



P U T U S A N

Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. PURA JAYA BERSAMA, berkedudukan di Ruko Tri Nusa Jaya Blok C Nomor 7-8, Batam Center, Kota Batam, yang diwakili oleh Ombur Rajagukguk, Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jhanzen M. Sagala, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat atau Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Jansen Sagala & Partners Law Firm berkantor di Jalan Palmerah Barat No. 62-64, Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2022 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

I a w a n :

PT. EDY HIA PROPERTINDO, berkedudukan di Komplek Ruko Botania 2 Blok B21 Nomor 12, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Bun Hai, S.H., M.Kn., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.) Kota Batam berdasarkan SK. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-853.AH.02.01. Tahun 2010 tertanggal 22 April 2010 *jo.* SK. Kepala BPN Nomor: 912/KEP-17.3/XI/2013 tertanggal 20 November 2013 beralamat di Jalan Pasir Putih Komplek Accelance Blok A No. 17, Batam Centre, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 1 November 2022 dalam Register Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

ALASAN DAN DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN A QUO

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



PENGADILAN NEGERI BATAM MERUPAKAN PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa sengketa yang timbul dalam perkara a quo disebabkan karena Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati pada Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 09 Tanggal 16 Juni 2021 (selanjutnya disebut "Akta Perjanjian Kerjasama");
2. PENGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati yurisdiksi pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul dari Perjanjian Kerjasama adalah di Pengadilan Negeri Batam sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Akta Perjanjian Kerjasama. Berikut kutipan lengkapnya:

"Bilamana di antara Para Pihak timbul perselisihan mengenai Perjanjian Kerjasama ini, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan dengan jalan musyawarah dan mufakat. Apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat, maka akan diselesaikan melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri Batam di Kota Batam;"

3. Merujuk pada ketentuan Pasal 23 Akta Perjanjian Kerjasama di atas, untuk menyelesaikan permasalahan penyelesaian dalam Perjanjian Bersama ini, PENGUGAT telah beriktikad baik pada tanggal 3 Desember 2021 dan tanggal 25 Maret 2022 untuk melakukan musyawarah dengan TERGUGAT guna menindaklanjuti pembangunan unit-unit rumah toko (ruko) sebanyak 184 (seratus delapan puluh empat) yang merupakan kewajiban TERGUGAT. Namun, hingga saat ini TERGUGAT sama sekali tidak melakukan kewajiban tersebut;
4. Dikarenakan tidak ditemukan titik temu atas permasalahan tersebut, maka merujuk kepada ketentuan Pasal 23 Akta Perjanjian Kerjasama, PENGUGAT menggunakan haknya sesuai dengan Pasal 23 Akta Perjanjian Kerjasama dalam mengajukan Gugatan Wanprestasi untuk meminta pembatalan Akta Perjanjian Kerjasama melalui domisili pengadilan yang telah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT, yaitu Pengadilan Negeri Batam;
5. Majelis Hakim yang Terhormat, berdasarkan Pasal 118 ayat (4) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR):

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



“Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka PENGGUGAT, kalau mau boleh mengajukan tuntutan nya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.”

6. Ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR telah mengatur, bahwa untuk menentukan suatu Pengadilan Negeri berwenang atau tidak mengadili suatu perkara adalah dengan melihat pada domisili hukum yang ditentukan dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak di dalamnya.

7. Oleh karena itu, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dengan mengacu pada ketentuan Pasal 23 Akta Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka Pengadilan Negeri Batam adalah pengadilan negeri yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

I. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) KEPADA PENGGUGAT DENGAN TIDAK MELAKUKAN PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DAN TIDAK MELAKUKAN PEMBANGUNAN 16 (ENAM BELAS) UNIT RUKO HINGGA JATUH TEMPO

8. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT timbul berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama yang pada intinya disepakati hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik dan Pemegang Hak atas sebidang tanah seluas 37.912 m2 (tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Tanjung Uncang, Batu Aji, Batam, Kepulauan Riau berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4879/Tanjung Uncang (selanjutnya disebut “PERSIL”);
 - b. Bahwa TERGUGAT merupakan pihak yang akan membangun unit-unit rumah toko (ruko) sebanyak 184 (seratus delapan puluh empat) unit pada wilayah Persil milik PENGGUGAT tersebut;
 - c. Bahwa pembangunan unit-unit rumah toko (ruko) oleh TERGUGAT pada Persil milik PENGGUGAT berikut sarana dan prasarannya nantinya akan diberi nama “Marina Business Centre”;
9. Bahwa kemudian dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut, TERGUGAT tidak melakukan kewajiban yang telah disepakati

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Wanprestasi) yang diatur dalam Pasal 12 Akta Perjanjian Kerjasama yang mengatur mengenai kewajiban-kewajiban dari TERGUGAT sebagai berikut:

Pasal 12 Akta Perjanjian Kerjasama

- a. merancang desain site plan yang mencakup jumlah dan spesifikasi setiap Unit Bangunan yang akan dibangun, dengan mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama;
 - b. melakukan pengurusan Fatwa Planologi dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas PERSIL sampai terbit;
 - c. mengurus dan menanggung biaya pemecahan terhadap Gambar Penetapan Lokasi (PL) induk pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) induk dan legalisasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk masing-masing unit bangunan;
 - d. mengurus dan menanggung biaya melakukan pemecahan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
 - e. menyediakan modal yang cukup untuk membangun Bangunan termasuk sarana dan prasarana pada PERSIL;
 - f. melakukan pembangunan Bangunan sesuai dengan site plan dan spesifikasi yang ditentukan dan telah disetujui oleh Para Pihak;
 - g. mengurus hingga tuntas permohonan penyambungan pipa air bersih kepada perseroan terbatas PT Adhya Tirta Batam (ATB) dan permohonan sambungan daya listrik kepada perseroan terbatas PT Pelayanan Listrik Nasional (PLN) Batam;
 - h. membangun infrastruktur, Fasilitas Umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial (Fasos) di atas PERSIL;"
10. Majelis Hakim yang Terhormat, sebagaimana telah diuraikan di atas, PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengikatkan diri ke dalam Perjanjian Kerjasama. Kemudian, TERGUGAT telah menyatakan kesediaannya dan sepakat untuk melakukan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membangun unit-unit rumah toko (ruko) yang ditegaskan dalam Pasal 12 Akta Perjanjian Kerjasama;
11. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 huruf b Akta Perjanjian Kerjasama tersebut, TERGUGAT berkewajiban untuk mengurus perizinan yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun hingga Gugatan a quo

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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)



didaftarkan di Pengadilan Negeri Batam, TERGUGAT belum melakukan kewajibannya dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut;

12. Kemudian TERGUGAT juga sama sekali tidak melakukan pembangunan unit-unit rumah toko (ruko) sebanyak 184 (seratus delapan puluh empat) unit sebagaimana yang telah disepakati pada Pasal 12 huruf f Perjanjian Kerjasama;

13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Akta Perjanjian Kerjasama, PENGUGAT telah memberikan Masa Tenggang kepada TERGUGAT selama 5 (lima) bulan sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Kerjasama. Pemberian Masa Tenggang tersebut diberikan guna memberikan persiapan waktu kepada TERGUGAT untuk melakukan pembangunan nantinya, yang mana Masa Tenggang tersebut berakhir pada 16 Mei 2021;

14. Bahwa pada faktanya sampai saat ini, TERGUGAT sama sekali belum melakukan pekerjaan pembangunan unit-unit ruko secara nyata dan pasti. Padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) Akta Perjanjian Kerjasama dinyatakan sebagai berikut:

“rumah toko (Ruko) bagian depan yang terdiri dari:

- 1) Sebanyak 8 (delapan) unit terletak di Blok A Nomor 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, dan 08;
- 2) Sebanyak 8 (delapan) unit terletak di Blok A Nomor 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, dan 08;

untuk selanjutnya dalam Akta ini disebut “Ruko Depan”.

Beserta sarana dan prasarannya wajib selesai dibangun oleh Pihak Kedua (dalam hal ini TERGUGAT) hingga rampung 100% (seratus persen) dan diserahkan kepada Pihak Pertama dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan terhitung sejak berakhirnya Masa Tenggang.”

Pada faktanya, hingga saat ini TERGUGAT sama sekali belum melakukan pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko pada bagian depan tersebut. Padahal seharusnya pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko tersebut sudah selesai 100% (seratus persen) pada 16 Mei 2022 (satu tahun setelah Masa Tenggang).

15. Kewajiban untuk melakukan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko pada bagian

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



depan sejatinya harus dilakukan dengan sungguh-sungguh oleh TERGUGAT mengingat dalam menjalankan kewajiban tersebut, TERGUGAT telah setuju atau sepakat dalam melakukan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko pada bagian depan tepat waktu sebagaimana yang telah disepakati pada Akta Perjanjian Kerjasama;

16. Tindakan dan sikap TERGUGAT yang tidak melakukan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko bagian depan tersebut telah mengakibatkan TERGUGAT dalam Keadaan Lalai/Wanprestasi/Cidera Janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1238 KUH Perdata

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

17. Bahwa atas tindakan faktual TERGUGAT tersebut maka didasarkan atas itikad baik, PENGGUGAT telah mengambil langkah dengan mengirimkan Surat Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama maupun Surat Peringatan kepada PENGGUGAT, namun atas permintaan klarifikasi tersebut TERGUGAT tidak memberikan alasan yang mengarah pada pemenuhan kewajiban yang harus dipenuhi TERGUGAT;
18. Pada tanggal 25 Maret 2022, PENGGUGAT juga telah berinisiatif untuk melakukan musyawarah dengan TERGUGAT guna menindaklanjuti pembangunan unit-unit rumah toko (ruko) sebanyak 184 (seratus delapan puluh empat) yang merupakan kewajiban TERGUGAT, namun sejak dilakukan musyawarah tersebut sampai Gugatan ini daftarkan TERGUGAT tidak menunjukkan sikap dan/atau tidak melakukan tindakan yang mengarah kepada pemenuhan kewajiban TERGUGAT dalam Perjanjian Kerjasama.
19. Bahwa atas hal tersebut, sangat terlihat jelas dan meyakinkan TERGUGAT tidak melakukan kewajibannya yang disepakati pada Akta Perjanjian Kerjasama dan telah melakukan suatu rangkaian Wanprestasi baik dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)



maupun pelaksanaan pembangunan unit-unit rumah toko (ruko) sebanyak 184 (seratus delapan puluh empat).

20. Bahwa PENGUGAT sangat dirugikan atas tindakan Wanprestasi TERGUGAT terhadap Akta Perjanjian Kerjasama yang sudah disepakati dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT selaku Notaris yang berwenang.

21. Bahwa guna memenuhi ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama, pada 5 Oktober 2021, PENGUGAT telah melakukan penilaian oleh lembaga independent yang tersertifikasi terhadap pelaksanaan pembangunan Ruko Marina Business Centre. Secara faktual diketahui bahwa belum ada berdiri satu pun bangunan unit-unit rumah toko (ruko) serta diketahui bahwa progres pembangunan secara keseluruhan yang dilakukan TERGUGAT hanya mencapai 10% (sepuluh persen). Sehingga sangatlah terlihat jelas bahwa TERGUGAT sama sekali tidak melakukan kewajibannya dalam Akta Perjanjian Kerjasama dan TERGUGAT harus dinyatakan dalam Keadaan Lalai/Wanprestasi/Cidera Janji.

II. PENGUGAT BERHAK UNTUK MEMINTA PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN KERJASAMA DAN GANTI RUGI ATAS TINDAKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERGUGAT

22. Bahwa atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 1267 KUHPerdara

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga;”

23. Bahwa sesuai dengan pendapat Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S. dalam bukunya “Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1465 BW” pada halaman 31 telah menjelaskan makna dari Pasal 1267 KUHPerdara sebagai berikut:

“Terhadap Wanprestasi dapat dimintakan sebagai berikut:

- 1) Pemenuhan Perjanjian;
- 2) Pemenuhan Perjanjian disertai ganti rugi;

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



- 3) Pembatalan Perjanjian; dan
- 4) Pembatalan Perjanjian disertai Tuntutan Ganti Rugi.”

24. Bahwa dalam hal ini, atas tindakan Wanprestasi TERGUGAT sebagaimana telah kami uraikan sebelumnya. Maka dengan ini PENGGUGAT meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Bun Hai, S.H., M.Kn. (TURUT TERGUGAT) BATAL DEMI HUKUM;

25. Bahwa dengan Pembatalan Perjanjian Kerjasama tersebut, akan berakibat hukum kembali kepada keadaan semula sebelum terjadinya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Marina Business Centre. Sehingga, PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada TERGUGAT untuk segera melakukan pengosongan terhadap seluruh peralatan maupun perlengkapan apapun yang terdapat dalam lahan Tanah milik PENGGUGAT;

26. Bahwa selain menuntut Pembatalan Perjanjian Kerjasama, secara faktual PENGGUGAT telah mengalami kerugian nyata yang dialami oleh PENGGUGAT akibat Cidera Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT berupa tidak dilaksanakannya pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko bagian depan;

27. Akibat dari perbuatan cidera janji/wanprestasi TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT demi hukum berhak untuk mendapat penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1243 KUHPerdata

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

28. Selanjutnya dalam Pasal 1244 KUH Perdata disebutkan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga tersebut dapat dikecualikan apabila TERGUGAT tidak melakukan kewajiban disebabkan karena suatu keadaan yang tidak diduga (force majeure). Namun pada

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya, kelalaian dalam pengurusan izin dan pembangunan ruko tersebut dilakukan secara sadar dan sengaja oleh TERGUGAT. Dengan demikian, demi hukum TERGUGAT diwajibkan untuk membayar penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT. Adapun bunyi ketentuan Pasal 1244 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

Pasal 1244 KUHPerdata

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Walaupun tidak ada iktikad buruk kepadanya.”

29. Sebagaimana telah PENGGUGAT sampaikan dalam uraian posita sebelumnya bahwa TERGUGAT tidak melaksanakan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan pembangunan 16 (enam belas) Unit Ruko sebagaimana disepakati dalam Pasal 12 Akta Perjanjian Kerjasama dan faktanya TERGUGAT baru melakukan pembangunan 10% (sepuluh persen) keseluruhan pembangunan Marina Business Centre, yang mana atas hal tersebut PENGGUGAT tidak dapat mendapatkan haknya berupa 16 (enam belas) Unit Ruko, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian dan berpotensi tidak dapat melaksanakan komitmennya, termasuk kepada TERGUGAT;

30. Berdasarkan hal di atas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk memerintahkan TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT atas tindakan Wanprestasi TERGUGAT antara lain:

- a. Atas kepemilikan 16 (enam belas) Unit Ruko yang seharusnya diserahkan oleh TERGUGAT dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan terhitung sejak berakhirnya Masa Tenggang; dan
- b. atas penghasilan yang seharusnya sudah didapat oleh PENGGUGAT atas pembangunan Marina Bay Center.

Terhadap 2 (dua) hal di atas, yang merupakan konsekuensi logis atas tindakan TERGUGAT yang sama sekali tidak melakukan kewajibannya

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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)



dalam Perjanjian Kerjasama yang selanjutnya diakumulasikan yaitu sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

31. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, untuk menghindari kerugian PENGUGAT yang jauh lebih besar lagi, maka PENGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.

III. ALASAN PENARIKAN TURUT TERGUGAT

32. Bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT sebagai Notaris yang berwenang untuk membuat suatu Akta Notaril.

33. Bahwa penarikan TURUT TERGUGAT disini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005 yang menyatakan sebagai berikut:

“.... Dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut TERGUGAT. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”

34. Bahwa penarikan TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo adalah sebatas untuk melengkapi para pihak yang terdapat dalam gugatan mengingat kedudukan TURUT TERGUGAT sebagai pihak yang membuat Perjanjian Kerjasama serta sebagai pihak yang berwenang nantinya dalam membatalkan Perjanjian Kerjasama tersebut. Maka dari itu, telah jelas alasan dan kedudukan hukum dari TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo;

Berdasarkan apa yang telah PENGUGAT sampaikan diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara a quo untuk memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT Wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT. Batal Demi Hukum;
4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk membatalkan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020;

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan TERGUGAT untuk melakukan pengosongan Tanah pada PERSIL PENGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah); dan
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, Jhanzen M. Sagala, S.H., M.H., akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 November 2022, tanggal 30 November 2022 dan tanggal 14 Desember 2022, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Pura Jaya Bersama Nomor 159 tanggal 28 Nopember 2005, dibuat oleh Agny Yunita M. Tambunan, S.H., Notaris di Batam, bermeterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W33-00110 HT.01.01.TH.2004 tanggal 10 Oktober 2006 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa PT Pura Jaya Bersama Nomor 113 tanggal 29 Juli 2019 dibuat oleh Rita M.M. Simanungkalit, S.H., M.Kn., Notaris di Batam, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.03-0308376 tanggal 3 Agustus 2019 Perihal

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Pura Jaya Bersama, selanjutnya diberi tanda bukti P- 4;

5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4879/Tanjung Uncang, seluas 36.431 m2, selanjutnya diberi tanda bukti P- 5;
6. Fotokopi Berita Acara Nomor 181/BA/A3.1/KL.01.07/09/2020 tanggal 8 September 2020 tentang Pengurangan Alokasi Lahan dari 37.913 m2 menjadi 36.431 m2, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Perjanjian Penggunaan Lahan, Nomor 973/A3/L/2/2021 tanggal 01 Februari 2021 kepada PT Pura Jaya Bersama di Tanjung Uncang, luas 36.431 m2, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 817/A3/L/1/2021 tentang Penggunaan Bagian Tanah Tertentu Dari Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam kepada PT Pura Jaya Bersama tanggal 27 Januari 2021 atas Pengalokasian Tanah, di Tanjung Uncang, luas 36.431 m2, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Faktur Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otoritas (UWTO) Nomor A.0097040803 tanggal 4 April 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P- 9;
10. Fotokopi Faktur Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otoritas (UWTO) Nomor C.0281030903 tanggal 30 Maret 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT Pura Jaya Bersama Nomor 220.28020827.C1 Tanggal 10 September 2020, luas 36.431 m2, selanjutnya diberi tanda bukti P- 11;
12. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 antara PT. Pura Jaya Bersama (Penggugat) dan PT Edy Hia Proptindo dengan tujuan membangun Unit-Unit Rumah Toko (Ruko) berikut Sarana dan Prasarana di atas Persil, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Teguran Nomor 004-V/JP-EHP/2021 dari PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) kepada PT Edy Hia Proptindo (Tergugat) tanggal 24 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor 006-VII/PJP-EHP/2021 dari PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) kepada PT Edy Hia Proptindo (Tergugat) tanggal 7 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan Nomor 224/SR/DAR-JKT/Pr.A/X/2021 dari Kantor Jasa Penilaian Publik Damianus Ambur & Rekan kepada PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) tanggal 5 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Tanda Terima Surat Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 117/JS/X/2021 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 5 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Jawaban atas Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 57/ADV-TSA/X/2021 dari Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) kepada Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) tanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Permintaan Kesiediaan Waktu untuk Duduk Bersama Guna Membahas Perjanjian Kerjasama Nomor 58/ADV-TSA/X/2021 dari Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) kepada PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) tanggal 27 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Tanggapan atas Surat Nomor 57/ADV-TSA/X/2021 dan Surat 58/ADV-TSA/X/2021 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) tanggal 29 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Somasi Pertama terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tertanggal 16 Juni 2022 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 10 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-4, P-6, P-13, P-16 dan P-20 berupa fotokopi dari fotokopi, dan masing-masing bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Tergugat melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, sebagaimana dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka para Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-20;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan yang tidak relevan akan dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi?



Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan dalam persidangan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan ada tidaknya perbuatan wanprestasi dari Tergugat, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu apakah antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan bukti P-12 berupa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 antara PT. Pura Jaya Bersama (Penggugat) dan PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) dapat dilihat pada tanggal 16 Juni 2020 antara Penggugat dan Tergugat sebagai Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang masih aktif atau belum dibubarkan telah sepakat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, yang pada pokoknya disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Tergugat berkewajiban melakukan pembangunan unit-unit rumah toko pada persil milik Penggugat berikut sarana dan prasarannya dengan luas 37.912 m² (tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) terletak di Tanjung Uncang, Batu Aji, Batam, Kepulauan Riau berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4879/Tanjung Uncang yang akan diberi nama nantinya Marina Business Centre;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka dapat disimpulkan:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengikatkan diri dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
- Penggugat dan Tergugat adalah subyek hukum yang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat merupakan suatu hal berupa perjanjian kerjasama;

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat bukan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang; Sehingga dengan demikian perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat telah memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah terhadap Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, Tergugat telah melakukan tindakan ingkar janji atau wanprestasi kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, sebaliknya seseorang dianggap wanprestasi apabila:

- tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Penggugat, Tergugat tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-12 berupa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020, dapat dilihat PT. Pura Jaya Bersama (Penggugat) adalah Pihak Pertama dan PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) adalah Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 12 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020, PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) sebagai Pihak Kedua berkewajiban untuk:

- a. merancang desain site plan yang mencakup jumlah dan spesifikasi setiap Unit Bangunan yang akan dibangun, dengan mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. melakukan pengurusan Fatwa Planologi dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas PERSIL sampai terbit;
- c. mengurus dan menanggung biaya pemecahan terhadap Gambar Penetapan Lokasi (PL) induk pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) induk dan legalisasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk masing-masing unit bangunan;
- d. mengurus dan menanggung biaya melakukan pemecahan terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- e. menyediakan modal yang cukup untuk membangun Bangunan termasuk sarana dan prasarana pada PERSIL;
- f. melakukan pembangunan Bangunan sesuai dengan site plan dan spesifikasi yang ditentukan dan telah disetujui oleh Para Pihak;
- g. mengurus hingga tuntas permohonan penyambungan pipa air bersih kepada perseroan terbatas PT Adhya Tirta Batam (ATB) dan permohonan sambungan daya listrik kepada perseroan terbtas PT Pelayanan Listrik Nasional (PLN) Batam;
- h. membangun infrastruktur, Fasilitas Umum (Fasum) dan Fasilitas Sosial (Fasos) di atas PERSIL;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan bukti P-12 berupa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 antara PT. Pura Jaya Bersama (Penggugat) dan PT Edy Hia Propertindo (Tergugat), dari beberapa poin yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat diantaranya adalah Tergugat berkewajiban melakukan pembangunan unit-unit rumah toko pada persil milik Penggugat dengan luas 37.912 m2 (tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) terletak di Tanjung Uncang, Batu Aji, Batam, Kepulauan Riau berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4879/Tanjung Uncang yang akan diberi nama nantinya Marina Business Centre berikut sarana dan prasarananya diantaranya berupa mengurus perizinan yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan bukti P-13 berupa Surat Teguran Nomor 004-V/JB-EHP/2021 dari PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) kepada PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 24 Mei 2021, bukti P-14 berupa Surat Peringatan Pertama Nomor 006-VII/PJB-EHP/2021 dari PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) kepada PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 7 Juli 2021, dan bukti P-15 berupa Laporan Penilaian Properti Tanah dan Bangunan Nomor 224/SR/DAR-JKT/Pr.A/X/2021 dari Kantor Jasa Penilaian

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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

Publik Damianus Ambur & Rekan kepada PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) tanggal 5 Oktober 2021, dari pengecekan Penggugat pada tanggal 24 Mei 2021, terhadap persil milik Penggugat yang menjadi objek sengketa ditemukan tidak adanya tindakan di persil milik Penggugat dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka Penggugat mengirimkan teguran kepada Tergugat, dilanjutkan pada tanggal 7 Juli 2021 Penggugat mengirimkan Peringatan Pertama;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan bukti P-16 berupa Tanda Terima Surat Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 117/JS/X/2021 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 5 Oktober 2021, dihubungkan dengan bukti P-17 berupa Surat Jawaban atas Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 57/ADV-TSA/X/2021 dari Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) kepada Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) tanggal 11 Oktober 2021, P-18 berupa Surat Permintaan Kesiediaan Waktu untuk Duduk Bersama Guna Membahas Perjanjian Kerjasama Nomor 58/ADV-TSA/X/2021 dari Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) kepada PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) tanggal 27 Oktober 2021, bukti P-19 berupa Surat Tanggapan atas Surat Nomor 57/ADV-TSA/X/2021 dan Surat 58/ADV-TSA/X/2021 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) tanggal 29 Oktober 2021 dan bukti P-20 berupa Surat Somasi Pertama terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tertanggal 16 Juni 2022 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada PT. Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 10 Juni 2022 dapat dilihat Penggugat meminta Tergugat untuk klarifikasi, permintaan kesiediaan waktu untuk duduk bersama dan surat Somasi Pertama terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tertanggal 16 Juni 2022 oleh karena Tergugat tidak melakukan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan tidak melakukan pembangunan bangunan di atas Persil milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat telah menyepakati dan menandatangani Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 dengan kesepakatan

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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 berkewajiban melakukan pembangunan unit-unit rumah toko pada persil milik Penggugat yang luasnya 37.912 m² (tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) terletak di Tanjung Uncang, Batu Aji, Batam, Kepulauan Riau berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4879/Tanjung Uncang yang akan diberi nama nantinya Marina Business Centre, berikut sarana dan prasarananya diantaranya berupa mengurus perizinan yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (vide bukti P-12). Akan tetapi dalam perjalanan Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 tersebut, dengan adanya Surat Teguran Nomor 004-V/JPB-EHP/2021 dari PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) kepada PT Edy Hia Proptindo (Tergugat) tanggal 24 Mei 2021, (vide bukti P-13), Surat Peringatan Pertama Nomor 006-VII/JPB-EHP/2021 dari PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) kepada PT Edy Hia Proptindo (Tergugat) tanggal 7 Juli 2021, (vide bukti P-14), Tanda Terima Surat Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 117/JS/X/2021 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada PT Edy Hia Proptindo (Tergugat) tanggal 5 Oktober 2021, (vide bukti P-16) dapat dilihat Penggugat menyampaikan kepada Tergugat berupa surat teguran, surat peringatan, surat permintaan klarifikasi tentang kewajiban Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 tersebut. Tergugat pun sudah memberikan jawaban dan klarifikasi dari surat teguran, surat peringatan, surat permintaan klarifikasi tentang kewajiban Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 tersebut dengan menyampaikan kepada Penggugat berupa Surat Jawaban atas Permintaan Klarifikasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 57/ADV-TSA/X/2021 dari Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Proptindo/Tergugat) kepada Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) tanggal 11 Oktober 2021, (vide bukti P-17) dan Surat Permintaan Kesiediaan Waktu untuk Duduk Bersama Guna Membahas Perjanjian Kerjasama Nomor 58/ADV-TSA/X/2021 dari Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Proptindo/Tergugat) kepada PT Pura Jaya Bersama (Penggugat) tanggal 27 Oktober 2021, (vide bukti P-18). Kemudian pada tanggal 5 Oktober 2021, dari penilaian oleh lembaga independent yang tersertifikasi terhadap objek sengketa yakni pelaksanaan pembangunan Ruko Marina Business Centre diketahui hanya mencapai 10% (sepuluh persen) (vide bukti P-15). Dimana Penggugat pun mengirimkan kepada Tergugat berupa Surat Tanggapan atas Surat Nomor

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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

57/ADV-TSA/X/2021 dan Surat 58/ADV-TSA/X/2021 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada Law Office Teto Satria Anugrah, S.H. & Associates (Kuasa Hukum PT Edy Hia Propertindo/Tergugat) tanggal 29 Oktober 2021, (vide bukti P-19) dan Surat Somasi Pertama terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 tertanggal 16 Juni 2022 dari Jansen Sagala & Partners Lawfirm (Kuasa Hukum PT Pura Jaya Bersama/Penggugat) kepada PT Edy Hia Propertindo (Tergugat) tanggal 10 Juni 2022, (vide bukti P-20). Sehingga uraian-uraian tersebut di atas, dapat dilihat sebagai rangkaian langkah-langkah yang diambil oleh Penggugat tentang kewajiban Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 tersebut. Meskipun Tergugat telah memberikan klarifikasi dengan menerangkan Fakta Planologi sudah selesai pengurusannya oleh PT. Edy Hia Propertindo, dengan memberitahukan kepada PT. Pura Jaya Bersama maupun Notaris Bun Hai, S.H., M.Kn., tentang Fakta Planologi No.191/A2.1/07/2020 tanggal 30 Juli 2020 yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dan adanya fakta-fakta jika persil terdapat tumpang tindih dengan lahan sepadan, hal ini dibuktikan dengan adanya surat permohonan dari PT. Pura Jaya Bersama kepada Direktur Pengelolaan Lahan BP Batam, yang diterima PT. Edy Hia Propertindo dari PT. Pura Jaya Bersama, perihal: permohonan ukur ulang tanggal 05 Agustus 2020. Dimana pada tanggal 26 Agustus 2020 Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam menyampaikan kepada dan PT. Pura Jaya Bersama untuk menghadiri rapat sehubungan dengan Pembahasan terkait Pengalokasian Lahan kepada PT. Pura Jaya Bersama, yang dihadiri PT. Edy Hia Propertindo mewakili PT. Pura Jaya Bersama sehingga PT. Edy Hia Propertindo merasa khawatir dengan kelanjutan kerjasama ini (vide bukti 17) serta adanya keberatan Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama yang mengandung klausul yang saling berbenturan (multi tafsir) yang berakibat perbuatan melawan hukum, dapat nilai bukanlah merupakan alasan-alasan Tergugat untuk menjadikan dasar Tergugat tidak melakukan kewajiban dari Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat. Yangmana pada saat penandatanganan Perjanjian Kerjasama tersebut yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Tergugat diwakili dan ditandatangani oleh orang yang berwenang dan bertanggung jawab penuh untuk kepentingan Tergugat yang sudah mengerti dan memahami isi Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020. Maka Majelis Hakim berpendapat

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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

perbuatan Tergugat yang tidak melakukan kewajiban terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 dengan Tergugat tidak melakukan pembangunan unit-unit rumah toko pada persil milik Penggugat dimana Tergugat belum melakukan pembangunan 16 (enam belas) unit rumah toko (ruko) pada bagian depan yang masa waktunya penyelesaian telah berakhir pada tanggal 16 Mei 2022 (satu tahun setelah masa tenggang) dan pelaksanaan pembangunan bangunan di atas persil milik Penggugat diketahui hanya mencapai 10% (sepuluh persen) (vide bukti P-15) serta kewajiban Tergugat untuk mengurus sarana dan prasarana terhadap pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 diantaranya berupa pengurusan perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum dilaksanakan Tergugat adalah perbuatan Tergugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang telah disepakati dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat adalah Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat karena petitum angka 1 (satu) ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum angka 1 (satu) ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat adalah Menyatakan TERGUGAT Wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 maka petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat adalah Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT. Batal Demi Hukum berhubungan dengan petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat adalah Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk membatalkan Perjanjian Kerjasama Nomor 09

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm

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

Tanggal 16 Juni 2020, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan adanya prestasi yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Perjanjian Kerjasama Nomor 9 tanggal 16 Juni 2020 yakni Tergugat tidak melakukan pembangunan unit-unit rumah toko pada persil milik Penggugat dimana Tergugat belum melakukan pembangunan 16 (enam belas) unit rumah toko (ruko) pada bagian depan yang masa waktunya penyelesaian telah berakhir pada tanggal 16 Mei 2022 (satu tahun setelah masa tenggang) dan pelaksanaan pembangunan bangunan di atas persil milik Penggugat diketahui hanya mencapai 10% (sepuluh persen) (vide bukti P-15) serta tidak mengurus sarana dan prasarana terhadap pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 diantaranya berupa pengurusan perizinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sehingga Penggugat harus mengambil tindakan diluar dari yang diperjanjikan sebagai solusi masalah yakni tuntutan Penggugat agar Perjanjian tersebut dibatalkan meskipun Perjanjian tersebut dibuat secara sah, akan tetapi berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim tuntutan Penggugat agar Perjanjian tersebut dibatalkan beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat adalah Memerintahkan TERGUGAT untuk melakukan pengosongan Tanah pada PERSIL PENGUGAT, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 maka petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat adalah Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat tidak merinci kerugian yang dialami Penggugat dan tidak didukung dengan bukti-bukti lain yang patut maka petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1234 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
4. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 09 Tanggal 16 Juni 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dibatalkan;
5. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengosongan tanah pada persil Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp780.000,00 (tujuh ratus delapan puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Rabu, tanggal 11 Januari 2023, oleh kami, Nora Gaberia Pasaribu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum. dan Yudith Wirawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm tanggal 1 November 2022. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 18 Januari 2023 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Heli Agustuti, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat/Kuasanya dan tanpa dihadiri Tergugat/Kuasanya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum

Nora Gaberia Pasaribu, S.H., M.H

Yudith Wirawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Heli Agustuti, S.H.

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 332/Pdt.G/2022/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

| | |
|----------------------|----------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp 30.000,00; |
| 2. ATK | Rp 100.000,00; |
| 3. Risalah panggilan | Rp 600.000,00; |
| 4. PNBP panggilan | Rp 20.000,00; |
| 5. Meterai | Rp 10.000,00; |
| 6. Redaksi | Rp 10.000,00;+ |
| Jumlah | Rp 780.000,00 |