, adalah merupakan suatu kesalahan dalam penerapan hukum; Karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sendiri tidak pernah benar-benar menyerahkan saham dan sertifikat HGB itu kepada Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi, bahkan sertifikat atas tanah seluas 3.759 m2 yang terdiri dari HGB No.17 HGB No.18, HGB No.19, HGB No.20 HGB No.21, HGB No.22, HGB. No.23 sebagaimana diuraikan dalam petitum butir 4 pun tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara ini; Jadi seharusnya dalil-dalil gugatan penggugat mengenai pengalihan 92 % saham PT. Hari Darmawan Reality, dan pengalihan 40 % saham PT. Surya Makmur Sejati dan penyerahan tanah seluas 1700 m2 di belakang Mall Latanete Plaza dan tanah seluas 3.750 m2 dengan Sertifikat HGB tersebut di atas patut dan beralasan hukum untuk ditolak; Karena dalil-dalil tersebut tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang sah; Demikian pasal 163 HIR: "Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hal itu atau adanya kejadian itu";

Karena itu, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena telah mengabulkan petitum gugatan Penggugat sebagaimana amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar pada butir, 3, 4, 5 , 6, dan 7 tanpa didasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan, sesuai yang tercantum dalam berita acara Jurisprudensi-Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 820 K/Sip/1977 tanggal 21 Februari 1980;

"Pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum acara oleh sebab kesimpulan-kesimpulan yang diambil oleh pengadilan tinggi tidak

Hal. 25 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana yang tercantum dalam berita acara";

5. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, atau melanggar hukum, karena pertimbangan hukum dengan amar putusan dalam perkara ini tidak sinkron, tetapi saling bertentangan (*contradictif in terminis*);

Alasan hukumnya, sbb:

- a. Sepanjang mengenai dalil gugatan penggugat dan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar, adalah mengenai wanprestasi, karena Tergugat/Pemohon Kasasi dipandang tidak melaksanakan Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006-*quod non*; Sehingga Penggugat/Terbanding/Temohon Kasasi mengalami kerugian Rp. 41.496.019.429. (empat puluh satu milyar empat ratus sembilan puluh enam juta sembilan belas ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah); Akan tetapi mengkaji amar putusan butir 6 *Judex Facti* justru menyatakan bahwa "... Segala perbuatan hukum baik yang menyangkut pembuatan akta-akta Notaris yang telah diajukan oleh pihak Tergugat dan dibuat serta disahkan oleh para Turut Tergugat, termasuk perbuatan melawan hukum, pengalihan hak pengelolaan Mall Latanete Plaza baik dalam bentuk orang perorangan maupun badan hukum dianggap tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ";

Dari fakta pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut, maka ternyata *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, telah memutuskan apa yang tidak didalilkan oleh Penggugat yakni: Perbuatan Melawan Hukum, dalam gugatan wanprestasi. Hal ini sudah tentu merupakan suatu kesalahan dalam penerapan hukum. Karena dalam perbuatan wanprestasi tidak mungkin terdapat perbuatan melawan hukum; Hal ini karena wanprestasi adalah pelanggaran terhadap suatu perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum baik formal atau materiil adalah pelanggaran terhadap perundang-undangan pasal 1365 KUHPdata, dan kepatutan; Disamping itu pula Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, dalam gugatannya sama sekali tidak mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum, sehubungan dengan pembuatan akta-akta notaris oleh Tergugat/Perbanding/Pemohon Kasasi dalam kapasitas selaku Direktur Utara dari dan kuasa dari RUPS PT. Hari Darmawan Reality yang dibuat dan disahkan oleh para Turut Tergugat; Sehingga dengan demikian pertimbangan hukum di satu pihak tidak sinkron dengan amar putusan di lain pihak, tetapi telah saling bertentangan;

Hal. 26 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Disamping itu, oleh karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sendiri tidak pernah mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum, sehubungan dengan pembuatan dan mengesahkan akta-akta notaris No. 2, 4, 5, 6, No.52, dan No. 53 yang dibuat oleh Turut Tergugat - I dan II/ Turut Terbanding – I dan II /Turut Termohon Kasasi -I dan II, maka amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar butir 6 tersebut telah berlebihan karena tidak didalilkan dalam surat gugatan; Jurisprudensi-Putusan Mahkamah Agung Nomor 1075 K/Sip/1980 tanggal 8 Desember 1982 "Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima ;
6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam putusannya halaman 16 dan halaman 19 mempertimbangkan bahwa Bukti T.8, T.9, T.10 dan T.11 adalah pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat pada bulan Maret, Juli, dan Agustus, 2010 setelah perkara No. 269/Pdt.G/2009/PN Mks diputus pada tanggal 23 Juni 2010; Demikian pula *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum bahwa bukti T.12, T.13, T.14 yakni bukti pembayaran dari PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda Sul-Sel yang dilakukan oleh Aming Gosal setelah gugatan didaftarkan serta disidangkan pada tanggal 18 Oktober 2009. Demikian Aming Gosal tidak ada hubungan dengan Terbanding semula Penggugat, sehingga dalil-dalil Pembanding semula Tergugat tersebut di atas tidak dapat menyangkali dalil-dalil Terbanding semula Penggugat yang telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Makassar; Alasan hukum sbb:
- a. Bahwa Bukti T.8, T.9, T.10 dan T.11 adalah bukti pembayaran Aming Gosal kepada Perusahaan Layanan Jasa mitra kerja PT. Hari Darmawan Reality yang belum dibayar oleh Manajemen lama PT. Hari Darmawan Reality; Sedangkan Bukti T.12, T.13 dan T.14 adalah Bukti Pembayaran kepada Perusda Sul-Sel yang dilakukan oleh Aming Gosal selaku Dirut PT. Griya Maricaya Gemilang, atas tunggakan *Sharing Profit* Pengelolaan Mall mulai Desember 2007 s/d September 2008 (Bukti T.12) dan untuk Oktober 2008 s/d September 2009 (Bukti T.13) yang belum dibayar PT. Hari Darmawan Reality dan Pembayaran dengan 7 (tujuh) lembar cek Bank Danamon pada tanggal 22 Desember 2009, adalah dalam rangka memenuhi kewajiban PT. Hari Darmawan Reality atas tunggakan hutang kepada Perusda Sul-Sel sesuai surat Perusda Sul-Sel Nomor 255/DIR/X/2009 tanggal 23 Oktober 2009 (Bukti - P.1);

Hal. 27 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedudukan Aming Gosal selaku pemegang saham mayoritas PT. Sentosa Maha Jaya yang memiliki saham mayoritas PT. Hari Darmawan Reality sesuai Akta Nomor 4, Nomor 5, tanggal 1 Maret 2007, Nomor 53 tanggal 20 Pebruari 2008 sebanyak 118.85 saham atau sebesar 95 % dengan nilai Rp.118.085.000.000,- (seratus delapan belas milyar delapan puluh lima juta rupiah); Sudah tentu berkepentingan untuk melunasi segala hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda Sul-Sel; Selaku pemegang saham mayoritas PT. Hari Darmawan Reality yang paling bertanggungjawab secara financial atas semua kewajiban dan resiko perseroan; Karena itu Aming Gosal walaupun tidak ada kaitannya langsung dengan Terbanding/Penggugat/Termohon Kasasi secara pribadi dalam konteks Nota Kesepahaman tanggal 15 Agustus 2006 yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini; Tetapi hal itu bukan merupakan alasan yuridis bahwa segala pembayaran yang telah dilakukan oleh Aming Gosal sehubungan dengan hutang PT. Hari Darmawan Reality diabaikan begitu saja oleh *Judex Facti* dengan pertimbangan pembayaran tersebut dilakukan oleh Aming Gosal setelah gugatan Penggugat/TermohonKasasi Nomor: 269/Pdt.G/2009/PN.Mks disidangkan dandiputus; Hal ini karena Aming Gosal/PT. Sentosa Maha Jaya selaku pemegang saham mayoritas PT. Hari Darmawan Reality yang kemudian berubah nama menjadi PT. Griya Maricaya Gemilang dimana Aming Gosal selaku Dirut, jelas mempunyai hubungan dengan soal kewajiban membayar hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda Sul-Sel tersebut; Sudah tentu patut dan berdasarkan hukum jika Aming Gosa Imelunasi hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda Sul-Sel. Sedangkan Tergugat/Pembanding/PemohonKasasi tidak patut membayar hutang PT. Hari Darmawan Reality, karena bukan selaku pemilik saham an Direktur Utama PT. Hari Darmawan Reality; Demikian pula hutang PT. Hari Darmawan Reality telah diselesaikan oleh Aming Gosal pemegang saham mayoritas/pemilik PT. Sentosa Maha Jaya Sebagai pemilik saham 95 % PT. Hari Darmawan Reality ;

- b. Tentang pembayaran hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda Sul-Sel yang dilakukan oleh Aming Gosal serta penyelesaian hutang 39 Tenant pada Mall Latanete Plaza selaku debitur macet kepada PT. CIMB NIAGA yang telah dijamin pelunasannya oleh Ricky Tandiawan, sebesar Rp. 12.740.273.443. yang kemudian disepakati dibayar oleh Aming Gosal hanya sejumlah Rp. 7.906.047.424 (tujuh

Hal. 28 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar sembilan ratus enam juta empat puluh tujuh ribu empat ratus dua puluh empat rupiah) (Bukti T.15) yang dinilai oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum putusan halaman 21 tidak dapat menyangkali dalil-dalil Terbanding semua Penggugat yang telah dikabulkan Pengadilan Negeri Makassar, adalah pertimbangan hukum yang keliru dan merupakan suatu pelanggaran hukum; Karena pembayaran yang dilakukan oleh Aming Gosal tersebut adalah kewajiban hukum perseroan dan bukan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan tidak sahnya pembayaran tersebut; Justru dengan pembayaran tersebut Ricky Tandiawan selaku penjamin telah terbebas dari hutang; Demikian pula dengan penyelesaian hutang secara subrograsi juga telah membebaskan PT. Hari Darmawan Reality dari konsekwensi hukum dan resiko kredit macet; Karena itu pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh Aming Gosal (Bukti T.8, T.9, T.10 dan T.11, T.12, T.13. dan T.14) selaku Direktur Utama PT. Griya Maricaya Gemilang, yang merupakan perubahan nama dari PT. Hari Darmawan Reality berdasarkan persetujuan para Pemegang Saham PT. Hari Darmawan Reality, termasuk Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi sendiri, sesuai Akta Nomor: 6 tanggal 1 Maret 2007 (Bukti T. 4/P.17) adalah sah dan mengikat menurut hukum;

Demikian pembayaran-pembayaran hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada semua pihak kreditur yang dilakukan oleh Aming Gosal adalah sah dan tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi; Karena itu pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam putusan halaman 49 - 51 bahwa Tergugat/ Pemohon Kasasi telah wanprestasi karena tidak membayar hutang-hutang PT. Hari Darmawan Reality tersebut adalah pertimbangan yang keliru dan melanggar hukum, karena sesungguhnya hutang-hutang PT. Hari Darmawan Reality tersebut sesuai fakta *inconcreto* lunas, telah diselesaikan oleh Aming Gosal Dirut PT. Griya Maricaya Gemilang (Eks PT. Hari Darmawan Reality);

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar, nyata-nyata telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan karena tidak mendasari pertimbangan hukum putusannya pada hasil pemeriksaan secara cermat, teliti atas berkas perkara dan bukti-bukti surat dalam perkara ini, sehingga memberikan pertimbangan hukum yang ceroboh

Hal. 29 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana putusan halaman 51 bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah mengalami kerugian karena hutang PT. Hari Darmawan Reality sebesar Rp. 41.496.019.429,- telah dibayar lunas oleh Penggugat/Termohon Kasasi;

Alasan hukumnya, sbb:

- a. Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas tidak didukung dengan alat bukti surat yang sah, yang membuktikan bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah membayar hutang PT. Hari Darmawan Reality seperti: tunggakan PBB sebesar Rp.86.189.044,-;
Oleh karena bukti dengan tanda (Bukti P.21) yang diajukan Penggugat/Termohon Kasasi dan dipertimbangkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam putusan halaman 50 sebagai bukti pembayaran PBB, adalah pertimbangan hukum yang tidak sesuai fakta *incoereto*, karena sebenarnya bukti P.21 bukan merupakan bukti pembayaran PBB, tetapi surat tagihan PBB atas nama PT. Kumala Putra Célebes yang tidak ada hubungan lagi dengan PT. Hari Darmawan Reality ;
- b. Demikian pula bukti dengan tanda (BuktiP.11) yang dipertimbangkan *JudexFacti* dalam putusan halaman 50 sebagai pembayaran tunggakan sebesar Rp.550.000.000,-(lima ratus lima puluh juta rupiah) adalah tidak sesuai fakta *inconcreto*, karena bukti P.11 bukan sebagai bukti pembayaran, tetapi adalah surat Perusda Sul-Sel kepada PT. Hari Darmawan Reality No.355/DIR/X/2009 tanggal 23 Oktober 2009 mengenai tunggakan pembayaran; Demikian pula bukan Penggugat/Termohon Kasasi yang membayar tunggakan tersebut, tetapi Aming Gosal sebagaimana buktiTergugat dengan tanda (Bukti T.11. T.12, dan T.13) ;
- c. Demikian pula, dengan tanda (Bukti. P.32) yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar halaman 50 sebagai Kwitansi Pembayaran PLN sebesar Rp.83.469.425, adalah tidak sesuai fakta *inconcreto* karena surat tersebut bukan merupakan bukti pembayaran, tetapi surat tagihan listrik bulan Juli 2009 Nomor : CMKS 090018504 ;
- d. Sedangkan bukti P.10, P.29, P.30, P.31 yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar halaman 51 sebagai hutang yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, adalah tidak sesuai fakta *incocreto* karena surat-surat tersebut bukan merupakan tanda bukti pembayaran atau pelunasan tetapi adalah surat-surat tagihan yang belum dibayar;

Hal. 30 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



e. Sedangkan biaya renovasi Mall Rp. 30.000.000.000,-(tiga puluh miiyar rupiah) yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar dalam putusan halaman 51 telah dibayar lunas oleh Penggugat/Termohon Kasasi adalah pertimbangan yang tidak sesuai fakta *incocreto*, karena pertimbangan tersebut sama sekali tidak didasarkan pada satupun alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi; Bagaimana mungkin *Judex Facti* meyakini tanpa didukung dua alat bukti, bahwa renovasi Mall Latanete Plaza dibayar oleh Penggugat/Termohon Kasasi dengan biaya sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh miiyar rupiah) sebagai kebenaran hukum, tanpa didasarkan pada bukti mengenai perincian biaya, atau rencana anggaran biaya (RAB), dan izin renovasi Mall Latanete Plaza dari Pemerintah Kota Makassar;

Bukanlah *Judex Facti* hanya dapat menggunakan keyakinannya atas suatu hal sebagai kebenaran jika didukung oleh 2 (dua) alat bukti yang sah ? Sementara sesuai fakta *inconcreto* renovasi Mall Latanete Plaza dengan nama baru Mall of Makassar yang sedang berlangsung saat ini pada tahap *finishing*, dilakukan oleh Aming Gosal, Direktur utama PT. Griya Maricaya Gemilang selaku pengelola yang sah berdasarkan Surat Izin Membangun Bangunan Walikota Makassar, Nomor: 503/0023/IMB/01/KPAP tanggal 15 April 2010 (IMB terlampir); Hal ini sebagai konsekwensi dari Addendum terhadap perjanjian kerjasama antara Perusda Sul-Sel dengan PT. Griya Maricaya Gemilang (dahulu bernama PT. Hari Darmawan Reality) tentang pengelolaan Mall Of Makassar (Eks Latanete Plaza) ;

f. Fakta kebenaran hukum bahwa PT. Griya Maricaya Gemilang, adalah pengelola yang sah Mall of Makassar (eks Mall Latanete Plaza dan bukan Penggugat/Termohon Kasasi sebagaimana amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar butir 9 yang keliru; Hal ini sesuai dengan bukti kepemilikan hak PT. Griya Maricaya Gemilang atas tanah/ bangunan (Hak Guna Bangunan) di kawasan Jl. Sungai Sadang, Kelurahan Pisang Selatan, Kecamatan Ujung Pandang, Kotamadya Makassar, termasuk HGB atas tanah/bangunan Mall of Makassar, sesuai bukti sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat/ Pemohon Kasasi dengan tanda (Bukti T.20, T.21, T.22 dan Bukti T.23) adalah hak Tergugat/Pemohon Kasasi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Bahwa sudah tentu, Penggugat/Termohon Kasasi, tidak patut dilindungi hukum apalagi kepadanya diberikan hak untuk mengelola Mall Latanete Plaza sebagaimana amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Makassar butir 9; Karena sesuai fakta *inconcreto* Penggugat/Termohon Kasasi tidak pernah membayar lunas hutang-hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada pihak Perusda Sul-Sel, sesuai dengan surat Perusda Sul-Sel No. : 355/DIR/X/2009 tanggal 23 Oktober 2009 (Bukti P.11) yaitu :

- Bulan Desember 2007 s/d September 2008 senilai Rp. 250.000.000,- ;
- Bulan Desember 2009 (Bukti T.14) senilai Rp. 225.000.000,-;

Demikian pula hutang PT. Hari Darmawan Reality, kepada:

- Perusahaan Jasa Tenaga Kerja Kebersihan sejak Agustus 2008 s/d Maret 2009 total senilai Rp. 30.800.000,0 (tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah) sebagaimana (Bukti. T.11);
- Hutang PT. Hari Darmawan Reality selaku penjamin, hutang 39 Tenant kepada PT CIMB NIAGA sampai dengan tanggal 29 - 03 - 2010 senilai Rp. 12.740.273.443,- (dua belas milyar tujuh ratus empat puluh juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah) sesuai (Bukti T.15/P.24);

Juga tidak pernah dibayar oleh Penggugat/Termohon Kasasi sebagaimana pertimbangan putusan *Judex Facti* halaman 51, sehingga mengakibatkan Mall Latanete plaza yang merupakan aset pemerintah daerah telah terbengkalai dan tidak produktif, sehingga pada tanggal 29 Juni 2009 dengan Surat Nomor 191/DIR/VI/2009, pihak Perusda Sul-Sel telah mengambil-alih pengelolaan Mall Latanete Plaza dari manajemen PT. Hari Darmawan Reality (Bukti T.16);

h. Bahwa satu-satunya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi kepada Perusda Sul-Sel adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan (Bukti. P.8) , diterima oleh Perusda Sulsel, sebagai titipan saja, yang akan dialokasi sebagai pembayaran kewajiban PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda yakni sebesar Rp. 625.000.000,-(enam ratus dua puluh lima juta rupiah); Tetapi pada kenyataannya Penggugat/Termohon Kasasi tidak membayar seluruh hutang PT. Hari Darmawan Reality kepada Perusda Sul-Sel; Karena semua hutang-hutang PT. Hari Darmawan Reality telah dibayar lunas oleh Aming Gosal selaku direktur PT. Griya Maricaya Gemilang (Managemen baru) sebagaimana surat Perusda Sul-Sel kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar tanggal 14 Januari 2011

Hal. 32 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 014/DIR/I/2011 (Surat Perusda Terlampir); Maka sudah tentu pembayaran Penggugat/Termohon kasasi yang diterima Perusda Sul-Sel sebesar Rp.300.000.000,- patut dipandang bukan bukti pembayaran seluruh kewajiban PT. Hari Darmawan Reality yang menjadi syarat untuk mendapatkan perpanjangan hak pengelolaan atas Mali Latanete Plaza yang telah diambil alih kembali oleh Perusda Sul-Sel sesuai bukti (Bukti - T.16) ; Demikian dari isi surat Perusda kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar, diketahui bahwa pihak Perusda Sul-Sel telah 3 (tiga) kali berturut turut menyurati Penggugat/Termohon Kasasi mengembalikan uang Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut, yaitu:

- Surat - I tanggal 4 Maret 2010 NO.165/DIR/IH/2010;
- Surat - II tanggal 16 Agustus 2010 No.33/DIR/III/2010 ;
- Surat - III tanggal 5 Januari 2011 No.05/DIR/I/2011;

Tetapi Penggugat/Termohon kasasi dengan sengaja tidak berkehendak menerima uang tersebut dengan suatu itikat buruk; Walaupun Penggugat/Termohon kasasi mengetahui dengan pasti bahwa pihak Perusda telah memberikan perpanjangan hak pengelolaan atas Mall Latanete Plaza kepada manajemen baru PT. Griya Maricaya Gemilang; Karena itu mengenai pembayaran uang sejumlah Rp.300.000.000,- itu patut dipandang sebagai masalah hukum tersendiri antara Perusda dengan Penggugat/Termohon Kasasi dan tidak ada kaitan lagi dengan hak Penggugat/Termohon Kasasi untuk mendapatkan perpanjangan pengelolaan Mall Latanete Plaza; Karena sesuai fakta *inconcreto* perpanjangan hak pengelolaan atas kawasan Mall Latanete Palza dengan nama baru Mall of Makassar telah diberikan kepada PT. Griya Maricaya Gemilang (Bukti. T.19);

- i. Demikian sesuai fakta *inconcreto*, pihak Aming Gosal sebagai pemegang saham mayoritas PT. Sentosa Maha Jaya yang telah memiliki dan menguasai saham PT. Hari Darmawan Reality sebanyak 95 %, (Bukti P.15 dan P.16/Bukti T.2 dan T.3), yang kemudian berganti nama menjadi PT. Griya Maricaya Gemilang, telah membayar lunas semua hutang-hutang PT. Hari Darmawan Reality tersebut di atas, (Bukti T.8. T.8A, T.9, T.9A, T.10, T.10A, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, dan Bukti T.23) sebagai konsekwensi dari Nota Kesepahaman Bersama antara Purusda Sul-Sel dengan PT. Griya Maricaya Gemilang tanggal 14 - 12 - 2009 (Bukti T.18) diikuti dengan Addendum terhadap Perjanjian Kerjasama antara Perusda Sul-Sel dengan PT. Griya Maricaya Gemilang

Hal. 33 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Dahulu bernama PT. Hari Darmawan Reality) tentang Pengelolaan Mall of Makassar Nomor : 111, tanggal 15-04-2010 (Bukti T.19);

8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar, nyata-nyata telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan karena tidak mendasari pertimbangan hukum putusannya pada hasil pemeriksaan secara cermat, teliti, atas berkas perkara sehingga memberikan pertimbangan hukum yang ceroboh sebagaimana putusan halaman 7 sbb :

Dengan alasan hukum sbb :

Bahwa dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas telah jelas dan benar bahwa memori banding dari Tergugat/Pembanding, diajukan pada tanggal 23 Agustus 2010, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 23 Agustus 2010; Demikian salinan memori banding Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding tanggal 27 Agustus 2010; kepada kuasa hukum Turut Tergugat-I/Terbanding I sekarang Turut Termohon Kasasi-I pada tanggal 30 Agustus 2010, dan kepada kuasa Turut Tergugat-II/Turut Terbanding-II sekarang Turut Termohon Kasasi-II tanggal 24 September 2010 ;

Akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Makassar dalam pertimbangan hukum selanjutnya menyatakan bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, kuasa hukum Penggugat/Terbandingi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Agustus 2010 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Makassar juga pada tanggal 23 Agustus 2010; Pada hal yang sebenarnya sesuai dengan berkas perkara, kontra memori banding Penggugat/Terbanding baru diajukan pada tanggal 11 Desember 2010; Putusan yang demikian sangat ceroboh dan tidak sesuai dengan fakta hukum dalam berkas perkara, sehingga patut dipandang putusan tersebut mengandung cacad hukum, yang dapat mengakibatkan putusan tersebut dibatalkan;

Karena bagaimana mungkin Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori banding pada tanggal 23 Agustus 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Agustus 2010 ? Pada hal Tergugat/Pembanding baru mengajukan memori banding dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 23 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Hal. 34 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011

Disclaimer

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



bahwa alasan-alasan kasasi tersebut di atas dapat dibenarkan Mahkamah Agung, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Karena *Judex Facti* telah mengabulkan gugatan yang tidak sempurna dengan pertimbangan gugatan Penggugat tidak menarik pihak-pihak yang berkepentingan khususnya PT. Santosa Maha Jaya, PT. Griya Maricaya Gumilang sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sedangkan amar putusan perkara *a quo* menimbulkan akibat hukum secara langsung terhadap pihak-pihak tersebut karena akta-akta yang melibatkan mereka dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Karena *Judex Facti* telah memeriksa dan memutus perkara yang bukan berkedudukan di dalam yurisdiksi atau kompetensi relatifnya menurut ketentuan undang-undang, oleh karena itu *Judex Facti* telah melanggar prinsip *exceptio plurium litis consortium*, sehingga menyulitkan dalam pelaksanaan putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: VIRIYAWAN MURTI tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 304/Pdt/2010/PT.Mks., tanggal 13 Desember 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 269/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 23 Juni 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi:
VIRIYAWAN MURTI tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 304/Pdt/2010/PT.Mks. tanggal 13 Desember 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 269/Pdt.G/2009/PN.Mks., tanggal 23 Juni 2010 ;

MENGADILI SENDIRI :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 9 Februari 2012, oleh Prof. Dr. Mieke Komar, SH., MCL., Hakim Agung, yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D. dan Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH., Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Barita Sinaga, SH., MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim Anggota :

Ttd./ H. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.

Ttd./ Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

Ketua :

Ttd./

Prof. Dr. Mieke Komar, SH., MCL.

Panitera Pengganti:

Ttd./

Biaya Kasasi:

1. Materi	Rp	6.000,-
2. Redaksi	Rp	5.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp	489.000,-
Jumlah	Rp	500.000,-

Barita Sinaga, SH., MH.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
A.N. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 36 dari 36 hal. Put. No. 1911 K/Pdt/2011