



P U T U S A N
NOMOR 183/PDT/2015/PT. PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

-----Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :-----

1. **PT. TANAH BERJAYA**, berkedudukan di Komplek Rasadale Blok F No. 20 RT. 02 RW. 010, Kel. Teluk Tering, Kec. Batam Kota, Batam, Prop. Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **TUAN FILBERT ENOCH TJAKRA**, umur 35 tahun, Jabatan Direktur PT. TANAH BERJAYA, beralamat di Komplek Rasadale Blok F No. 20 RT. 02 RW. 010, Kel. Teluk Tering, Kec. Batam, Prop. Riau Kepulauan, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **TUAN HORACE TJAKRA**, umur 43 tahun, Jabatan Dewan Komisaris PT. TANAH BERJAYA, beralamat di Komplek Rasadale Batam, Prop. Riau Kepulauan, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada **Johanes Bagus Dharmawan,SH, Davidson Sembiring,SH, Raminda Unelly M.Sembiring,SH** dan **Ignatius Gema Oktavianto,SH**, Warganegara Indonesia, Para Advokat dan Advokat Magang pada Firma Hukum Adnan Kelana Haryanto & Hermanto (AKHH) beralamat di Chase Plaza Lt.18 Jln. Jend.Sudirman Kav.21 Jakarta 12910 dan Jalan Raden Patah Komp.Sumber Jaya Blok .A Nomor 5-6 Nagoya Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 17 September 2015 dan tanggal 21 September 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dibawah Nomor 461, 462 dan 478/SK.PDT/2015/PN.BTM, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING-semula TERGUGAT I,II dan III** ;

-----M E L A W A N-----

1. **IRAWAN**, umur 60 tahun, agama Budha, Jabatan Direktur PT. MITRA SUKSES RAYA, warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Komplek Srijaya Abadi, Blok H No. 8 RT. 02

Halaman 1 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW. 01, Kel. Lubuk Baja Kota, Kec. Lubuk Baja, Kota
Batam, Prop. Kepulauan Riau;

2. **LIE DWI MARLYNA SEBASTIAN**, umur 51 tahun, agama Budha, Jabatan
Direktur Utama PT. Mitra Sukses Raya, warga negara
Indonesia, bertempat tinggal di Komplek Srijaya Abadi,
Blok H No. 8 RT. 02 RW. 01, Kel. Lubuk Baja Kota, Kec.
Lubuk Baja, Kota Batam, Prop. Kepulauan Riau;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada **BISTOK NADEAK, SH** dan
EDWARD SIMATUPANG, SH, Advokat dan Penasihat Hukum, pada Kantor
Advokat dan Penasihat Hukum **BISTOK NADEAK, SH & ASSOCIATES**,
beralamat di Jalan Teuku Umar, Blok G. Nomor 10 Kota Batam, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada hari Senin tanggal 2 Nopember
2015 dibawah Nomor 546/SK.PDT/ 2015/PN.BTM selanjutnya disebut sebagai
PARA TERBANDING - semula **PARA PENGGUGAT**;

-----PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;-----

-----Telah membaca : -----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 183/Pen
.Pdt/2015/PT.PBR tanggal 24 Nopember 2015 tentang penunjukan
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan
perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Batam
Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 11 Agustus 2015;

-----TENTANG DUDUK PERKARA :-----

-----Menimbang, bahwa Para Penggugat/Para Terbanding dengan surat
gugatannya tertanggal 4 Desember 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan
Perdata Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 4 Desember 2014, di bawah
Nomor Register 251/Pdt/G/2014/PN.BTM. telah mengemukakan hal-hal
sebagai berikut:-----

1. Bahwa Permasalahan ini diawali ketika sekitar tahun 2012 dimana dua
orang yang bernama **Rusli dan Hutapea** datang menemui Para
Penggugat yang bermaksud hendak menawarkan dan sekaligus menjual
sebidang tanah milik Para Tergugat yang terletak Batam Center (Wilayah
Pengembangan Khusus Batam Center) masuk dalam Kelurahan, Berlian

Halaman 2 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR

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)



Kecamatan, Batam Kota Batam Prop Kepulauan Riau. **Seluas 5,5 Hektar dengan posisi Lebar muka yang menghadap kejalan antara 210 M2 s/d 230 M2;**

2. Bahwa dikamarkan antara Para Penggugat dan Bapak Rusli serta Hutape memang telah saling kenal (Rekanan Bisnis) dan memang Para Penggugat adalah orang yang berprofesi sebagai Pengusaha dan sangat kebetulan sekali Para Penggugat memang ada keinginan untuk membangun Perumahan dan Ruko di wilayah dan lokasi yang ditawarkan oleh para Bapak Hutape dan Bapak Rusli akhirnya Para Penggugat di pertemukanlah **dengan Ibu MARGARETH orang tua dari Para Tergugat** dan setelah itu dipertemukanlah Para Penggugat dengan Para Tergugat dan antara Para Penggugat dan para Tergugat sepakat melakukan penanda tangan PPJB dahulu, namun sebelum penanda tangan PPJB tersebut antara Para Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan Ceking Lokasi dan penunjukan lokasi yang akan di beli oleh Para Penggugat dari Para Tergugat dan telah **di tanda tangannya Penunjukan lokasi gambar dengan luas 55.000 M2** dengan panjang persil yang menghadap ke muka jalan adalah antara **210 M2 s.d 230 M2 oleh Para Penggugat dan para Tergugat;**

3. Bahwa setelah melakukan ceking lokasi, penunjukkan lokasi dan kesepakatan harga maka pada tanggal **29 Oktober 2012 antara Para Penggugat dan Para Tergugat** bertemu di Kantor Notaris dan PPAT YONDRI DARTO.SH Notaris yang berkedudukan di Batam Wilayah Jabatan Propensi Kepulauan Riau untuk menanda tangani **PPAJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012** yang salah satu bunyi butir kesepakatannya adalah sebagai berikut :

3.1 .Bahwa harga yang di sepakati oleh Para Penggugat dan Para Tergugat dalam **pasal 2 hal 7**. Dalam PPJB ini adalah **Rp. 500.000** (lima ratus ribu permeter persegi) M2 dengan jumlah luas persil keseluruhan yang akan di beli oleh Para Penggugat adalah **55.000 M2** (lima puluh lima ribu Meter persegi) sehingga total keseluruhan harga Beli yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat ke Para Tergugat sejumlah Rp. 27.500.000.000,00,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta Rupiah);-----

3.2. Bahwa sistem dan mekanisme pembayaran atas pembelian sebidang tanah tersebut diatas adalah dengan cara Pertermin:

1. Dibayarkan 10 % Tahap Pertama saniai Rp. 2.750.000,000,00,-

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



2. Dibayarkan 20% Tahap kedua senilai Rp. 5.500.000.000.00,-
3. Dibayarkan lunas 70 % senilai Rp. 19.250.000.000.00.-
4. Bahwa Pembayaran tahap Pertama yang besar 10 % dengan jumlah Rp. 2.750.000.000 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) telah dibayarkan oleh Para Penggugat ke Para Tergugat melalui Tergugat II dan Tergugat III **pada tanggal 29 Oktober 2012. (bukti P.2);**
5. Bahwa begitu pula pembayaran tahap ke II sebesar 20% dengan jumlah Rp. 5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta Rupiah) telah dibayarkan oleh Para Penggugat ke Para Tergugat melalui Tergugat II dan Tergugat III **pada tanggal 18 April 2013 (Bukti P.3);**
6. Bahwa adapun pembayaran pelunasan akan di bayarkan oleh Para Penggugat berdasarkan Akte PPJB No. 198 tertanggal 23 Oktober 2012 berdasarkan pasal 2 halaman 8 yang sejumlah Rp. 13.250.000.000,00- (sembilan belas milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) **adalah tanggal 18 Nopember 2013;**
7. Bahwa untuk jangan sampai terjadi permasalahan administrasi ketika akan terjadi pelunasan pembayaran atas jual beli tersebut diatas pada tanggal 18 Nopember 2013 maka pada tanggal 8 **Nopember 2013** Para Penggugat melayangkan surat sekedar mengingatkan Para Tergugat untuk segera melengkapi dokumen dokumen atas tanah tersebut seperti yang terdapat dalam klosul akte PPJB tersebut seperti :
 - 7.2. Faktur tagihan uang wajib pajak tahunan Otorita 30 tahun;
 - 7.3. Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan asli;
 - 7.4. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Asli;
 - 7.5. Surat Perjanjian BP Kawasan Asli;
 - 7.6. Surat Keputusan BP Kawasan Asli;
8. Bahwa pada Tanggal 14 Nopember 2013 Para Tergugat juga telah kembali mengirimkan surat dengan maksud dan perihal yang sama dengan surat pada tertanggal 6 Nopember 2014;
9. Bahwa sampai batas waktu pelunasan tertanggal 18 Nopember 2013 ternyata Para Tergugat juga belum dapat menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek jual beli pada Akte PPJB No. 198 tertanggal 28 Oktober 2013 kepada Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH. seperti yang termaktub dalam pasal 4 halaman 12 juga yang termaktub dalam surat pemberitahuan Para Penggugat kepada Para Tergugat tertanggal 6 Nopember 2013 dan surat 14 Nopember 2013;

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



10. Bahwa ternyata Para Tergugat sampai tanggal 18 Nopember 2013 belum juga menyerahkan seluruh dokumen dokumen yang di maksud dalam PPJB No. 198 pada Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH maka pada tanggal 10 Desember 2014 Para Tergugat mengirim surat ke Para Tergugat perihal memberitahukan batas penyerahan Dokumen asli sampai tanggal 31 Desember 2014;
11. Bahwa akhirnya Para Tergugat pada Tanggal 15 Nopember 2013 menyerahkan seluruh dokumen dokumen kepemilikan atas sebidang persil yang menjadi obyek jual beli pada PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 ke Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH. Namun ternyata Penunjukkan Lokasi yang di keluarkan oleh pihak Badan Pengusaha Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Tertanggal 31 Oktober 2013 atas permintaan Para Tergugat hanya seluas 52.000 M2 (lima puluh dua ribu meter persegi) dan panjang bidang yang menghadap ke muka jalan ternyata hanya 177,03 M3 (seratus tujuh puluh juta koma 3 meter persegi);
12. Bahwa atas Pemberian dokumen (Penunjukan lokasi) bidang tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 maka Para Penggugat tidak bersedia melakukan pembayaran pelunasan atas kekurangan pembayaran jual beli atas tanah tersebut karena tidak sesuai dengan kesepakatan;
13. Bahwa atas permasalahan tersebut Para Penggugat menghubungi Notaris YONDRI DARTO, SH untuk memfasilitasi untuk menyelesaikan persoalan tersebut diatas yang pada akhirnya pihak dari Notaris YONDRI DARTO, SH membuat surat mengundang Para Penggugat dan Para Tergugat untuk dapat hadir di kantor Notaris untuk menyelesaikan persoalannya tersebut, namun tetap pihak Para Tergugat hanya dapat memberikan luas tanah sejumlah 52.000 M2 (lima puluh dua ribu meter) serta panjang bidang yang menghadap ke muka jalan sepanjang 177,03 M2 (seratus tujuh puluh tujuh koma tiga meter persegi);
14. Bahwa sampai di masuknya perkara ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Para Tergugat juga tidak mau dan tidak tunduk untuk menjalankan Kesepakatan dalam PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT YONDRI DARTO, SH;
15. Bahwa menurut kaidah Hukum Perdata perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat jelaslah tergolong perbuatan "**Wan Prestasi**" sebagai mana bunyi dari kaidah Wan Prestasi adalah sebagai berikut:

Halaman 5 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



- 15.1 Tidak melaksanakan prestasi apa yang telah di sanggupi tetapi tidak dilakukan;
 - 15.2 Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
 - 15.3 Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru;
16. Bahwa akibat Wan Prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, Para Pengugat sejak bulan Januari 2013 tidak dapat memanfaatkan bidang Tanah yang akan di belinya dari Para Targugat sementara Para Penggugat sebagai Pengusaha/Developer telah membuat rencana Schidule pembangunan Ruko yang akan di jadikan Komplek Perkantoran Batam Bisnis center;
17. Bahwa berdasarkan rencana tata plening pembangunan ruko dari 1 Januari 2014 s/d Desember 2014 Para Penggugat sudah dapat di pastikan rampung membangun **Ruko 160 Unit** Ruko tiga lantai dengan keuntungan yang pasti diperkirakan setelah dipotong biaya biaya operasional marketing sebesar **Rp. 193.000.000.000,- (seratus sembilan puluh tiga milyar Rupiah)** dengan rata rata keuntungan **per Unit 1.209.250.000 (satu milyar dua ratus enam juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah)** akibat Wan Prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka keuntungan yang sudah pasti di terima oleh Para Tergugat hilang begitu saja, maka Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk dapat memerintahkan dan menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil tersebut sejumlah Rp. 193.000.000.000 (seratus sembilan puluh tiga milyar Rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai, cash dan seketika. Ini sesuai dengan pasal I246 KUHPerdata "**Biaya ganti rugi, bunga dapat dituntut atas derita yang dialaminya karna perbuatan Wan Prestasi seseorang.**";
18. Bahwa selain kerugian tersebut pada point 17 Para Tergugat juga selama satu tahun telah mempergunakan dan tidak pernah mengembalikan uang pembayaran atas bidang tanah yang telah di perjanjikan dalam PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 sebesar Rp. 8.250.000.000 terhitung sejak 18 Nopember 2013 sampai dimasukkannya gugatan ini (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan apabila uang sejumlah tersebut di pergunakan oleh **Para Tergugat selama 1 tahun untuk berbisnis.** maka Para Penggugat dapat mengambil kesimpulan maka Para Tergugat akan mendapatkan keuntungan minimal sebulan sebesar 20% sehingga apabila di kalikan

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



12 bulan maka keuntungan yang didapatkan oleh Para Tergugat tidak kurang $240\% \times 8.250.000.000 = 19.800.000.000,00-$ (sembilan belas milyar delapan ratus juta Rupiah);

19. Bahwa dengan keuntungan sebesar itu sejumlah Rp. 19.800.000.000,00- (sembilan belas milyar delapan ratus juta Rupiah) yang di terima Para Tergugat dengan menggunakan uang dari Para Penggugat sejumlah Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) maka wajarlah jikalau Para Penggugat meminta kompensasi atas keuntungan dari Para Tergugat sejumlah Rp. 10.000.000.000,00- (sepuluh milyar Rupiah) pertahun berjalan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
20. Bahwa selain pada Point pada angka 17 dan angka 18 dan 19 Para Penggugat juga telah mengeluarkan biaya "segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata nyata telah di keluarkan oleh Para Penggugat ke pihak ke tiga" **yaitu membuat Gambar plening pembangunan, Rincian biaya biaya (estimasi) pembangunan, kepada pihak Konsultan Desain and interior sejumlah Rp. 10.000.000.000,00- (sepuluh milyar Rupiah)** sehingga wajar Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk juga membayar Biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat sejumlah Rp. 10.000.000.000,00- (sepuluh milyar Rupiah) **dan ini sesuai dengan pasal 1243 KUHPerdara "Pihak yang Wan Prestasi wajib mengganti seluruh biaya biaya yang dikeluarkan karan perbuatanya";**
21. Bahwa untuk tidak sia sia (Ilosioner) apabila suatu kelak perkara Para Penggugat ini akan dikabulkan oleh Majelis Hakim, Maka perlu kiranya Para Penggugat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas beberapa bidang tanah yaitu:
 - 20.1 Tanah seluas 52.725 M2 No. PL 213.213090207.001 yang berlokasi dikelurahan Batam Centre;
 - 20.2 Tanah seluas 17.053 M2 No. PL 213.213090207.002 yang berlokasi di Kelurahan Batam Centre;
 - 20.3 Tanah seluas 2.168 M2 No. PL 213.213090207.003 yang berlokasi di kelurahan Batam Centre;
 - 20.4 Tanah seluas 90.0000 M2 yang berlokasi di Batam Centre Kampung Air;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.5 Tanah seluas 8.000 M2 yang berlokasi di Batam Centre Kampung Air;

20.6 Tanah seluas 30.000 M2 yang berlokasi di Batam Center kota Kampung air;

Bahwa yang kesemua bidang tanah tersebut di atas adalah nama dari

Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan uraian-uraian dari tersebut diataslah kiranya kami memohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara ini untuk dapat kiranya menjatuhkan amar putusannya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan semua gugatan dari Para Penggugat;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wan Prestasi;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil atas keuntungan penjualan Ruko dan pembuatan Schidule, Planing gambar Pembangunan yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp. 203.000.000.000 (dua ratus milyar tiga ratus juta Rupiah) secara Cash, Tunai dan seketika;
4. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar Rupiah) pertahun berjalan atas pemakaian uang Pembayaran tahap I dan Tahap 2 sejumlah Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dari Para Penggugat atas pembelian tanah yang termaktub dalam PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang di buat dihadapan Notaris dan PPAT YONDRI DARTO, SH. secara Tunai Cash dan seketika sampai perkara ini mempunyai kekuatan Hukum yang tetap;
5. Menghukum **Para Tergugat dan Para Penggugat** untuk Patuh dan Tunduk serta menjalankan isi dari Akte Pengikatan Jual Beli No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT YONDRI DARTO. SH;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir beslaag) atas sebidang tanah yang terletak di:
 - 6.1 Tanah seluas 52.725 M2 No. PL 213.213090207.001 yang berlokasi dikelurahan Batam Centre;
 - 6.2 Tanah seluas 17.053 M2 No. PL 213.213090207.002 yang berlokasi di Kelurahan Batam Centre;

Halaman 8 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR

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)



6.3 Tanah seluas 2.168 M2 No. PL 213.213090207.003 yang berlokasi di kelurahan Batam Centre;

6.4 Tanah seluas 90.0000 M2 yang berlokasi di Batam Centre Kampung Air;

6.5 Tanah seluas 8.000 M2 yang berlokasi di Batam Centre Kampung Air;

6.6 Tanah seluas 30.000 M2 yang berlokasi di Batam Center kota Kampung air;

Yang kesemua bidang tanah tersebut diatas namakan Para Tergugat;

7. Menetapkan biaya perkara menurut peraturan yang berlaku;

Dan apabila Bapak Ketua Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya;

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

DALAM EKSEPSI ;

I. GUGATAN TIDAK JELAS (obscuur Libel).

1. Bahwa Dalam Gugatan Penggugat, tidak menguraikan dengan jelas dan tegas, kenapa Penggugat ada 2 (dua) orang yaitu Saudara **IRAWAN** dan **LIE DWI MARLYNA SEBASTIAN**, baik sebagai Direktur maupun Direktur Utama PT. Mitra Sukses Raya, karena gugatan Penggugat juga, tidak menjelaskan apakah gugatan penggugat diajukan oleh PT. Mitra Sukses Raya selaku badan hukum, atau gugatan pribadi Saudara **IRAWAN** dan **LIE DWI MARLYNA SEBASTIAN** yang kebetulan jabatannya Direktur dan Direktur Utama PT. Mitra Sukses Raya;

2. Jika yang menggugat adalah Perseroan yaitu PT. Mitra Suskes Raya, dalam gugatan Penggugat tidak menguraikan dan menyebutkan, bahwa PT. Mitra Suskes Raya sebagai Penggugat, yang disebutkan adalah **IRAWAN** dan **LIE DWI MARLYNA SEBASTIAN** jabatannya Direktur dan Direktur Utama. Tidak disebut bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas, dan tidak menyebutkan hubungan hukum antara Penggugat **IRAWAN** dan **LIE DWI MARLYNA SEBASTIAN** dengan Tergugat I **PT. Tanah Berjaya**, Tergugat II **FILBERT ENOCH TJAKRA** dan Tergugat III **HORACE TJAKRA** (ingkar janji);

II. GUGATAN PREMATURE;

a. Bahwa Posita gugatan Penggugat pada angka 10 (sepuluh), yang menyebutkan sebagai berikut:

“Bahwa ternyata Para Tergugat sampai dengan tanggal 18 Nopember 2013 belum juga menyerahkan seluruh dokumen yang dimaksud dalam

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB No. 198 pada Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH, maka pada tanggal 10 Desember 2014 Para Tergugat mengirim surat ke Para Tergugat perihal memberitahukan batas penyerahan dokumen asli sampai tanggal 31 Desember 2014".

Dalil ini menegaskan bahwa, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sampai dengan tanggal 18 Nopember 2013 tidak dapat menyerahkan seluruh dokumen yang dimaksud dalam PJB No. 198 kepada kantor Notaris YONDRI DARTO, SH, maka pada tanggal 10 Desember 2014 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengirim surat ke Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III **perihal** memberitahukan batas penyerahan Dokumen asli sampai tanggal 31 Desember 2014, sedangkan **pada** Posita gugatan Penggugat angka 11 (sebelas) yang menyebutkan sebagai berikut:

"Bahwa akhirnya Para Tergugat pada tanggal 15 Nopember 2013 menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan atas sebidang persil yang menjadi objek jual beli pada PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 ke Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH. Namun ternyata Penunjukan Lokasi yang di keluarkan oleh pihak Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 31 Oktober 2013 atas permintaan Para Tergugat hanya seluas 52.000 M2 (lima puluh dua meter persegi) dan panjang bidang yang menghadap ke muka jalan ternyata hanya 177.03 M3 (seratus tujuh puluh juta koma 3 meter persegi)",

Dalil ini menegaskan bahwa, pada tanggal 15 Nopember 2013 Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah menyerahkan seluruh dokumen - dokumen kepemilikan sesuai PPJB No. 198 tanggal 29 Oktober 2012 tersebut ke Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH.

- b. Bahwa, begitu juga pada posita Penggugat angka 10 (sepuluh) yang menyebutkan sebagai berikut:

"Bahwa ternyata Para Tergugat sampai dengan tanggal 18 Nopember 2013 belum juga menyerahkan seluruh dokumen yang dimaksud dalam PPJB No. 198 pada Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH, maka pada tanggal 10 Desember 2014 Para Tergugat mengirim surat ke Para Tergugat perihal memberitahukan batas penyerahan dokumen asli sampai tanggal 31 Desember 2014",

Dalil ini menegaskan bahwa, batas waktu penyerahan dokumen kepemilikan PPJB No. 198 tersebut adalah pada tanggal 31 Desember 2014;

Halaman 10 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Berdasarkan uraian tersebut pada butir II.a, II.b diatas, nyata bahwa gugatan a quo adalah **Prematur** karena pada tanggal 4 Desember 2014 sudah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam;

III. GUGATAN DALAM POSITA DAN PETITUM KONTRADIKTIF.

Bahwa didalam **posita** dalil gugatan Penggugat angka **14** (empat belas), **15** (lima belas) dan **16** (enam belas), yang bunyinya sebagai berikut:

Angka 14 Bahwa sampai dimasukkannya pekara ini ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Para Tergugat juga tidak mau dan tidak tunduk untuk menjalankan Kesepakatan dalam PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT YONDRIDARTO, SH.

Angka 15 Bahwa menurut kaidah Hukum Perdata perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat jelaslah tergolong perbuatan "Wan Prestasi" sebagai mana bunyi kaidah Wan Prestasi adalah sebagai berikut :

15.1. Tidak melaksanakan prestasi apayang telah disanggupi tetapi tidak dilakukan;

15.2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;

15.3. Melaksanakan Prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru

Angka 16 Bahwa akibat Wan Prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, Para Penggugat sejak bulan January 2013 tidak dapat memanfaatkan bidang tanah yang akan dibelinya dari Para Tergugat sementara Para Penggugat sebagai Pengusaha/ Developer telah membuat schedule pembangunan Ruko yang akan dijadikan Komplek Perkantoran Batam Bisnis Center;

Dalil Penggugat tersebut diatas menegaskan bahwa Tergugat I telah *wan prestasi* dalam melaksanakan Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan YONDRI DARTO, SH, Notaris di Batam, seharusnya, menurut perjanjian, jika wan prestasi, mutatis mutandis perjanjian menjadi batal, namun didalam **petitum** Penggugat angka 5 (lima) yang berbunyi "Menghukum Para Tergugat dan Para Penggugat untuk patuh dan tunduk serta menjalankan isi dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT YONDRI DARTO, SH,", sehingga jelas dan nyata bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat bertentangan (kontradiktif) yaitu posita angka 14 (empat belas), 15 (lima belas), 16 (enam belas), dengan Petitum angka 5 (lima);

Halaman 11 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian / alasan tersebut diatas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan ini memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan **gugatan Penggugat Tidak** Jelas, Premature dan Kontradiktif, **sehingga** Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard); Namun jika Yth. Majelis Hakim Yang Memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon dapat kiranya dipertimbangkan uraian dan jawaban dalam pokok perkara di bawah ini;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Pada uraian Pokok Perkara ini, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar dalil yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, juga dianggap sebagai dalil Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya sebagaimana diuraikan berikut ini;
3. Bahwa Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum dengan PT. Mitra Sukses Raya sebagaimana diuraikan pada Pengikatan Jual Beli Nomor 198, tertanggal 29 Oktober 2012 (vide bukti T.I nomor 1), yang menyebutkan dengan tegas **PT. Tanah Berjaya sebagai Penjual dan PT. Mitra Sukses Raya sebagai pembeli;**
4. Bahwa benar PT. Mitra Sukses Raya mengirim surat kepada Tergugat I (PT. Tanah Berjaya), dan secara rutin Tergugat I melaporkan setiap proses pengurusan dokumen kepemilikan persil yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana Pasal 4 (empat) Pengikatan Jual Beli No. 198 tersebut kepada PT. Mitra Sukses Raya melalui Notaris YONDRI DARTO, SH dengan menyerahkan fotocopynya;
5. Bahwa karena urusan ini adalah urusan Tergugat I, maka frasa kata Para Tergugat dalam butir 9 (sembilan), yang menyebutkan sebagai berikut:
"Bahwa sampai batas waktu pelunasan tertanggal 18 Nopember 2003 ternyata Para Tergugat juga belum dapat menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan atas tanah yang menjadi objek jual beli pada Akta PPJB No. 198 tertanggal 28 Oktober 2013 kepada Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH, seperti yang termaktub dalam Pasal 4 halaman 12 juga yang termaktub dalam surat pemberitahuan Para Penggugat kepada Para Tergugat tertanggal 6 Nopember 2013 dan surat 14 Nopember 2013";
adalah tidak benar, karena Tergugat II dan Tergugat III baik sebagai pribadi maupun jabatannya selaku Komisaris dan Komisaris Utama sudah

Halaman 12 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR

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)



dirangkumkan dalam posisi Tergugat I sebagaimana diuraikan pada vide bukti T.I nomor 1, bahwa Tergugat I yang diwakili oleh Direkturnya, ibu MARGARETHA HENDRA WIRAWAN, guna memenuhi perjanjian untuk datang menghadap di Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH bersama-sama dengan PT. Mitra Sukses Raya, untuk merealisasikan isi Pengikatan Jual Beli sekaligus mengkonfirmasi atau menyesuaikan ukuran dan luasan yang ditemukan terakhir di lapangan, yang dilakukan oleh Petugas terkait dalam hal ini BP Batam, namun hanya Tergugat I yang hadir di Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH, PT. Mitra Sukses Raya atau wakilnya sama sekali tidak hadir, begitu juga Notaris YONDRI DARTO, SH juga tidak berada di tern pat, oleh karena itu, Tergugat i tidak benar mengingkari perjanjian a quo, melainkan sebaliknya PT. Mitra Sukses Raya atau yang mewakilinya telah sengaja tidak hadir sesuai dengan tanggal / waktu yang telah disepakati.

6. Bahwa kemudian benar pada tanggal 29 Oktober 2012 dihadapan YONDRI DARTO, SH, Notaris di Batam, antara PT. Mitra Sukses Raya dan Tergugat I (PT. Tanah Berjaya) membuat dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor : 198, dan pada halaman 5 (lima) angka 2 (dua) Pengikatan Jual Beli tersebut diuraikan bahwa tanah milik Tergugat I (PT. Tanah Berjaya) yang akan di beli PT. Mitra Sukses Raya adalah lebih kurang 55.000 M2, dengan lebar persil menghadap jalan lebih kurang 210 - 230 M2, sebagaimana disebutkan pada pasal 2 (2) disepakati bahwa total harga jual akan disesuaikan berdasarkan pengukuran dari BP Batam, sehingga kalau Penggugat mempersoalkan luas objek perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan di dalam pengikatan jual beli butir 2 (dua) yang menyebutkan sebagai berikut: **"Jumlah uang yang sebenarnya dari harga PERSIL sebagaimana yang diatur dalam ayat 1 pasal ini akan ditentukan berdasarkan luas PERSIL sesuai dengan basil pengukuran atas PERSIL pecahan Gambar Penetapan Lokasi, penetapan batas PERSIL (patok batas PERSIL) dilakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku"**, sehingga dalil penggugat yang mempersoalkan luas dan lebar persil menghadap jalan tersebut, adalah mengada-ada, dan membalikkan fakta seolah- olah Tergugat I yang tidak menepati janji, padahal sesungguhnya PT. Mitra Sukses Raya lah yang tidak menepati apa yang diperjanjikan, dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor : 198 yang dibuat dihadapan Notaris Yondri Darto, SH;

7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat angka 11, angka 13 dan angka 14 (empat belas), yang menyebutkan sebagai berikut :

Angka 11 (sebelas) :

"Bahwa akhirnya Para Tergugat pada tanggal 15 Nopember 2013 menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan atas sebidang persil yang menjadi objek jual beli pada PPJB NJ.198 tertanggal 29 oktober 2012 ke Kantor Notaris YONDRI DARTO, SH. Namun ternyata Penunjukan Lokasi yang di keluarkan oleh pihak Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tertanggal 31 Oktober 2013 atas permintaan Para Tergugat hanya seluas 52.000 M2 (lima puluh dua meter persegi) dan panjang bidangnya menghadap ke muka jalan ternyata hanya 177.03 M3 (seratus tujuh puluh juta koma 3 meter persegi)";

Angka 13 (tiga belas) :

"Bahwa atas permasalahan tersebut Para Penggugat menghubungi Notaris YONDRI DARTO,SH untuk memfasilitasi untuk menyelesaikan persoalan tersebut diatas, yang pada akhirnya pihak dari Notaris YONDRI DARTO, SH membuat surat mengundang Para Penggugat dan Para Tergugat untuk hadir dikantor Notaris untuk menyelesaikan persoalannya tersebut, namun tetap pihak Para Tergugat hanya dapat memberikan luas tanah sejumlah 52.000 M2 (lima puluh dua ribu meter) serta panjang bidang yang menghadap ke muka jalan sepanjang 177.03 M2 (seratus tujuh puluh tujuh koma tiga meter persegi)";

Angka 14 (empat belas) :

"Bahwa sampai dimasukkannya perkara ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam Para Tergugat juga tidak mau dan tidak tunduk untuk menjalankan Kesepakatan dalam PPJB No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT YONDRI DARTO, SH "

Dalil Penggugat angka 11 (sebelas), angka 13 (tiga belas) dan angka 14 (empat belas) tersebut diatas adalah tidak benar, karena Tergugat I mewakili Perseroan telah datang ke kantor Notaris Yondri Darto, SH pada tanggal 18 November 2013 untuk memenuhi isi kesepakatan di dalam PJB Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012, namun PT. Mitra Sukses Raya tidak hadir, hal ini mempertegas sikap PT. Mitra Sukses Raya sebelumnya yang

Halaman 14 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



telah mengetahui ukuran **lebar persil menghadap jalan besar** hanya **177,03 M**, yang artinya tidak persis sama dengan keinginan PT. Mitra Sukses Raya, dan juga luasan persil tidak seperti yang didalilkan oleh Penggugat sebesar 52.000 M², akan tetapi yang benar adalah **54.894,58 M²**, yang terdiri dari 2 (dua) gambar Penetapan Lokasi yaitu (vide Bukti T.1 Nomor 2 dan T.1 Nomor 3), karena keinginan PT. Mitra Sukses Raya ukuran **lebar persil menghadap jalan besar** harus **210 M**, barulah PT. Mitra Sukses Raya mau merealisasikan perjanjian, sehingga pada saat itu PT. Mitra Sukses Raya memberitahukan kepada Notaris bahwa realisasi perjanjian itu tidak akan dilanjutkan jika ukuran **lebar persil menghadap jalan besar** hanya **177.03 M**, dengan alasan tidak sesuai dengan apa yang tertulis di dalam perjanjian, sedangkan di dalam perjanjian tegas diatur dan dijelaskan, "**dengan ukuran lebih kurang 55.000 M² dengan lebar persil menghadap jalan besar adalah lebih kurang 210 M sampai dengan 230 M, dan akan disesuaikan** dengan pengukuran yang dilakukan oleh petugas BP Batam pasal 1 ayat 2 dan pasal 2 ayat 2 PPJB Nomor 198, (vide vide Bukti T.1 Nomor 1), sedangkan dalam dokumen yang diurus oleh Tergugat I, total luasannya **54.894,58 M² dengan lebar persil menghadap jalan besar 177,03 M**, maka cek pembayaran yang seharusnya diterima oleh Tergugat I, oleh karyawati Notaris tidak jadi diberikan kepada Tergugat I. Dan selanjutnya Tergugat I kemudian pulang, dan tidak lagi melakukan komunikasi lebih lanjut sampai dengan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Batam, dan Tergugat I tidak akan lagi menjadikan transaksi ini dengan PT. Mitra Sukses Raya, karena PT. Mitra Sukses Raya sendiri yang mengingkari tahapan yang sudah diatur dalam perjanjian, dengan mencari-cari alasan atau terlalu mengada-ada agar perjanjian ini batal, dan mau menunjukkan seolah-olah yang membatalkan itu adalah Tergugat I, padahal yang ingin membatalkan, adalah PT. Mitra Sukses Raya;

8. Bahwa dalil Penggugat pada angka 15 dan angka 16 yang bunyinya sebagai berikut:

Angka 15, sebagai berikut :

Bahwa menurut kaidah hukum perdata yang dilakukan oleh Para Tergugat jelaslah tergolong perbuatan "Wan Prestasi" sebagaimana bunyi dari kaidah Wan Prestasi adalah sebagai berikut :

- 15.1. Tidak melaksanakan prestasi apa yang telah disanggupi tetapi tidak dilakukan;

Halaman 15 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



15.2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
15.3 Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru;

Angka 16, sebagai berikut :

"Bahwa akibat Wan Prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, Para Penggugat sejak bulan Januari 2013 tidak dapat memanfaatkan bidang tanah yang akan dibelinya dari Para Tergugat sementara Para Penggugat sebagai Pengusaha/Developer telah membuat rencana Schedule pembangunan Ruku yang akan dijadikan Komplek Perkantoran Batam Bisnis Center";

Bahwa dalil penggugat pada angka 15 (lima belas) dan angka 16 (enam belas) tersebut diatas, adalah tidak benar, karena didalam **Pasal 4 ayat (3)** Pengikatan Jual Beli No. 198 tertanggal 29 Oktober 2012, menguraikan:

Apabila ternyata Pihak Pertama (Tergugat I dalam perkara ini) tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diatur ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak akta ini ditandatangani kedua belah pihak secara bersama-sama akan melanjutkan pengurusan dokumen kepemilikan atas PERSIL kepada instansi yang berwenang hingga selesai";

Pasal 4 Ayat (4), **menguraikan:**

"Apabila pada tanggal delapan belas Nopember dua ribu tiga belas (18 - 11 - 2013) ternyata dokumen kepemilikan atas PERSIL sebagaimana yang diatur dalam ayat 1 pasal ini, belum diterbitkan oleh instansi yang berwenang, maka pembayaran sisa angsuran atau pelunasan harga pembelian PERSIL oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 huruf c akan ditunda, hingga semua dokumen kepemilikan atas PERSIL sebagaimana yang diatur dalam ayat 1 pasal ini diterbitkan oleh pihak yang berwenang";

Oleh karena itu berdasarkan bunyi PJB Nomor 198 pasal 4 ayat 3 dan ayat 4 tersebut, seandainya pun Tergugat I tidak berhasil mengurus dokumen kepemilikan persil (data-data administrasi persil), tidak berarti Tergugat I Wan Prestasi, bahkan dimungkinkan untuk dilakukan pengurusan secara bersama-sama, begitu juga dengan luasan dan ukuran persil walaupun tidak persis sama yang tertulis dalam PJB, bukan berarti Tergugat I Wan Prestasi, karena didalam perjanjian sudah diatur ukuran dan luasan adalah "LEBIH KURANG". Pengikatan Jual Beli tersebut adalah undang-undang bagi Para Pihak (*pacta sun servanda*);

Halaman 16 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



9. Bahwa di dalam angka 17 dalil gugatan Penggugat, menyebutkan sebagai berikut:

"Bahwa berdasarkan rencana tata plening pembangunan ruko dari 1 January 2014 s/d Desember 2014 Para Penggugat sudah dapat dipastikan rampung membangun Ruko 160 Unit Ruko tiga lantai dengan keuntungan yang pasti diperkirakan setelah dipotong biaya biaya operasional marketing sebesar Rp. 193.000.000.000.00- (seratus Sembilan puluh tiga milyar Rupiah) dengan rata-rata keuntungan per Unit 1.206.250.000 (satu milyar dua ratus enam juta dua ratus lima puluh Rupiah) akibat Wan Prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Para Penggugat meminta kepada Majelis hakim untuk dapat memerintahkan dan menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil tersebut sejumlah Rp. 193.000.000.000 (seratus Sembilan puluh tiga milyar Rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai, cash dan seketika. Ini sesuai dengan pasal 1246 KUHPerdara "Biaya ganti rugi, Bunga dapat dituntut atas derita yang dialaminya karena perbuatan Wan Prestasi seseorang";

Dalil gugatan penggugat pada angka 17 tersebut diatas, adalah tidak berdasar karena, yang ingkar janji itu bukan Tergugat I, bukan juga Tergugat II apalagi Tergugat III, justru yang ingkar janji itu adalah Penggugat sendiri dan atau PT. Mitra Sukses Raya, sehingga tidak ada alasan hukum untuk mendalilkan kerugian bagi Penggugat dan atau PT. Mitra Sukses Raya, bahkan sebaliknya yang menderita kerugian itu adalah Tergugat I karena dipermainkan dengan mengada-adakan (mencari-cari alasan) secara tidak sah untuk tidak melaksanakan isi perjanjian;

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 18 (delapan belas), yang berbunyi :

Bahwa selain kerugian tersebut pada point 17 Para Tergugat juga selama satu tahun telah mempergunakan dan tidak pernah mengembalikan uang pembayaran atas bidang tanah yang telah di perjanjikan dalam PPJB No. 198 tertanggal 28 Oktober 2012 sebesar Rp. 8.250.000.000 terhitung sejak 18 Nopember 2013 sampai dimasukkannya gugatan ini (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan apabila uang sejumlah tersebut dipergunakan oleh Para Tergugat selama 1 tahun untuk berbisnis maka Para Penggugat dapat mengambil kesimpulan maka Para Tergugat akan mendapatkan keuntungan minimal sebulan 20% sehingga apabila di

Halaman 17 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



kalikan 12 bulan maka keuntungan yang didapatkan oleh Para Tergugat tidak kurang $240\% \times 8.250.000.000 = 19.800.000.000,-$ (sembilan belas milyar delapan ratus juta Rupiah);

Dalil gugatan Penggugat angka 18 (delapan belas) diatas adalah tidak beralasan, karena yang membatalkan perjanjian bukanlah Tergugat I atau Tergugat II apalagi Tergugat III, bahkan Penggugat jelas mencari-cari alasan agar tidak merealisasikan isi perjanjian, maka keuntungan Tergugat I yang dihitung oleh Penggugat adalah tidak ada landasan hukumnya, bahkan menurut pasal 2 ayat (5.a) PJB No. 198 tersebut maka Penggugat telah lalai, dan Akta PJB No. 198 tersebut menjadi batal dengan sendirinya, maka sesuai Pasal 2 ayat 5.b yang berbunyi: **"Uang yang telah dibayar oleh PIHAK PERTAMA (PT. Mitra Sukses Raya) kepada PIHAK KEDUA (Tergugat I / PT. Tanah Berjaya), menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan";**

Oleh karena itu adalah wajar dan beralasan, jika uang yang telah dibayarkan oleh PT. Mitra Sukses Raya ditetapkan oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menjadi hangus, dan tidak dapat dikembalikan, sehingga sah menjadi milik Tergugat I;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 20 yang berbunyi sebagai berikut:
Bahwa selain pada Point angka 17 dan angka 18 dan 19 Para Penggugat yang telah mengeluarkan biaya "segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata nyata telah dikeluarkan oleh Para Penggugat ke pihak ketiga " yaitu membuat Gambar plening pembangunan, Rincian biaya-biaya (estimasi) pembangunan, kepada pihak Konsultan desain and interior sejumlah Rp. 10.000.000.000,00- (sepuluh milyar Rupiah) sehingga wajar Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk juga membayar Biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat sejumlah Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) dan ini sesuai dengan pasal 1243 KUHperdata "Pihak yang Wan Prestasi wajib mengganti seluruh biaya biaya yang dikeluarkan karan perbuatannya";
Dalil gugatan Penggugat pada angka 20 tersebut diatas, haruslah dikesampingkan, dan tidak perlu dipertimbangkan, karena sebagaimana Tergugat I telah menguraikan dalam dalil jawaban ini pada angka 8, 9 dan 10 tersebut diatas, sehingga tidak beralasan sama sekali penggugat menuntut ganti kerugian biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh



Penggugat kepada pihak lain seperti untuk interior dan design gambar / design bangunan;

12. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 21 yang berbunyi sebagai berikut :

"Bahwa untuk tidak sia sia (ilosioner) apabila suatu kelak perkara Para Penggugat ini akan dikabulkan oleh Majelis Hakim. Maka perlu kiranya Para Penggugat meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas beberapa bidang tanah yaitu :

20.1 Tanah seluas 52.725 M2 No. PL 213.213090207.001 yang berlokasi di kelurahan Batam Centre;

20.2 Tanah seluas 17.053 M2 No. PL 213.213090207.002 yang berlokasi di kelurahan Batam Centre;

20.3 Tanah seluas 2.168 M2 No. PL 213.213090207.003 yang berlokasi di kelurahan Batam Centre;

20.4 Tanah seluas 52.725 M2 No. PL 213.213090207.001 yang berlokasi di kelurahan Batam Centre;

20.5 Tanah seluas 8.000 M2 yang berlokasi di Batam Centre Kampung Air

20.6 Tanah seluas 30.000 M2 yang berlokasi di Batam Centre kota Kampung Air;

Bahwa yang kesemua bidang tanah tersebut diatas adalah nama dari Para Tergugat";

Dalil gugatan penggugat pada angka 21 (dua puluh satu) tersebut diatas yang meminta agar diletakkan **sita jaminan (conservatoir beslag)** atas harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Terguggat III **adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;**

Di bawah ini kami juga mengajukan Gugatan Rekonvensi berdasarkan Gugatan Konvensi dengan dalil-dalil dan uraian dalam pokok perkara tersebut di atas untuk juga dipertimbangkan Yth. Majelis Hakim Yang Memeriksa perkara ini;

DALAM REKONVENSI ;

1. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi adalah Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi yang selanjutnya disebut para penggugat rekonvensi, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi (Gugatan Balas) terhadap gugatan Penggugat Konvensi yang pada gugatan rekonvensi ini menjadi sebagai Tergugat Rekonvensi;



2. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan hukum gugatan Para Penguat Rekonvensi adalah gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi tersebut diatas, oleh karena itu Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk dapat menerima seluruh dalil - dalil yang diuraikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban konvensi yang terdiri dari eksepsi dan Pokok Perkara tersebut diatas dianggap sebagai satu kesatuan untuk menjadi dasar dan alasan hukum (dalil) Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi, dalam gugatan rekonvensi ini;

Bahwa sebagai pelaksanaan dari Pasal 4 (4) PJB No. 198 tersebut, pada tanggal 18 Nopember 2013 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sebagaimana diuraikan pada jawaban konvensi pada butir 5 (lima) dan butir 7 (tujuh) Penggugat Rekonvensi telah datang ke Kantor Notaris, untuk melaksanakan dan memenuhi perjanjian dengan membawa seluruh asli dokumen tanda kepemilikan persil tanah, namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak datang ke kantor Notaris dan dengan tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Oleh karena itu adalah beralasan secara hukum berdasarkan perjanjian tersebut untuk menyatakan dan menetapkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lah yang ingkar janji, maka dengan sendirinya (*mutatis mutandis*) **Akta Pengikatan Jual Beli No. 198 tersebut batal dengan segala akibat hukumnya;**

3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban konvensi pada butir 9 (Sembilan) dan butir 10 (sepuluh), maka adalah beralasan secara hukum untuk menetapkan Uang sebesar Rp 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), yang telah dibayar oleh PIHAK PERTAMA (PT. Mitra Sukses Raya) kepada PT. Tanah Berjaya, dalam hal ini Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi hangus dan tidak dikembalikan, dan sah menjadi milik Penggugat konvensi/Tergugat I Konvensi;

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dalam **eksepsi, pokok perkara serta rekonvensi** tersebut diatas dengan ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi serta sekaligus Para Penggugat Rekonvensi tersebut diatas dengan ini memohon kepada Yth. Majelis Hakim, untuk berkenan memeriksa fakta, bukti dan saksi yang diajukan dalam perkara ini pada permusyawaratan Majelis Hakim untuk dapat kiranya memutuskan sebagai berikut :

Halaman 20 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang ingkar janji (wan prestasi);
3. Menyatakan PJB No. 198 tertanggal 22 Oktober 2012 batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan dan menetapkan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) tidak dikembalikan lagi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh karenanya mutatis mutandis menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 38/Akta/PDT.G/2015/PN.BTM jo Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Batam ternyata bahwa pada hari Kamis tanggal 20 Agustus 2015 Kuasa hukum Pembanding-semula Tergugat I,II dan III telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 11 Agustus 2015 ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan pernyataan banding Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM, bahwa jurusita Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 2 September 2015, telah memberitahukan pernyataan permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding-semula Tergugat I,II dan III tersebut secara sah dan seksama kepada Kuasa hukum Para Terbanding -semula Para Penggugat ;-----

-----Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, kuasa hukum Pembanding-semula Tergugat I,II dan III telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Oktober 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam juga pada tanggal 16 Oktober 2015 dan pada tanggal 19

Halaman 21 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR

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

Oktober 2015 telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum Para Terbanding-semula Para Penggugat ; -----

-----Menimbang, bahwa Para Terbanding-semula Para Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Nopember 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam juga pada tanggal 2 Nopember 2015, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan seksama kepada kuasa hukum Para Pembanding - semula Tergugat I,II dan III pada tanggal 3 Nopember 2015 ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas (*inzage*) Perkara Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 2 Oktober 2015, jurusita Pengadilan Negeri Batam telah memberitahukan secara resmi kepada Kuasa hukum Para Pembanding-semula Tergugat I, II dan III dan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding-semula Para Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2015 ;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :-----

-----Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

DALAM EKSEPSI ;

-----Menimbang, bahwa alasan-alasan pertimbangan-pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama tentang eksepsi Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Pembanding - semula Tergugat I,II dan III tersebut menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan tentang eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan di kuatkan ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dalam memori bandingnya tanggal 16 Oktober 2015 telah mengemukakan alasan-alasan yang untuk mempersingkat putusan ini tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui apa yang menjadi keberatan bagi Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III tersebut ;-----

Halaman 22 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Terbanding-semula Para Penggugat juga telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 20 Nopember 2015 yang untuk mempersingkat uraian putusan ini tidak disalin kembali namun pada pokoknya dapat diketahui perihal alasan-alasan dari Para Terbanding-semula Para Penggugat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebagai Lembaga Peradilan *Yudex factie* mempunyai fungsi melakukan pemeriksaan ulang terhadap perkara secara keseluruhan (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 339 K/Sip/1969) maka terhadap perkara ini Majelis hakim Pengadilan Tinggi juga akan melakukan pemeriksaan ulang secara keseluruhan ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim Pengadilan Tinggi membaca berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 11 Agustus 2015 serta memori banding dari Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III, kontra memori banding dari Para Terbanding-semula Para Penggugat, maka Pengadilan Tinggi menguraikannya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa bermula dari Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III yang terdiri dari PT. Tanah Berjaya, Filbert Enoch Tjakra, selaku Direktur dan Horace Tjakra, selaku Dewan Komisaris serta Para Terbanding-semula Para Penggugat yang terdiri dari Lie Dwi Marlyna Sebastian selaku Direktur Utama dan Irawan selaku Direktur, pada tanggal 29 Oktober 2012 bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto,SH di Batam telah menanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 yang isinya adalah Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III bermaksud menjual sebidang tanah seluas 55.000,- M2 (lima puluh lima ribu meter persegi) dengan panjang persil menghadap kemuka jalan antara 210 m2 – 230 m2 terletak di Kelurahan Berlian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau yang dikenal sebagai “ Batam Center yaitu Wilayah Pengembangan Batam Center dan Para Terbanding-semula Para Penggugat bermaksud untuk membeli tanah Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III tersebut dengan harga Rp 500.000,-00 (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap meter persegi (M2) sehingga seluruhnya sebesar Rp 27.500.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta Rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dijelaskan total harga jual atas persil tanah yang di perjanjikan tersebut akan ditentukan atau disesuaikan berdasarkan hasil pengukuran yang di lakukan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(BP.Batam) dan segala dokumen pendukung kelengkapan jual beli tersebut seperti faktur tagihan uang wajib tahunan otorita (UWTO) lunas 30 tahun berupa asli, gambar penetapan lokasi (PL) berupa asli, surat perjanjian BP kawasan berupa asli, harus sudah disiapkan oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III selaku penjual sebelum tanggal 18 Nopember 2013 ;-----

Menimbang, bahwa pembeli tanah dalam hal ini Para Terbanding-semula Para Penggugat oleh Akta Pengikatan Jual Beli tersebut di haruskan melakukan pembayaran kepada Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dengan cara bertahap (termin) yaitu :

1. Tahap pertama sebesar 10% (sepuluh persen) sejumlah Rp 2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dibayar pada tanggal 29 Oktober 2013 ;
2. Tahap kedua sebesar 20% (dua puluh persen) sejumlah Rp 5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta Rupiah) dibayar pada tanggal 18 April 2013 ;
3. Tahap ketiga sebesar 70% (tujuh puluh persen) sejumlah Rp 19.250.000.000,00 (Sembilan belas milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) dibayar pada tanggal 18 Nopember 2013 ;-----

Menimbang, bahwa ternyata pada tanggal 15 Nopember 2013 Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III menyerahkan dokumen kepemilikan tanah objek jual beli tidak sesuai dengan yang dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 karena penunjukan lokasi yang di keluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 31 Oktober 2013 atas permintaan Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III diperoleh total luas keseluruhan yaitu 54.894,58 m2 (lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh empat koma lima puluh delapan meter persegi) dan panjang bidang yang menghadap kemuka jalan hanya 177,03 m2 (seratus tujuh puluh tujuh koma nol tiga meter persegi) sehingga luasnya dan panjang bidang yang menghadap kemuka jalan tidak sama dengan yang disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 sehingga Para Terbanding-semula Para Penggugat tidak bersedia melakukan pelunasan atas kekurangan pembayaran sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari harga pembelian tanah sesuai Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ;-----

Menimbang, bahwa setelah di upayakan melalui Notaris Yondri Darto,SH untuk memfasilitasi mencari penyelesaian permasalahan tidak terlaksananya isi Akta Pengikatan Jual Beli oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



dengan Para Terbanding-semula Para Penggugat namun tidak berhasil karena Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III hanya dapat menyediakan luas tanah sesuai penunjukan yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 31 Oktober 2013 begitu juga Para Terbanding-semula Para Penggugat tidak datang pada saat diupayakan penyelesaian masalah oleh Notaris sehingga baik Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dan Para Terbanding-semula Para Penggugat saling memperlakukan satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa setelah diteliti lebih lanjut dan seksama ternyata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 (bukti surat P-7 dan T.I Nomor .1) yang disepakati antara penjual Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dengan pembeli Para Terbanding-semula Para Penggugat ternyata tidak dapat dilaksanakan karena penunjukan lokasi yang di keluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 31 Oktober 2013 atas permintaan Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III, berbeda dengan yang disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012; Inilah penyebab masalah sehingga muncul sengketa ini ;-----

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 yang ditanda tangani oleh para pihak ini adalah merupakan perjanjian pendahuluan yang baru mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak bila syarat-syarat yang sebenarnya telah dipenuhi, di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum sebagai “ Perjanjian Bersyarat “ (pasal 1253 KUHPperdata) yaitu perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan masih belum tentu akan terjadi ;-----

Menimbang, bahwa perbuatan perjanjian pengikatan jual beli khususnya menyangkut tanah disebabkan oleh beberapa hal antara lain :-----

1. Pembayaran terhadap objek tanah yang di perjual belikan belum secara lunas di bayar oleh pembeli ;
2. Masih terdapat kekurangan dokumen-dokumen/syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan Akta Jual Beli yang masih dalam pengurusan oleh penjual ;
3. Objek tanah yang diperjual belikan belum memiliki Sertifikat ataupun masih dalam proses pembuatan Sertifikat tanahnya ;
4. Hak atas tanah yang diperjual belikan hampir habis masa berlakunya dan



sedang di ajukan permohonan perpanjangan haknya (seperti HGB,Hak Pakai) ;-----

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu Akte Otentik yang memiliki nilai pembuktian pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Notaris dijelaskan, Akta yang dibuat oleh Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki sifat Akta Otentik, sesuai pasal 1868 KUHPerdara dijelaskan suatu Akta Otentik adalah suatu Akta yang di dalam bentuk yang ditentukan undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pegawai-Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana Akta dibuatnya ;-----

Menimbang, bahwa pada umumnya apa bila semua persyaratan untuk jual beli tanah telah terpenuhi, maka pembeli dapat melaksanakan sendiri pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa dihadiri oleh penjual karena pembeli telah mendapat kuasa dari penjual berdasarkan kuasa yang telah di cantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut ;

Menimbang, bahwa jika para pihak pembeli dan penjual sudah memenuhi setiap kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut seperti menjamin benda/objek dalam keadaan aman (*Vrijwaren*) tenteram (*Rustigen Vree dzaam*) dari cacat tersembunyi (*Verborgen gebeeken*) maka tidak perlu lagi dibuatkan akta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), pembatalan PPJB tersebut dilakukan jika ternyata salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban dalam perjanjian hal itu disebabkan antara lain :-----

- a. Harga jual beli yang disepakati tidak di lunasi oleh pembeli dalam jangka waktu yang telah ditentukan ;-----
- b. Dokumen yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah belum selesai sampai jangka waktu yang ditentukan karena perbedaan luas tanah ;-----

Menimbang, bahwa terhadap masalah yang dihadapi oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III di saat menyerahkan dokumen kepemilikan tanah objek jual beli yang tidak sesuai dengan yang dimaksud dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 karena penunjukan lokasi yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam tanggal 31 Oktober 2013 sehingga Para Terbanding-semula Para Penggugat tidak bersedia melakukan pelunasan atas kekurangan pembayaran sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari harga pembelian tanah sesuai Akta Pengikatan Jual Beli dan menuntut melalui Pengadilan agar Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III untuk patuh

Halaman 26 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



serta menjalankan isi dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 serta di kenakan untuk membayar kerugian materiil atas keuntungan yang seharusnya di peroleh Para Terbanding-semula Para Penggugat serta dikenakan pembayaran uang kompensasi yang dibebankan kepada Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III karena telah melakukan perbuatan wanprestasi menurut pendapat Pengadilan Tinggi adalah tidak tepat karena apa bila ternyata salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli disebabkan karena perihal di atas, maka akibatnya perjanjian pengikatan jual beli atau Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 harus batal dan tidak dapat untuk dilaksanakan lagi ;-----

Menimbang, bahwa akibat perjanjian pengikatan jual beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 yang batal tersebut, maka akibat yang timbul karena pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah :-----

1. Para Terbanding-semula Para Penggugat berhak untuk meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Para Pembanding - semula Tergugat I,II dan III dengan di kenakan bunga yang di tentukan oleh undang-undang sebagai kompensasi keuntungan yang diperoleh para Terbanding-semula para Penggugat apabila uang tersebut digunakan untuk usaha yang lain;-----
2. Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III berkewajiban untuk mengembalikan uang yang telah di bayarkan oleh Para Terbanding-semula Para Penggugat setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual (Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III) tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian pula yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 ini, karena baik penjual (para Pembanding-semula para Tergugat maupun Para Pembeli (Para Terbanding-semula Para Penggugat) sama-sama tidak melaksanakan dan memenuhi isi persyaratan yang tertera dalam perjanjian pengikatan jual beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012, maka baik penjual maupun pembeli tidak dapat saling memaksakan untuk melaksanakan dan memenuhi perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan perbuatan penjual maupun pembeli bukanlah merupakan perbuatan wanprestasi karena perjanjian pengikatan jual beli hanya berupa perjanjian pendahuluan yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-

Halaman 27 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang masih di mungkinkan tidak dapat di laksanakan oleh para pihak baik oleh penjual maupun pembeli ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 11 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana di uraikan dibawah ini ;-----

Menimbang, bahwa berhubung perjanjian pengikatan jual beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 tidak dapat lagi dilaksanakan oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dan oleh Para Terbanding-semula Para Penggugat maka perjanjian pengikatan jual beli nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 haruslah batal dan di perintahkan kepada Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III untuk mengembalikan uang muka yang telah di terima oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III sebesar Rp 8.250.000.000,-(delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) yang merupakan jumlah dari cicilan tahap pertama sebesar 10% (sepuluh persen) sejumlah Rp 2.750.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dibayar pada tanggal 29 Oktober 2013 dan cicilan tahap kedua sebesar 20% (dua puluh persen) sejumlah Rp 5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta Rupiah) dibayar pada tanggal 18 April 2013, kepada Para Terbanding-semula Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa berhubung Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III telah menerima uang muka sebesar Rp 8.250.000.000,00(delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dan seandainya uang itu masih ditangan Para Terbanding-semula Para Penggugat bisa digunakan untuk modal usaha yang lain maka wajar sekiranya Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dibebani untuk membayar bunga kepada Para Terbanding-semula Para Penggugat yang menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, adalah pantas dan untuk terpenuhi rasa keadilan yaitu sebesar 12% (dua belas persen) pertahun dihitung sejak uang muka tahap pertama dan tahap dua, telah diterima oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III yaitu pada tanggal 18 April 2013 sampai uang muka seluruhnya di kembalikan kepada Para Terbanding-semula Para Penggugat sehingga tidak perlu kepada Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III dibebani lagi dengan membayar uang kompensasi seperti yang dimintakan oleh Para Terbanding-semula Para Penggugat dalam gugatannya ;-----

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Negeri Batam telah meletakkan sita jaminan terhadap tanah-tanah milik Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III yang dilakukan tanpa dilandasi alasan hukum yang sah apa lagi sejak semula Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III mempunyai itikad baik telah berkali-kali ingin mengembalikan uang tersebut kepada Para Terbanding-semula Para Penggugat sesuai keterangan saksi Yanri Darto, SH, (Notaris) pada persidangan tanggal 21 Mei 2015, di Pengadilan Negeri Batam; terlebih lagi perjanjian pengikatan jual beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 telah di batalkan maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Batam sesuai penetapan Nomor 251/Pdt.G/2014/ PN.BTM dan sesuai pula Berita Acara Sita Jaminan masing-masing Nomor 251/BA.Pdt.G/SJ/2014/PN.BTM tanggal 7 Agustus 2015 ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding-semula Para Penggugat tidak berhasil membuktikan gugatannya khususnya tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III maka terhadap dalil-dalil gugatan Para Terbanding-semula Para Penggugat selebihnya tidak perlu di pertimbangan lagi dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan memori banding yang diajukan oleh para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III ;-----

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan Rekonpensi seperti tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa setelah meneliti gugatan Para Penggugat Rekonpensi tersebut pada pokoknya adalah sama dengan dalil-dalil dalam jawaban dalam gugatan Konpensi dan tentang hal itu telah dipertimbangkan dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam pertimbangan gugatan Rekonpensi ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Para Penggugat Rekonpensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Konpensi ditolak seluruhnya sehingga Para Terbanding-semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi berada dipihak yang kalah, maka Para Terbanding-semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;-----

MENGADILI ;

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III ;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 251/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 11 Agustus 2015 yang dimohonkan bading tersebut ;-----

MENGADILI SENDIRI ;

DALAM KOMPENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Para Terbanding-semula Para Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 198 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Yondri Darto,SH ;-----
- Memerintahkan Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III mengembalikan kepada Para Terbanding-semula Para Penggugat uang muka yang telah diterima sebesar Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) beserta bunga 12 % (dua belas persen) pertahun terhitung sejak tanggal 18 April 2013 sampai uang muka tersebut di kembalikan seluruhnya ;-----

Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Pengadilan Negeri Batam untuk mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakan sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 251/BA.Pdt.G/SJ/2014/PN.BTM tanggal 7 Agustus 2015 ;-----

DALAM REKONPENSI ;

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Pembanding-semula Tergugat I,II dan III Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Para Terbanding-semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);-----

-----Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru **pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2016**, oleh kami **Yohannes Ether Binti, SH.Mhum** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Nurhaida Betty Aritonang,SH.MH.** dan **Haryono,SH.MH,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 18 Januari 2016** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Bastarial, SH.MH** Panitera pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;-----

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA;

Nurhaida Betty Aritonang, SH.MH;

Yohannes Ether Binti,SH.Mhum ;

H a r y o n o, SH. MH ;

P A N I T E R A ;

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR



Bastarial,SH.MH ;

Perincian Biaya Proses Banding ;

1. Materai.....	Rp	6.000,-
2. Redaksi.....	Rp	5.000,-
3. Administrasi		
- Alat Tulis Kantor	Rp	35.000,-
- Penggandaan.....	Rp	30.000,-
- Konsumsi sidang.....	R	12.000,-
- Insentif Tim.....	R	18.000,-
- Pengiriman Berkas.....	Rp	44.000,-
<hr/> J u m l a h.....	Rp	150.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 183/PDT/2015/PT. PBR

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)

Halaman 33