



**P U T U S A N**

Nomor 2661 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

I **PT. CITRA ABADI SEMPOERNA**, berkedudukan dahulu di Jalan Gajah Mada Komplek Pine Garden Blok B Nomor 2 Kelurahan Tiban Baru, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, sekarang di Jalan Taman Putri Indah Blok B Nomor 11 RT 1 RW 5 Kelurahan Taman Balai Kecamatan Batam Kota, Batam, diwakili oleh Sahata Mauli Manurung selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Budhi Ghama, SH., MH., dan kawan-kawan, Para Advokat dari BG & Partners, berkantor di Jalan Cikatomas I Nomor 29, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding I;

II **PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI**, berkedudukan dahulu di Jalan Gajah Mada Komplek Pine Garden Blok B Nomor: 2 Kelurahan Tiban Baru, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, sekarang di Jalan Tanjung II Blok J.3/3, 1-1, RT 10 RW 1 Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Tangerang, diwakili oleh Maulina Tirtadidjaja binti Barkah Tirtadidjaja dan Irfan Novierde bin H. Benyamin Saleh selaku Direktur Utama dan Komisaris Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Indra Cahaya, S.H.,MBA.,M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, Kantor Hukum Indra Cahaya S.H & Rekan, berkantor di Jalan Cilentah Nomor 9 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Pembanding II;

**L a w a n**

**PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA** (dahulu) sekarang bernama **PT. BATAM NIRWANA GARDEN**, berkedudukan di Jalan Engku Putri 88, Batam Center Core, Batam, diwakili Eka Dharmaji selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Prof. Dr. Otto

*Halaman 1 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015*



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

Cornelis Kaligis, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Majapahit Nomor 18-20, Komplek Majapahit Permai Blok B 122-123 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding II, Tergugat II/Pembanding I, di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa Penggugat telah membuat kesepakatan kerja sama dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, S.H. dengan Akta Nomor: 163 tertanggal 20 Oktober 1990;
- 2 Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Kesepakatan Kerja Sama tersebut yaitu tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam;
- 3 Bahwa sesuai dengan substansi Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor: 163 dimaksud Tergugat I dalam kapasitas sebagai pihak pertama telah menunjuk pihak Penggugat yang berkapasitas sebagai pihak kedua yaitu untuk melaksanakan pembangunan bangunan perumahan dan sarana pendukung lainnya dan Penggugat telah menyetujui penunjukkan dari Tergugat I;
- 4 Bahwa adapun yang menjadi ketentuan dalam penunjukkan Pihak Tergugat I terhadap Penggugat sesuai dengan Pasal 1 dalam substansi kerja sama yaitu Pihak Pertama yang saat ini sebagai status Tergugat I menyediakan lokasi tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) yang terletak saat ini disebut Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam, seperti yang disebut dalam point 2 di atas, selanjutnya mengadakan pemecahan surat-surat penunjukkan lokasi atau (PL) kepada para Pembeli dan kesepakatan selanjutnya ialah Tergugat I dalam kapasitas sebagai Pihak Pertama dalam kerja sama tersebut mengurus segala surat-surat, Fatwa Panalogi, Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP), Melakukan Pengurusan surat-surat ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta , pengurus masuknya Listrik, Air dan Telpon;
- 5 Bahwa seluruh Biaya-Biaya Pengurusan seperti yang disebutkan diatas sesuai dengan kesepakatan Kerja Sama ditanggung oleh Pihak Kedua yang saat ini disebut sebagai Penggugat dan Pihak Pertama yang disebut saat ini di sebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebagai Tergugat I telah memberi Kuasa untuk mengurus Pemecahan Surat-Surat Penunjukan Lokasi terhadap Penggugat dengan syarat apabila ternyata Pihak Pertama dalam hal ini Tergugat I tidak mampu mengurusnya;
- 6 Bahwa sesuai dengan substansi Akta Kesepakatan Kerja Sama tersebut sesuai dengan Pasal 2 (dua) Penggugat sebagai Pihak Kedua diharuskan membayar kepada Tergugat I seluruh ongkos-ongkos atau biaya pengurusan untuk setiap meter persegi dari Objek Sengketa dimaksud sebesar US \$ 2 ( dua dollar Amerika Serikat) dari seluruh luas lokasi yaitu 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) dan US \$ 2 (dua dollar Amerika Serikat) untuk setiap meter persegi dari seluruh luas lokasi tersebut diatas pada waktu Akta Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 Nopember 1990 dan masih ada biaya yang ditanggung oleh Penggugat sesuai dengan Kesepakatan Bersama US \$ 1 (satu dollar Amerika Serikat) untuk 1 (satu) meter persegi dari seluruh luas lokasi diserahkan Penggugat sewaktu ijin mendirikan bangunan (IMB) sudah keluar;
  - 7 Bahwa apabila Total seluruhnya Biaya-Biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I permeter persegi dari seluas yaitu 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi), jumlahnya adalah sebesar US \$ 5 (lima dollar Amerika Serikat) yang hal ini yang menjadi salah satu kerugian materiil yang telah dialami oleh Penggugat sejak Kesepakatan Akta Kerja Sama yang dialami oleh Penggugat;
  - 8 Bahwa Pihak Penggugat dalam status sebagai Pihak Kedua dalam Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor: 163, Penggugat akan membangun bangunan-bangunan yang berbentuk ukuran, dan bahannya sesuai dengan mendirikan bangunan (IMB) dalam akta kesepakatan kerjasama tersebut dan bangunan itupun sudah dibangun oleh Penggugat dalam bentuk ruko dan sudah dipasarkan oleh Tergugat I untuk dijual;
  - 9 Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH. Nomor: 202, tertanggal 25 Oktober 1990 dimana Pihak Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Pihak Tergugat Kedua saat ini sebagai Kapasitas Penggugat telah membuat Kesepakatan dengan memberi Kuasa kepada Penggugat. Adapun isi dari Kuasa tersebut dimiliki pihak II yaitu Penggugat berhak memindahkan kekuasaan Pihak Pertama dalam hal ini Tergugat I yaitu untuk menjual, menyewakan, meminjamkan, menjaminkan serta mengalihkan baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain yaitu seluruh Bangunan yang akan dimiliki berikut Hak Sewa atas tanahnya oleh Pihak Kedua dalam hal ini selaku Penggugat;
  - 10 Bahwa dalam Kuasa tersebut diatas juga dijelaskan dengan tegas Kuasa dimaksud tidak bisa dicabut dan tidak berakhir karna sebab apapun juga yang

Halaman 3 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

#### 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)



- artinya Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat saat ini tetap berlaku dan tidak dapat dicabut dan tidak berakhir karna sebab apapun juga;
- 11 Bahwa ternyata saat ini Lokasi yang pernah dikuasakan oleh Tergugat I terhadap Penggugat sesuai dengan Akta Pasal 163 sesuai yang disebutkan diatas dan Surat Kuasa Nomor: 202 Lokasi Objek Sengketa saat ini sudah dikuasai oleh PT. Citra Abadi Sempoerna, menurut dari Pengakuan Kuasa Hukum PT. Karya Indah Lestari Abadi pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2012 yang pada saat di fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) sebagai mediasi adalah atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, pada hal menurut sesuai pada poin 9 tersebut diatas, bahwa Pihak Pertama sudah memberikan Kuasa kepada Pihak Penggugat saat ini dan kuasa tersebut tetap berlaku yang tidak ada waktu berakhirnya;
  - 12 Bahwa sesuai penjelasan dari Kuasa Hukum Tergugat I dalam hal ini PT. Karya Indah Lestari Abadi dihadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) dalam hal ini Bagian Penyelesaian Sengketa pada saat Mediasi tertanggal 13 Desember 2012, seluruh Bukti-Bukti Objek Sengketa sudah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
  - 13 Bahwa atas Tindakan Tergugat I yang sengaja menjual Objek Sengketa serta Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) serta bangunan ruko berjumlah 35 unit, kepada Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna) adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatilge over haid daad*), yang menurut penilaian Penggugat, Tergugat I telah melanggar Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “Semua perjanjian (kesepakatan) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” artinya bahwa Kesepakatan yang dibuat oleh Pihak I dengan Pihak II sesuai dengan Akta Nomor 163 tertanggal 20 Oktober 1990 dan Akta Kuasa Nomor 202 tahun 1990 adalah merupakan ketentuan atau peraturan yang berlaku bagi pihak I dan pihak II;
  - 14 Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 1338 KUHPerdara lebih lanjut menyatakan persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu. Dan esensi yang paling penting terhadap hal ini sesuai dengan bunyi selanjutnya yang menyatakan persetujuan- persetujuan harus dilaksanakan dengan etiket baik. Dari bunyi ketentuan tersebut diatas Tergugat I yang sudah mengikatkan diri terhadap akta kesepakatan Nomor 163 tersebut diatas harus dengan etiket baik melaksanakannya;
  - 15 Bahwa dalam hal ini Tergugat I, yang menjual Objek Sengketa terhadap Tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dan ruko 35 unit kepada



Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna) dalam hal ini Tergugat I telah melanggar Kesepakatan Akta Kerja Sama Nomor: 163 dan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Pejabat Negara yang diakui sebagai Pejabat yang sah membuat Akta-Akta tanpa persetujuan atau sepengetahuan dari Penggugat;

16 Bahwa Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna), yang telah membeli Tanah Objek Sengketa yaitu Tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dan bangunan ruko sejumlah 35 unit, tanpa mengetahui yang sebenarnya membangun bangunan yang terdapat di atas tanah seluas tersebut adalah juga merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

17 Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I telah menjual tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) terhadap Tergugat II diperkirakan dengan harga saat ini paling murah Rp1.000.000,00/ meter berarti  $40.000 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}40.000.000.000,00$  (empat puluh miliar rupiah);

18 Bahwa demikian juga dengan Bangunan Ruko yang telah dibangun oleh Penggugat sebanyak 35 (tiga puluh lima) unit dan harga setiap unit ruko diperkirakan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) berarti  $35 \times \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}35.000.000.000,00$  (tiga puluh lima miliar rupiah);

19 Bahwa apabila di total seluruh kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas berarti  $\text{Rp}40.000.000.000,00$  (empat puluh miliar rupiah) +  $\text{Rp}35.000.000.000,00$  (tiga puluh lima miliar rupiah) =  $\text{Rp}75.000.000.000,00$  (tujuh puluh lima miliar rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara hukum harus dibayar secara Tunai dan Sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat jika perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

20 Bahwa sekiranya Tergugat I dan Tergugat II lalai atau tidak beritikad baik dalam melaksanakan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), agar Majelis Hakim memberikan Putusan Hukum atas kelalaian tersebut Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar 10% dari seluruh jumlah kerugian yang dialami Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas setiap bulannya semenjak Putusan Pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dan sampai Lunas Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

21 Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar sesuai perhitungan tersebut diatas, maka di mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa Perkara ini agar membuat penetapan terhadap objek perkara yang saat ini dikuasai Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna), untuk menghentikan pekerjaannya diatas Objek Sengketa dimaksud



serta meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini dan agar Objek Sengketa Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) yang Bangunan 35 unit ruko di atasnya tidak beralih kepada Pihak lain melalui dengan cara menjual, menyewakan dan menjaminkan sampai perkara ini dapat Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

22 Bahwa agar kasus posisi perkara tersebut diatas jelas secara hukum, Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini agar Memanggil Tergugat I dan Tergugat II agar dapat Hadir di Persidangan yang ditentukan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Seluruh Bukti-Bukti Penggugat yang disampaikan di Persidangan Seluruhnya Sah dan Berharga;
- 3 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Sah dan Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige overheid daad*) yaitu dengan cara Tergugat I menjual dan mengalihkan Tanah Objek Sengketa terhadap Tergugat II pada hal sudah ada Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor: 163. Tertanggal 22 Oktober 1990 dan Akta Kuasa Nomor: 202 tertanggal 25 Oktober 1990, yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Pejabat yang Resmi untuk Membuat dan Menandatangani Akta-Akta;
- 4 Menyatakan Penghentian pekerjaan diatas Objek Sengketa dimaksud dan Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini dan agar Objek Sengketa Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dan bangunan ruko 35 unit sah dan berharga;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat dengan Perhitungan sebagai berikut; Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga Rp1.000.000,00 (Per Meter Persegi) berarti Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah). Dan 35



- unit Bangunan setiap Unitnya Rp1.000.000.000,00 berarti Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar);
- 6 Bahwa apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp40.000.000.000,00 + Rp35.000.000.000,00 = Rp75.000.000.000,00 jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
  - 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah kerugian Materiil Penggugat dari Jumlah tersebut diatas tiap bulannya, apabila lalai dan tidak beritikad baik melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai Tergugat I dan Tergugat II melunasi kerugian Penggugat;
  - 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam perkara ini;

Perbaiki Gugatan:

- 1 Bahwa Penggugat telah membuat kesepakatan kerja sama dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH. Dengan Akta No. 163 tertanggal 20 Oktober 1990;
- 2 Bahwa yang menjadi objek perkara adalah tanah seluas 40.000 m<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Gajah Mada kompleks perumahan Pine Garden Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam dan di atasnya terdapat 29 unit bangunan rumah yang dibangun oleh Penggugat sendiri yang terdiri dari:

Blok A yaitu antara lain:

- 1 Blok A-1 luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 362 M<sup>2</sup>
- 2 Blok A-2 luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 359 M<sup>2</sup>
- 3 Blok A-15 luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 376 M<sup>2</sup>
- 4 Blok A-16, luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 388 M<sup>2</sup>
- 5 Blok A-17 luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 346 M<sup>2</sup>
- 6 Blok A-18 luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 315 M<sup>2</sup>
- 7 Blok A-19 luas bangunan 190 M<sup>2</sup>, luas tanah 315 M<sup>2</sup>

Jumlah rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok A terdiri dari 7 unit bangunan rumah;

Bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok B yaitu antara lain:

Halaman 7 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



- 1 Blok B-1, luas bangunan 157 M<sup>2</sup>, luas tanah 275 M<sup>2</sup>
- 2 Blok B-2 s.d B-9, masing-masing luas bangunannya adalah 157 M<sup>2</sup>, luas tanah 210 M<sup>2</sup>
- 3 Blok B-10 luas bangunannya 157 M<sup>2</sup>, luas tanah 250 M<sup>2</sup>
- 4 Blok B-11 luas bangunan 157 M<sup>2</sup>, luas tanah 250 M<sup>2</sup>
- 5 Blok B12 s.d B16 luas bangunan 157 M<sup>2</sup> dan luas tanah 230 M<sup>2</sup>

Jumlah rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok B terdiri dari 16 unit.

Bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok C yaitu antara lain:

- 1 Blok C-1 luas bangunan 78 M<sup>2</sup>, luas tanah 210 M<sup>2</sup>
- 2 Blok C-2 s.d C-5 masing-masing mempunyai luas bangunan 78 M<sup>2</sup> dan luas tanah 140 M<sup>2</sup>
- 3 Khusus untuk blok C-6 luas bangunan 78 M<sup>2</sup> dan luas tanah 180 M<sup>2</sup>

Jumlah bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok C adalah 6 unit;

- 3 Bahwa adapun jumlah unit bangunan tersebut diatas, blok A, 7 unit + blok B, 16 unit + blok C, 6 unit, jadi jumlah seluruh unit bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat antara Tahun 1992-1994 adalah 29 unit dan harga keseluruhan bangunan tersebut diatas adalah SIN \$ 3.417.500 ( tiga juta empat ratus tujuh belas ribu lima ratus dollar Singapura), dengan masing-masing harga yang bervariasi dan buktinya akan diserahkan Penggugat pada waktu pembuktian;
- 4 Bahwa jumlah perhitungan uang pada Tahun 1992 -1994, jika dirupiahkan saat ini ke dalam kurs mata uang Indonesia yaitu Rp9.200 x SIN \$ 3.417.500 = Rp31.441.000.000 (tiga puluh satu miliar empat ratus empat puluh satu juta rupiah);
- 5 Bahwa sesuai dengan substansi Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor 163 dimaksud, Tergugat I dalam kapasitas sebagai pihak pertama telah menunjuk Pihak Penggugat yang saat ini sebagai Pihak Kedua yaitu untuk melaksanakan pembangunan bangunan perumahan dan sarana pendukung lainnya dan Tergugat I telah menunjuk Penggugat dan Penggugat sendiri pun bersedia melakukan pembangunan perumahan rumah sejumlah tersebut diatas, itulah dasar Penggugat pada termin 1 membangun 29 unit bangunan rumah diatas lahan 40.000 M<sup>2</sup>;
- 6 Bahwa adapun yang menjadi ketentuan dalam penunjukkan Pihak Tergugat I terhadap Penggugat sesuai dengan Pasal 1 dalam substansi kerja sama yaitu Pihak Pertama yang saat ini sebagai status Tergugat I menyediakan lokasi tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak saat



ini di Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam, selanjutnya mengadakan pemecahan surat-surat Penunjukkan Lokasi (PL) kepada para Pembeli atau yang berhak atas biaya para pembeli atau yang berhak dan kesepakatan selanjutnya ialah Tergugat I dalam kapasitas sebagai Pihak Pertama dalam kerja sama tersebut mengurus segala surat-surat, Fatwa Planologi, Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP), melakukan pengurusan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta mengurus masuknya listrik, air dan telepon dan seluruh biayanya ditanggung oleh Penggugat;

- 7 Bahwa sesuai dengan subtransi Akta Kesepakatan Kerja Sama tersebut sesuai dengan Pasal 2 (dua), Penggugat sebagai Pihak Kedua diharuskan membayar kepada Tergugat I seluruh ongkos-ongkos atau biaya pengurusan untuk setiap meter persegi dari Objek Sengketa dimaksud sebesar US \$ 2 (dua dollar Amerika Serikat) dari seluruh luas lokasi yaitu 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dan US \$ 2 (dua dollar Amerika Serikat) untuk setiap meter persegi dari seluruh luas lokasi tersebut diatas pada waktu Akta Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 November 1990 dan masih ada biaya yang ditanggung oleh Penggugat sesuai dengan Kesepakatan Bersama US \$ 1 ( Satu Dollar Amerika Serikat) untuk membangun sarana pendukung per 1 (satu) meter persegi dari seluruh luas lokasi, dan seluruh biaya tersebut diserahkan Penggugat terhadap Tergugat I;
- 8 Bahwa sehubungan dengan poin tersebut diatas, sesungguhnya Penggugat mengakui masih memberikan US \$ 5 lagi per meter persegi dari luas tanah dimaksud kepada bapak Benjamin selaku pihak I sebagai tanda jasa atas keberhasilannya membuat pendekatan kepada pejabat otorita Batam pada saat itu;
- 9 Bahwa apabila ditotal keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk tanah objek sengketa seluas 40.000 M<sup>2</sup> adalah US \$ 5/m<sup>2</sup> x 40.000 M<sup>2</sup> = US \$ 200.000 dengan kurs Rupiah Tahun 2013 yaitu Rp11.500,00 adalah Rp2.300.000.000 (dua miliar tiga ratus juta rupiah). Khusus untuk *fee* seperti poin "8" sebesar US \$ 5 per perkan berarti berjumlah Rp2.300.000.000 (dua miliar tiga ratus juta rupiah). Jadi total seluruhnya menjadi Rp4.600.000.000 (empat miliar enam ratus juta rupiah). Biaya inilah yang dikeluarkan oleh Penggugat agar memperoleh hak tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> dan menurut penilaian Penggugat mengenai pembayaran harga tanah sudah tidak ada masalah dan Penggugat juga telah memberi sebuah rumah kepada bapak Benjamin dalam kapasitas sebagai pihak pertama pada saat akta dibuat dan

Halaman 9 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

**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)



selaku Tergugat I saat ini, dan di atas tanah seluas 400 M<sup>2</sup> dengan luas rumah 180 M<sup>2</sup> yang berada di blok A sesuai dengan poin "2" diatas;

- 10 Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH. Nomor 202, tertanggal 25 Oktober 1990, dimana Pihak Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Pihak Kedua saat ini sebagai Kapasitas Penggugat disamping akta kerjasama Nomor 163 juga dalam bentuk akta Notaris yang menurut hukum Indonesia suatu kesepakatan yang sah dan berharga. Adapun isi dari kuasa tersebut yaitu Penggugat telah diberi kuasa sepenuhnya untuk melaksanakan sesuai dengan substansi kesepakatan bersama dengan mulai membangun pada tahap pertama sebanyak 29 (dua puluh sembilan) unit bangunan rumah, dan sesuai dengan hukum perjanjian, tidak ada lagi masalah karena semua kewajiban Penggugat sudah beres secara hukum dan tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> sepenuhnya sudah dikuasai oleh Penggugat dan bahkan sudah dibangun. Dan lebih lanjut isi kuasa tersebut menegaskan Penggugat telah diberi kuasa sepenuhnya untuk menghadap kepada pejabat-pejabat yang berwenang, menandatangani surat-surat yang perlu, menjual, menyewakan, meminjamkan, menjaminkan serta mengalihkan seluruh hak atas tanah dan bangunan baik terhadap diri sendiri maupun kepada pihak lain atau kepada bank dan substansi kesepakatan ini sudah terealisasi dengan baik;
- 11 Bahwa dalam Kuasa tersebut diatas juga dijelaskan dengan tegas Kuasa dimaksud tidak bisa dicabut dan tidak berakhir karena sebab apapun juga yang artinya Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tetap berlaku kepada semua ahli waris Tergugat I dan tidak dapat dicabut serta tidak berakhir karena sebab apapun juga;
- 12 Bahwa ternyata saat ini lokasi yang sudah menjadi hak dari Penggugat dengan membayar ganti rugi sebesar US \$ 10/M<sup>2</sup> kepada Tergugat I. Namun yang menjadi masalah saat ini lokasi sengketa telah dikuasai oleh PT. Citra Abadi Sempoerna yang dalam hal ini disebut sebagai Tergugat II. Dan menurut pengakuan dari kuasa hukum PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2012 yang pada saat di fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) sebagai mediator adalah atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, padahal sesuai dengan akta kerjasama dan dipertegas dalam surat kuasa yang telah ditandatangani dalam bentuk akta yang dibuat oleh Notaris, bahwa hak tanah dan rumah 29 unit sudah menjadi hak dari Penggugat dan Tergugat I tidak berhak lagi untuk menjual atau melakukan perbuatan hukum kepada pihak lain;



- 13 Bahwa sesuai penjelasan dari Kuasa Hukum Tergugat I dalam hal ini PT. Karya Indah Lestari Abadi di hadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) dalam hal ini Bagian Penyelesaian Sengketa pada saat Mediasi tertanggal 13 Desember 2012, ternyata seluruh bukti-bukti Objek Sengketa yang sudah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim sepanjang bukti yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ada relevansinya dengan Akta Kuasa Nomor 202 adalah merupakan bukti dari Penggugat juga;
- 14 Bahwa atas Tindakan Tergugat I yang sengaja menjual Objek Sengketa serta Tanah dan Bangunan di atasnya seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) serta bangunan rumah berjumlah 29 unit, kepada Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna) adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), yang menurut penilaian Penggugat, Penggugat telah menyerahkan uang sebesar US \$ 10/M<sup>2</sup> dan secara ikhlas telah diterima oleh Tergugat I dan itu telah dituangkan dalam bentuk akta, berarti sama halnya Penggugat sudah membayar kepada Tergugat I ganti rugi tanah dan jasanya dalam hal ini secara hukum tidak pantas lagi dijual kepada Tergugat II;
- 15 Bahwa dalam hal ini Tergugat I, yang menjual Objek Sengketa yaitu tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dengan bangunan rumah 29 unit yang telah dibangun oleh Penggugat pada tahap pertama kepada Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna), dalam hal ini Tergugat I telah melanggar hukum dan seharusnya secara hukum tidak pantas lagi dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena sudah pernah menerima ganti rugi dari Penggugat;
- 16 Bahwa Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna), yang telah membeli tanah Objek Sengketa yaitu tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dan bangunan rumah sejumlah 29 unit, tanpa mengetahui latar belakang bangunan tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum dimana seluruh konsekuensi tindakan tersebut harus dipertanggung jawabkan secara hukum yang seharusnya Tergugat II sebelum melaksanakan pembelian harus dengan hati-hati, bukan hanya karena harga murah lalu Tergugat II langsung membeli dari Tergugat I melaksanakan pembelian harus dengan hati-hati, bukan hanya karena harga murah lalu Tergugat II langsung membeli dari Tergugat I;
- 17 Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I telah menjual tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) terhadap

Halaman 11 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



Tergugat II, sesuai dengan harga pasar saat ini diperkirakan dengan harga paling murah Rp1.000.000,00/meter berarti  $40.000,00 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}. 40.000.000.000,00$  (empat puluh miliar rupiah);

18 Bahwa demikian juga dengan bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat sebanyak 29 (dua puluh sembilan ) unit dan harga setiap unit diperkirakan sesuai dengan harga pasar saat ini yaitu Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) berarti  $29 \times 1.000.000.000,00 = \text{Rp} 29.000.000.000,00$  (dua puluh sembilan miliar rupiah);

19 Bahwa apabila ditotal seluruh kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas berarti Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) + Rp29.000.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar rupiah) = Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah). Bahwa kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara hukum harus dibayar secara Tunai dan Sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat jika perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van gewijsde*);

20 Bahwa sekiranya Tergugat I dan Tergugat II lalai atau tidak beritikad baik dalam melaksanakan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), agar Majelis Hakim memberikan Putusan Hukum atas kelalaian tersebut Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar 10% dari seluruh jumlah kerugian yang dialami Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas setiap bulannya semenjak Putusan Pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dan sampai Lunas Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

21 Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar sesuai perhitungan tersebut diatas, maka dimohon Kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa Perkara ini agar membuat penetapan terhadap objek perkara yang saat ini dikuasai Tergugat II (PT. Citra Abadi Sempoerna), untuk menghentikan pekerjaannya diatas Objek Sengketa dimaksud serta meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini dan agar Objek Sengketa Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) yang Bangunan rumah 29 unit diatasnya tidak beralih kepada pihak lain dengan cara menjual, menyewakan dan menjaminkan sampai perkara ini dapat Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

22 Bahwa agar kasus posisi perkara tersebut diatas jelas secara hukum, Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini agar Memanggil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II agar dapat Hadir di Persidangan yang ditentukan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata;

Bahwa berdasarkan kronologis Perkara yang telah diuraikan Penggugat di atas, dimohon Kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini, agar memberikan Putusan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
- 2 Menyatakan Seluruh Bukti-Bukti Penggugat yang disampaikan di Persidangan Seluruhnya Sah dan Berharga;
- 3 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Sah dan meyakinkan telah Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yaitu dengan cara Tergugat I menjual dan mengalihkan Tanah Objek Sengketa terhadap Tergugat II padahal sudah pernah ada pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I yang secara hukum seharusnya tidak layak lagi untuk dijual kepada pihak lain;
- 4 Menyatakan penghentian pekerjaan diatas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II agar tidak melakukan aktivitas apapun dan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat dengan Perhitungan sebagai berikut ; Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga pasar saat ini diperkirakan paling murah Rp1.000.000,00/M<sup>2</sup> berarti Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah) dan 29 unit bangunan setiap unitnya Rp1.000.000.000,00 berarti Rp29.000.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar rupiah);
- 6 Bahwa apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp40.000.000.000,00 + Rp29.000.000.000,00 = Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupaih) jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Uang Paksa (*dwangsoom*) sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah kerugiaan Materiil Penggugat dari jumlah tersebut diatas tiap bulannya apabila lalai dan tidak beritikad baik melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai Tergugat I dan Tergugat II melunasi kerugian Penggugat;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Halaman 13 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1 Bahwa Tergugat I pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, baik dalam posita maupun dalam petitumnya, dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;

2 Eksepsi *Error In Persona*:

a Eksepsi Diskualifikasi

yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat:

- Penggugat (Tuan Howiston Yoewianto), bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur pada PT. Central Manunggal Prakarsa sebagaimana demikian dinyatakan dalam Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa, yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam;
- Bahwa menurut Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa, yang pada intinya menyatakan bahwa yang berwenang mewakili Perseroan di dalam maupun di luar Perseroan adalah Direktur Utama (Tuan Chandra Kusuma Enka);
- Bahwa berdasarkan Akta Nomor 115 tanggal 19 Mei 1992 tentang perubahan anggaran dasar PT. Central Manunggal Prakarsa, yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden, dimana Penggugat berkedudukan sebagai Direktur;
- Bahwa dengan demikian terlihat dengan jelas bahwa tindakan Penggugat yang berkedudukan sebagai Direktur pada Perseroan (i.c Tuan Howiston Yoewianto), yang telah membuat dan memberikan Surat Kuasa kepada Kantor Hukum Mangadar Marbun, SH & Rekan, untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* adalah tidak tepat, tidak berwenang dan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dan merugikan Tergugat I (*vide*: Pasal 10 Akta No. 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakarsa), *juncto* Pasal 98, *juncto* Pasal 103 Undang Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, karena yang berwenang untuk membuat dan memberikan Surat Kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Tuan Chandra Kusuma Enka yang berkedudukan sebagai Direktur Utama;

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas nama PT. Batam Nirwana Garden dalam perkara *a quo* yang ditujukan kepada PT. Karya Indah Lestari Abadi (Tergugat I) adalah salah alamat karena Akta Kerja Sama No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 Notaris Ny. Ria Adji Hendarto, SH. dengan jelas menunjukkan hubungan kerja sama antara PT. Karya Indah Lestari Abadi dengan PT. Central Manunggal Prakarsa, dengan demikian terbukti dengan jelas bahwa PT. Batam Nirwana Garden (Penggugat) tidak ada hubungannya dengan PT. Karya Indah Lestari Abadi (Tergugat I);
- Bahwa hubungan Kerja Sama sebagaimana diuraikan dalam Akta No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut diatas antara PT. Karya Indah Lestari Abadi dan PT. Central Manunggal Prakarsa, ternyata tidak terlaksana dimana pihak PT. Central Manunggal Prakarsa tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Kerja Sama tersebut;
  - b Bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden, dalam melakukan tindakan hukumnya adalah tidak sah, ilegal dan melawan hukum, karena PT. Batam Nirwana Garden (*vide*: Akta No. 115 tanggal 19 Mei 1992 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT. Central Manunggal Prakarsa), belum disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 157 ayat (3) dan (4) *juncto* Pasal 158 dan tidak ada suatu bukti atau petunjuk yang menyatakan bahwa PT. Batam Nirwana Garden (d/h PT. Central Manunggal Prakarsa) telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tentang *Perubahan Anggaran Dasar Perseroan*, oleh karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh dan/atau pihak siapaun yang mendapat kuasa daripadanya adalah tindakan ilegal, tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dengan demikian seluruhnya batal demi hukum;
  - c Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. Karya Indah Lestari Abadi (Tergugat I), dengan alamat di Jl. Gajah Mada Komplek Pine Garden Blok B No. 2 Kelurahan Tiban Baru, Kecamatan Sekupang Kota Batam adalah salah alamat, karena berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar "PT. Karya Indah Lestari Abadi", No. 29 tanggal 19 Januari 2010, pada sub III, halaman 4 menyatakan bahwa:

*Halaman 15 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015*

#### 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)



“Memindahkan kedudukan Perseroan dari Pulau Batam ke Jakarta Selatan”;

d Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan Kadaluarasa, karena menyangkut peristiwa hukum 23 (dua puluh tiga) tahun yang lalu;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sudah dapat mengambil suatu keputusan untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

3 Gugatan Kekurangan Pihak/Tidak Lengkap (*exceptio plurium litis consortium*)

Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya, mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II, adalah tidak lengkap dan kekurangan pihak, dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap karena tidak memasukan/menarik Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam), selaku pihak yang mengesahkan, menandatangani dan/atau mengeluarkan Izin Prinsip Nomor 044/IP-AP/VIII/90 tertanggal 14 Agustus 1990 terhadap lahan seluas 40.000 M<sup>2</sup>;
- 2 Bahwa Penggugat tidak memasukan/menarik Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, S.H., Notaris di Batam sebagai pihak dalam perkara ini, atas tindakannya memproses/membuat/mengeluarkan dan menandatangani akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor 163 tertanggal 20 Oktober 1990, sebagaimana didalilkan dalam posita Surat Gugatannya;
- 3 Bahwa Penggugat tidak memasukan/menarik Notaris Achmati Bajumi, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta sebagai pihak yang membuat Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Karya Indah Lestari Abadi, NPWP Nomor 1.272.018.1-215, berdasarkan Akta Nomor 29, tanggal 19 Januari 2010;
- 4 Bahwa Penggugat tidak memasukan/menarik Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. yang telah mengeluarkan Keputusan Nomor: AHU-08371.AH.01.02 Tahun 2010 tertanggal 17 Februari 2010, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Karya Indah Lestari Abadi;
- 5 Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik Kepala Satuari Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, yang telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991 tanggal 25 Juli 1991 tentang Izin Mendirikan Bangunan, *juncto* Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor B/107/KA-DITWASDAL/SBPMB/X/1994 tertanggal 27 Oktober 1994 atas objek sengketa *a quo*;
- 6 Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik PT. Mekar Abadi Sampoerna, sebagai pihak yang mendapatkan hak di lokasi objek sengketa *a quo*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 946 Tahun 2010 tertanggal 29 Juni 2010, tentang "Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam";

- 7 Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Citra Abadi Sampoerna (Tergugat II) dan PT. Mekar Abadi Sampoerna sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- 8 Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik para Pemilik Bangunan Rumah yang telah membeli dari PT. Citra Abadi Sampoerna dan Para Pemilik Rumah Toko (RUKO) yang telah membeli dari PT. Mekar Abadi Sampoerna, sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- 9 Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik Tuan Chandra Kusuma Enka sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum baik kedalam maupun keluar dari PT. Central Manunggal Prakarsa, selaku Direktur Utama (*vide*: Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakarsa);

Oleh karena para pihak dalam gugatan perkara *a quo* tidak lengkap sebagaimana tersebut diatas, maka putusannyapun menjadi tidak sempurna dan cacat hukum oleh karenanya sudah cukup adil Majelis Hakim untuk menolak dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

#### 4 *Exceptio Obscur Libel*:

Bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas dan mengada-ada oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), karena antara *Fundamentum Petendi* (Posita) dan *Petitum* tidak berkaitan substansinya, apakah Gugatan "*Wanprestasi*" atau "Perbuatan Melawan Hukum" dan Status Hak Kepemilikan Penggugat terhadap objek sengketa tidak jelas berdasarkan apa, oleh karenanya gugatan tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yang tetap dan berlaku, menyatakan :

Putusan MA Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21-8-1974, mengatakan:

"suatu gugatan dinyatakan tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak Penggugat atas tanah terperkara tidak jelas. Dalam yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa atau pemakai"

Putusan MA Nomor 28 K/Sip/1973:

Halaman 17 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

#### 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)



"Petitum bertentangan dengan Posita: pada Posita menyatakan penjualan tidak sah, tetapi petitum menuntut pembagian hasil penjualan";

Putusan MA Nomor 239 K/Sip/1986:

Yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang diajukan tidak berdasarkan hukum;

Putusan MA Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21-8-1979:

Yang menyatakan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar gugatan tidak sempurna karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

- Bahwa hakekat Jual-Beli menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bersifat tunai, mutlak dan tanpa syarat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim Yang Mulia dalam Perkara Perdata Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm, secara yuridis telah adil untuk menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Perubahan Eksepsi:

- b) Bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden, dalam melakukan tindakan hukumnya adalah tidak sah, ilegal dan melawan hukum, karena PT. Batam Nirwana Garden (*vide*: Akta Nomor 115 tanggal 19 Mei 1992 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT. Central Manunggal Prakarsa), belum disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 157 ayat (3) dan (4) *juncto* Pasal 158 dan tidak ada suatu bukti atau petunjuk yang menyatakan bahwa PT. Batam Nirwana Garden (d/h PT. Central Manunggal Prakarsa) telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, oleh karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh dan/atau pihak siapapun yang mendapat kuasa daripadanya adalah tindakan ilegal, tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dengan demikian seluruhnya batal demi hukum;

Selengkapnya menjadi:

- b) Bahwa sesuai dan berdasarkan akta pendirian Perseroan Terbatas P.T. Central Manunggal Prakarsa Nomor 174 Tanggal 22 Oktober 1990 yang aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH. Notaris di Batam menunjukkan secara jelas dan terang bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa berdiri untuk pertama kalinya pada hari senin tanggal 22-10-1990 (*vide*: Pasal 3 "saat permulaan dan lamanya berdiri", selengkapnya berbunyi: "Perseroan ini dimulai saat Akta ini ditandatangani dan Anggaran Dasarnya mendapat



pengesahan dari yang berwajib dengan mengindahkan antara lain ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan didirikan untuk waktu tujuh puluh lima tahun berturut-turut lamanya”;

bahwa persoalannya secara hukum adalah bagaimana bisa PT. Central Manuggal Prakarsa yang baru lahir pada tanggal 22 Oktober 1990. dipihak lain pada tanggal 20 Oktober 1990 telah menyatakan apa sebagai badan hukum dan telah menandatangani akta kerja sama dengan PT. Karya Indah Lestari Abadi yaitu sesuai dan berdasarkan Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990, yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH. Notaris di Batam, sungguh aneh bin ajaib, apakah telur dulu atau ayam dulu...?;

Eksepsi Tergugat II:

- 1 Bahwa, gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*) karena antara petitum dengan posita gugatan tidak saling berhubungan, melainkan saling bertentangan;

Dasar dari pada gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, namun uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feitelijke gronden*) dan uraian tentang hukumnya (*rechtgronden*) dalam posita berisi tentang perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) sehubungan dengan Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor 163, tanggal 20 Oktober 1990 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH, Notaris di Batam, dimana Tergugat I menurut dalil-dalil gugatan Penggugat mengingkari atau tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor 163, tanggal 20 Oktober 1990 tersebut;

Oleh karena antara petitum dengan posita gugatan tidak saling berhubungan, melainkan ada bertentangan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini kiranya telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 567 K/PDT/2009, tanggal 02 Nopember 2010 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1092, yang menyebutkan: “Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”;

- 2 Bahwa, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II *error in persona*.

Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, sedangkan dalam perkara *a quo* Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;

Dalam perkara yang timbul dari adanya perjanjian maka pihak Penggugat dan pihak Tergugat terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian

Halaman 19 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sesuai asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan: “Perjanjian-perjanjian hanya mengikat atau berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”;

Perkara *a quo* timbul karena adanya Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor. 163, tanggal 20 Oktober 1990 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH, Notaris di Batam, dengan demikian yang dapat menjadi pihak Penggugat dan pihak Tergugat terbatas pada pihak-pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut. Dengan mendudukkan dan menempatkan PT. Citra Abadi Sempoerna sebagai Tergugat II yang tidak ikut menandatangani akta tidak terikat dengan Akta Kesepakatan Kerja Sama Nomor 163, tanggal 20 Oktober 1990 tersebut jelas adalah suatu kekeliruan mengenai subyek hukumnya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## Rekonvensi Tergugat I:

- 1 Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Konvensi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi;
- 2 Bahwa PT. Karya Indah Lestari Abadi (Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi) adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan di Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor 73 tanggal 30 Mei 1986, yang kemudian dirubah dengan akta Perubahan tanggal 3 Maret 1987 Nomor 11, kedua aktanya dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, SH, Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang, yang kemudian dirubah lagi dengan Akta Nomor 29, tanggal 19 Januari 2010 tentang Pernyataan Keputusan Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar PT. Karya Indah Lestari Abadi, *juncto* Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 14 tanggal 9 Maret 1990 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Achmad Bajumi, SH.MH Notaris di Jakarta, *juncto* Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-08371.AH.01.02.Tahun 2010 tertanggal 17 Februari 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. Karya Indah Lestari Abadi;
- 3 Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi (dR)/Tergugat I dalam Konvensi (dK) (PT. Karya Indah Lestari Abadi) adalah Pemilik sah atas lahan seluas 40.000 m<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi), terletak di:
  - Propinsi : Kepulauan Riau;
  - Kota : Batam;
  - Wilayah Pengembangan : Sekupang;
  - Setempat dikenal dengan : Pine Garden/Tiban Baru;

20



Berdasarkan:

- 1 Ijin Prinsip tertanggal 14-08-1990 (empat belas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh), Nomor: 044/IP-AP/VIII/90;
- 2 Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 21-09-1990 (dua puluh satu September seribu sembilan ratus sembilan puluh), Nomor: 90010292;
- 3 Kwitansi Pembayaran Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) tertanggal 30-10-1990 (tiga puluh oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh), dengan Nomor faktur: 076/KU-OB/T/X/90;
- 4 Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam teranggal 30-01-1991 (tiga puluh Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan Nomor: 007/UM-PERJ/I/1991;
- 5 Fatwa Planologi, dengan Nomor: 107/FP.DITREN/IV/1991;
- 6 Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 25-07-1991 (dua puluh lima Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan Nomor: 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991;
- 7 Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan tertanggal 27-10-1994 (dua puluh tujuh oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Nomor: B/107/KA.DITWASDAL/SBPMB/X/1994;
- 4 Bahwa hak Kepemilikan Penggugat dr/Tergugat I dk atas lahan seluas 40.000 M<sup>2</sup> berikut 29 bangunan rumah yang berdiri di atasnya setempat dikenal sebagai kompleks perumahan *Pine Garden, Tiban Baru* adalah sah berdasarkan hukum, oleh karenanya dilindungi Undang-undang;
- 5 Bahwa segala hak dan kepentingan Penggugat dR/Tergugat I dK, atas objek sengketa *a quo* telah dialihkan kepada:
  - 1 PT. Citra Abadi Sampoerna (pihak Tergugat II) berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Dan Bangunan Nomor: 18 tanggal 19 April 2010 (Luas Lahan 12.855,25 M<sup>2</sup>), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam;
  - 2 PT. Mekar Abadi Sampoerna, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Nomor: 17 tanggal 23 Maret 2010 (Luas Lahan 27.144,75 M<sup>2</sup>), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam;
- 6 Bahwa tindakan Tergugat dr/Penggugat dk yang mengakui tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> berikut 29 (dua puluh sembilan) bangunan ruman yang berdiri diatasnya, adaiah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum terhadap dan merugikan Penggugat dR/Tergugat I dK;

Halaman 21 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



- 7 Bahwa Tindakan Penggugat yang telah melakukan Pemblokiran atas Objek sengketa aquo di Kantor Pertanahan Kota Batam, berdasarkan Surat Nomor 7/ Adv/PH/MM/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012, merupakan tindakan ilegal dan melawan hukum yang merugikan hak dan kepentingan Tergugat I dK/Penggugat dR dan Tergugat II;
- 8 Bahwa tindakan Tergugat dr/Penggugat dk (PT. Batam Nirwana Garden), yang telah membuat pengumuman/pemberitahuan di harian Batam Pos sebanyak 3 (tiga) kali Penerbitan secara berturut-turut, yaitu pada hari Senin tanggal 16 September 2013, hari Kamis 19 September 2013 dan hari Minggu 22 September 2013, sebagaimana pada pokok pemberitahuan, telah sangat memermalukan dan merendahkan harkat martabat serta yang menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril pihak Penggugat dR/Tergugat I dK;
- 9 Bahwa akibat Pemberitahuan / Pengumuman yang dibuat oleh Tergugat dR/ Penggugat dK, di Surat Kabar Haria Batam Pos sebagaimana diuraikan pada butir 7 tersebut diatas, berakibat sangat fatal bagi Developer, karena sumber keuangan Pembangunan dari Perbankan, Penjualan Unit Bangunan, Kepercayaan Masyarakat, Keresahan Penghuni dan atau Calon Pembeli sudah sedemikian rupa, sehingga harus membatalkan rencana pembelian unit Bangunan Rumah akibat dari Pemberitahuan di Harian Batam Pos tersebut, menimbulkan kerugian materil sejumlah Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);
- 10 Bahwa Penggugat dR/Tergugat I dK, harus mengeluarkan dana operasional yang diperkirakan sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus iuta rupiah) selama proses gugatan ini berjalan di Pengadilan Negeri Kls. IA Batam;
- 11 Bahwa tindakan Tergugat Dr/Penggugat Dk yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dalam Perkara 124//Pd.G/2013/PN Btm, telah berakibat fatal terhadap diri Penggugat dR/Tergugat I dK yang berprofesi sebagai Pengusaha/Developer karena namanya telah tercemar dan direndahkan dimata sesama Pengusaha, dimata masyarakat dan khususnya dimata para Penghuni Perumahan Pine Garden;
- 12 Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat dR/Penggugat dK yang mengklaim bahwa tanah sengketa *a quo* adalah bagian miliknya merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat dR/ Tergugat I dK baik secara materil maupun imateril yang ditaksir sampai saat dengan perincian sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat dR/Tergugat I dK diperhitungkan mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta) rupiah, untuk biaya operasional sehubungan dengan adanya gugatan ini;



- Bahwa akibat Pemberitaan di Harian Batam Pos, mengakibatkan sumber keuangan Pembangunan dari Perbankan, penerimaan dari Penjualan Unit Bangunan, Kepercayaan Masyarakat, Keresahan Penghuni dan atau Calon Pembeli, terjadinya Pembatalan rencana pembelian unit Bangunan, menimbulkan kerugian materiil diperkirakan mencapai sejumlah Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);
  - Bahwa akibat gugatan Tergugat dR/Penggugat dK dalam Perkara Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm di Pengadilan Negeri Batam, nama baik Penggugat dr/Tergugat I dk telah tercemar, dipermalukan, hilangnya kepercayaan masyarakat terutama pembeli rumah dan para kolega pengusaha, serta terancamnya pembatalan jual - beli rumah *a quo* yang mengakibatkan menurunnya usaha/penghasilan Penggugat dR/ Tergugat I dK, maka sudah sepatutnyalah Tergugat dR/Penggugat dK dihukum untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);  
Sehingga dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat I dK diperkirakan seluruhnya berjumlah Rp1.000.500.000.000,00 (satu triliun lima ratus juta rupiah);
- 13 Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dR tidak lalai memenuhi isi putusan gugatan Rekonpensi ini maka sepatutnyalah agar Tergugat dR/Penggugat dK dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat dR/Penggugat dK lalai melaksanakan isi putusan ini;
- 14 Bahwa selain itu, untuk membuat efek jera agar perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dR/Penggugat dK tidak dilakukan lagi, maka sangatlah wajar dan beralasan agar Tergugat dR/Penggugat dK dihukum untuk membuat pernyataan permohonan maaf kepada Penggugat dR/Tergugat I dK di Surat Kabar Batam Pos, satu halaman penuh sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 15 Bahwa untuk menjamin agar gugatan dalam Rekonpensi ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap seluruh harta kekayaan baik berupa tanah dan bangunan, berikut isinya milik Tergugat dR/Penggugat dK yang berada di:
- 1 Tanah dan Bangunan di Jalan Pelabuhan Nomor 46, RT./RW.4 Samarinda;
  - 2 Tanah dan Bangunan di Jalan Imam Bonjol Nomor 16, RT.XXV Samarinda;
  - 3 Tanah dan Bangunan di Jalan Gajah Mada Nomor 61, RT./RW.01 Samarinda;
- 16 Bahwa gugatan rekonpensi ini adalah berdasarkan bukti bukti yang autentik (*vide* Pasal 180 HIR), oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa,

Halaman 23 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili dan memutus Perkara ini dapat menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat dR/Tergugat I dK untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum hak kepemilikan Penggugat dR/Tergugat I dK terhadap tanah seluas 40.000 M<sup>2</sup> berikut 29 (dua puluh sembilan) unit Bangunan Rumah yang berada di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam:
  - 1 Ijin Prinsip tertanggal 14-08-1990 (empat belas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh), Nomor: 044/IP AP/VIII/90;
  - 2 Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 21-09-1990 (dua puluh satu September seribu sembilan ratus sembilan puluh), Nomor: 90010292;
  - 3 Kwitansi Pembayaran Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) tertanggal 30-10-1990 (tiga puluh Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh), dengan Nomor faktur: 076/KU-OB/T/X/9Q;
  - 4 Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam teranggal 30-01-1991 (tiga puluh Januari seribu Sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan nomor: 007/UM-PERJ/I/1991;
  - 5 Fatwa Planologi, dengan Nomor: 107/FP.DITREN/IV/1991;
  - 6 Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 25-07-1991 (dua puluh lima Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan Nomor 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991;
  - 7 Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan tertanggal 27-10-1994 (duapuluh tujuh Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Nomor: B/107/KA.DITWASDAL/SBPMB/X/1994;



- 3 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum pengalihan hak dan kepentingan pihak Penggugat dR/Tergugat dK atas lahan seluas 40.000 M<sup>2</sup> persegi berikut 29 (dua puluh sembilan) Bangunan Rumah yang berada di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Butir 2.1 s/d butir 2.7 tersebut diatas kepada:
- 1 PT. Citra Abadi Sampoerna (Tergugat II) berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan dan Pelepasan Hak Atas Lahan dan Bangunan Nomor: 18 tanggal 19 April 2010 (Luas Lahan 12.855,25 M<sup>2</sup>), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn, Notaris di Batam;
  - 2 PT. Mekar Abadi Sampoerna, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Nomor: 17 tanggal 23 Maret 2010 (Luas Lahan 27.144,75 m<sup>2</sup>), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam;
- 4 Menyatakan tindakan Tergugat dR/ Penggugat dK yang mengaku sebagai Pemilik tanah sengketa berikut 29 Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum terhadap dan merugikan Penggugat dR/Tergugat I dK;
- 5 Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar ganti rugi kepada pihak Penggugat dR/Tergugat I dK sejumlah Rp1.000.500.000.000,00 (satu triliun lima ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
- kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk biaya penanganan selama Perkara berjalan;
  - sejumlah Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) kerugian yang ditimbulkan akibat Pemberitahuan/Pengumuman di Harian Batam Pos; dan
  - kerugian imateriil sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah), sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membuat Pernyataan Permohonan Maaf kepada Penggugat dR/Tergugat dK di Surat Kabar Harian Batam Pos, satu halaman penuh sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 7 Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat dR/Penggugat dK lalai melaksanakan isi putusan ini;
- 8 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap seluruh tanah dan bangunan rumah milik Tergugat dR/ Penggugat dK, yaitu:
- 1 Tanah dan Bangunan di Jalan Pelabuhan Nomor 46, RT./RW.4 Samarinda;
  - 2 Tanah dan Bangunan di Jalan Imam Bonjol Nomor 16, RT.XXV Samarinda;



- 3 Tanah dan Bangunan di Jalan Gajah Mada Nomor 61, RT./RW.01 Samarinda;
- 9 Menyatakan Putusan dalam Perkara ini sebagai Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
- 10 Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, untuk mencabut dan membersihkan Pemblokiran atas tanah objek sengketa *a quo*, yang diajukan oleh Penggugat dK/Tergugat dR;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Menghukum Penggugat dK/Tergugat dR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.BTM tanggal 4 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatilge Over Heid Daad*);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat dengan Perhitungan sebagai berikut: Tanah yang seluas 40.000,- M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga Rp. 500.000,00 (Per Meter Persegi) berarti Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan 29 unit Bangunan setiap Unitnya Rp1.000.000.000,00 berarti Rp29.000.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar rupiah) dan apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp20.000.000.000,00 + Rp29.000.000.000,00 = Rp49.000.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar rupiah), jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp526.000,00 (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi untuk seluruhnya;



- Menghukum Penggugat dr/Tergugat I dk untuk membayar biaya yang timbul dalam bagian Rekonpensi ini sejumlah Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Tergugat I dan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 219/PDT/2014/PT.PBR tanggal 30 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

- 1 Menerima permohonan banding dari Pemanding I/Tergugat II/ Terbanding dan Pemanding II/ Tergugat I/Terbanding serta Pemanding /Penggugat/Terbanding;
- 2 Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 124/Pdt.G/2013 PN.Btm tanggal 4 Februari 2014 sekedar mengenai:

- Diikutsertakannya Pemanding I/Tergugat II/Terbanding sebagai pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum bersama-sama dengan Pemanding II/Tergugat I/Terbanding;
- Menghukum Pemanding I/Tergugat II/Terbanding bersama-sama dengan Pemanding II/Tergugat I/Terbanding secara tanggung renteng menanggung kerugian yang diderita oleh Pemanding/ Penggugat/Terbanding dengan perhitungan sebagai berikut: Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dengan harga Rp1.000.000,00/M<sup>2</sup> (satu juta rupiah per meter persegi) berarti Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah). Dan 29 unit bangunan yang setiap unitnya dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), berarti Rp29.000.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar rupiah), sehingga jumlah seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Pemanding/Penggugat/Terbanding adalah Rp40.000.000.000,00 + Rp29.000.000.000,00 = Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah), jumlah inilah yang secara tanggung renteng harus dibayar oleh Pemanding II/Tergugat I/Terbanding dan Pemanding I/Tergugat II/Terbanding kepada Pemanding/Penggugat/Terbanding;

- 3 Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam tersebut untuk selebihnya;
- 4 Menghukum Pemanding II/Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding dan Pemanding I/Tergugat II/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding secara tanggung renteng ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pemanding I, pada tanggal 14 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pemanding I, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 April 2015



sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 29/Akta/Pdt/2015/PN.BTM *juncto* Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.BTM yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 25 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 33/Akta/Pdt/2015/PN.BTM *juncto* Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.BTM yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding I, tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 5 Juni 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 9 Juli 2015

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 15 Juni 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 25 Juni 2015;

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

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

Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding:

Putusan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Keliru Menerapkan Hukum Acara Pembuktian Dalam Memutuskan Perkara *a quo*, karena telah Menyatakan Tergugat II turut serta Melakukan Perbuatan Melawan Hukum padahal tidak ada satu pun fakta hukum yang menunjukkan adanya pengetahuan dan keterlibatan apalagi kesalahan Pemohon Kasasi dalam Pelanggaran Perjanjian Kerjasama yang dibuat antara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I (semula Penggugat/Pembanding/Terbanding) dengan Termohon Kasasi II (semula Tergugat I/Pembanding II/Terbanding);

Bahwa dalam isi putusan pada bagian pertimbangan hukumnya *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pekanbaru), sebagaimana tertera pada halaman 10 paragraf ke-3 s/d halaman 14, di mana dalam salah satu pertimbangannya menyatakan:

- *Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, sudah cukup jelas perbuatan jual beli tanah yang menjadi objek sengketa antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding adalah merupakan jual beli yang cacat tersembunyi sehingga merugikan pihak Pembanding/Penggugat.Terbanding dan oleh karena sudah selayaknya Pembanding I/Tergugat II/Terbanding diikutsertakan sebagai pihak yang ikut bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi kepada pihak Pembanding/Penggugat/Terbanding, sehingga Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding harus bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding/Penggugat/Terbanding.*

Bahwa mencermati isi pertimbangan putusan *Judex Facti* tersebut di atas, alasan *Judex Facti* mengikutsertakan Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat II/Terbanding sebagai pihak yang ikut bertanggungjawab untuk membayar ganti rugi kepada pihak Pembanding/Penggugat/Terbanding, sangat sumir dan tendensius sehingga merugikan kepentingan hukum Pemohon Kasasi sebagai Pembeli yang beritikad baik; Adapun alasan keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pekanbaru) adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa dalam hukum perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, tidak dikenal terminologi hukum “turut serta melakukan perbuatan melawan hukum”, sebagaimana yang diterapkan dalam perkara a *quo*, sebab istilah “Turut Serta” tersebut hanya dikenal dan dapat diterapkan dalam perkara tindak Pidana Penyertaan pada umumnya, bukan dalam perkara gugatan perdata;
- 2 Bahwa di dalam pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” Ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPperdata tersebut secara jelas menganut doktrin pembebanan tanggung jawab hukum berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*). Adapun alasan yuridis yang dapat disampaikan, adalah:
  - a Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum

Halaman 29 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

#### 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)



pidana dan perdata. Dalam KUHPdt, Pasal 1365, 1366, 1367 prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya;

- b Pasal 1365 KUHPdt yang dikenal sebagai pasal tentang Perbuatan Melawan Hukum mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu a) adanya perbuatan; b) adanya unsur kesalahan; c) adanya kerugian yang diderita; d) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian;

Dalam perkara *a quo*, tidak terbukti adanya kesalahan dari Pemohon Kasasi semula Tergugat II/Pembanding I/Terbanding, lagi pula tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan “seperti apa bentuk dan dengan cara bagaimana” Tergugat II melakukan suatu kesalahan dalam melakukan transaksi pembelian hak atas tanah dan bangunan dengan Pihak Tergugat I.

Demikian juga tidak ada satu pun fakta hukum serta pertimbangan hukum *Judex facti* yang menunjukkan adanya kesalahan Pemohon Kasasi yang berkorelasi langsung dengan kerugian yang diderita Penggugat;

- 3 Bahwa dalam perkara *a quo* hanya terbukti yang telah dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I - bukan Tergugat II (Pemohon Kasasi). Sehingga bagaimana mungkin Pemohon Kasasi yang beritikad baik dan tidak pernah dinyatakan bersalah harus turut serta atau diikutsertakan menanggung kerugian, atas suatu kesalahan yang dilakukan oleh pihak lain (dalam hal ini Tergugat I);

- 4 Bahwa Putusan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru, yang menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat II/Terbanding turut serta menanggung kerugian pihak lain, tanpa memberikan pertimbangan tentang kesalahannya, jelas dan telak telah melanggar prinsip hukum universal yang menyatakan “Tiada Hukuman Tanpa Kesalahan” (*Geen Straaf Zonder Schuld*), sehingga putusan *a quo* patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan.

*Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak memberikan Pertimbangan Hukum Yang Cukup (*Onvoeldoende Gemotiveerd*) bahkan keliru menerapkan hukum tentang penilaian keabsahan hukum transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Sengketa yang dilakukan antara Pemohon Kasasi/Pembanding I/Tergugat II/Terbanding dengan Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat I/Terbanding;

Bahwa *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam isi pertimbangan putusannya halaman 11 paragraf 5 s/d halaman 12 paragraf 4, dinyatakan:



- Menimbang, bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding tanpa persetujuan Pembanding/Penggugat/Terbanding sedangkan pihak Pembanding II/Tergugat I/Terbanding masih terikat dengan Akta Kerjasama Nomor 163 tertanggal 20 Oktober 1990 dan sebagaimana Akta Kuasa dalam bukti P-3, bahwa yang berhak untuk melakukan jual beli adalah pihak Pembanding/Penggugat/Terbanding;
- Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan apakah jual beli antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding tersebut tidak mengandung cacat hukum?
- Menimbang, bahwa ternyata dalam jual beli tersebut Pembanding II/Tergugat I masih terikat dengan Akta Kerjasama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 dan Akta Kuasa dalam bukti P.3, oleh karenanya dapatlah disimpulkan bahwa Pembanding II/Tergugat I/Terbanding tidak mempunyai kewenangan untuk menjual objek perkara;
- Menimbang, bahwa disamping itu jual beli objek perkara antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding berdasarkan bukti T-I.33 bahwa harga jual tanah disepakati Rp. 175.000/m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah permeter persegi) sedangkan harga pembelian semula yang dibayar oleh Pembanding/Penggugat/Terbanding adalah Rp. 500.000/m<sup>2</sup> (lima ratus ribu rupiah permeter persegi);
- Menimbang, bahwa atas dasar fakta tersebut, Nampak bahwa jual beli tanah antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding tidak sesuai dengan nilai kepatutan antara nilai pada saat pembelian oleh Pembanding/Penggugat/Terbanding dengan pada saat penjualan oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding;

Bahwa terhadap isi pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut, Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan sangat berkeberatan, dengan alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa menurut Pemohon Kasasi, walaupun pada kenyataannya terbukti Akta Kerjasama Nomor 163 dan Akta Kuasa (Bukti P-3) masih berlaku diantara Pembanding/Penggugat/Terbanding dengan Pembanding II/Tergugat I/Terbanding, namun keberlakuan tersebut tidak dapat dijadikan alasan hukum untuk menilai cacat hukumnya perjanjian Jual Beli antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding;
- 2 Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, bertentangan dengan makna yang terkandung dalam ketentuan pasal 1340 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Perjanjian hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya".

Halaman 31 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



Halmana menurut doktrin ilmu hukum yang berlaku dikenal sebagai asas kepribadian dalam perjanjian. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, sehingga demikian dalam penerapan perkara *a quo*, perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dapat diterapkan untuk menilai keabsahan perjanjian lain yang dibuat oleh pihak lainnya. Terlebih lagi Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding bukan perjanjian aksesori dari Akta 163 maupun Akta Kuasa sebagaimana dimaksud atau merupakan perjanjian yang berdiri sendiri;

- 3 Bahwa pertimbangan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru sangat keliru dan tidak mempertimbangkan sama sekali adanya fakta hukum bahwa kepemilikan objek sengketa masih berada di tangan Pembanding II/Tergugat I/Terbanding yang diperoleh berdasarkan Bukti T-I.4 s/d T-1.24. Sehingga posisi hukum Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dalam kedudukannya sebagai Pemilik Objek Sengketa untuk menjual sendiri hak kepemilikannya tidak terhalangi oleh adanya Akta 163 maupun Akta Kuasa. Terlebih lagi adanya fakta bahwa Akta 163 dan Akta Kuasa tersebut bukan merupakan Perjanjian Pengalihan Hak;
- 4 Bahwa dalam berlangsungnya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan milik Termohon Kasasi II semula Pembanding II/Tergugat I/Terbanding telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, serta telah pula memenuhi seluruh persyaratan sahnya suatu jual beli, diantaranya adalah Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Oleh karenanya adalah wajar dan beralasan hukum jika Pemohon Kasasi beranggapan bahwa jual beli (peralihan hak) objek sengketa yang diterima dari Pembanding II/Tergugat I/Terbanding adalah transaksi jual beli yang sah menurut hukum dan sama sekali tidak mengandung cacat hukum;
- 5 Bahwa *Judex facti* sama sekali tidak mempertimbangkan adanya fakta hukum berupa Pernyataan Jaminan yang dibuat oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Nomor 18 tanggal 19 April 2010 (*vide* Bukti T-II.4 yang bersesuaian dengan Bukti T-I.33.2), dimana dalam Pasal 4 akta dimaksud telah ada klausula “jaminan hukum” dari Penjual/Pihak Pertama dalam hal ini Pembanding II/Tergugat I/Terbanding, menyatakan:
  - *Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa tanah tersebut berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya adalah hak Pihak Pertama, belum dialihkan pada orang lain, digadaikan atau dibebani dengan hak lain berupa apapun juga, bebas dari sitaan dan tentang hal itu baik sekarang maupun*



dikemudian hari, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut dan oleh karenanya pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain yang mengenai hal-hal tersebut di atas;

6 Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan dalil sanggahan Pemohon Kasasi yang diperkuat dengan adanya bukti-bukti yang dapat dijadikan sebagai fakta hukum guna menunjukkan bahwa benar Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat II/Terbanding sesungguhnya adalah Pembeli yang Beritikad Baik, sebagaimana ternyata dari seluruh alat bukti yang disampaikan oleh Pembanding I/Tergugat II/Terbanding dalam pemeriksaan perkara di tingkat Pengadilan Negeri Batam (*vide* Bukti T-II.3 s/d T-II.13);

7 Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

- “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (“onvoldoende gemotiveerd”) harus dibatalkan. i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak tergugat-tergugat asli;”

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

- “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung tentunya dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”

(Lihat: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238).

8 Bahwa dengan terjadinya kekeliruan dalam penerapan hukum pembuktian serta kurangnya pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam memberikan penilaian tentang apakah ada cacat hukum dalam perjanjian jual beli antara Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dengan Pemohon Kasasi, dimana berdasarkan pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi telah dinyatakan turut serta bertanggung jawab menanggung kerugian maka patut dan beralasan hukum

Halaman 33 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



kiranya jika di tingkat pemeriksaan kasasi, putusan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dikoreksi dan selanjutnya dinyatakan batal;

*Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru Telah Keliru Menerapkan Hukum Tentang Pertanggungjawaban Hukum Secara Tanggung Renteng terhadap Pemohon Kasasi;

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam menerapkan tanggung jawab secara Tanggung Renteng, karena dalam perkara *a quo* fakta hukum yang terjadi adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, bukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II. Sehingga bagaimana mungkin terhadap pihak yang tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ikut menanggung kerugian secara tanggung renteng;
- 2 Bahwa untuk dapat menyatakan apakah suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang dapat menimbulkan tanggung jawab secara tanggung renteng bagi pihak lainnya, hanya dapat diterapkan apabila sebelumnya sudah ada ketentuan hukum perundang-undangan yang secara tegas menyatakan bahwa hal tersebut menimbulkan tanggung jawab secara tanggung renteng. Dalam perkara *a quo* yang objek perkaranya adalah sengketa tanah tidak ditemukan adanya ketentuan hukum perundang-undangan yang mengatur tentang pertanggungjawaban secara tanggung renteng;
- 3 Bahwa sepanjang pengetahuan hukum yang kami ketahui, tanggung jawab secara tanggung renteng di menurut ketentuan hukum perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia baru diterapkan terhadap pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Pengurus Perseroan Terbatas yang menyebabkan terjadinya kerugian perusahaan, sebagaimana diatur secara khusus dalam Undang Undang Perseroan Terbatas, Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007. Bukan untuk perkara sengketa tanah;
- 4 Oleh karenanya berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, patut dan beralasan hukum kiranya Putusan *Judex facti* mengenai adanya tanggung jawab secara tanggung renteng terhadap pihak yang tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (dhi. Pemohon Kasasi) merupakan suatu kekeliruan hukum dan selanjutnya dibatalkan;

*Judex facti* Tidak Menerapkan Hukum Pembuktian Secara Benar dan Tidak Berhati-hati Dalam Menilai Besaran Jumlah Kerugian Peggugat.

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya, *Judex facti* Pengadilan Negeri Batam, telah memberikan penilaian kerugian melalui pertimbangan hukum dalam isi putusan halaman 73 Paragraf 2, yakni:



- Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar kerugian material yang dialami Penggugat yang jumlahnya disesuaikan dengan harga yang ada ditengah-tengah masyarakat dengan perincian nilai tanah saat ini  $Rp500.000/M^2 \times 40.000 = Rp20.000.000.000,00$  (dua puluh miliar rupiah) ditambah nilai bangunan saat ini 29 unit  $\times Rp1.000.000.000,00 = Rp29.000.000.000,00$  (dua puluh sembilan miliar rupiah) dengan demikian jumlahnya menjadi  $Rp49.000.000.000,00$  (empat puluh sembilan miliar rupiah);

Bahwa selanjutnya, perhitungan besaran kerugian Penggugat oleh *Judex facti* Pengadilan Negeri Batam dikoreksi kembali oleh *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dalam pertimbangan hukumnya di halaman 13 paragraf 1 s/d paragraf 3, yakni:

- Menimbang bahwa nilai kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama diperhitungkan sebesar  $Rp49.000.000.000,00$  (empat puluh sembilan miliar rupiah);
- Menimbang, bahwa terhadap kerugian yang ditimbulkan secara nyata oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding, menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, bahwa oleh karena perkara ini sudah berlangsung cukup lama yaitu setidaknya sudah lebih dari 10 (sepuluh) tahun yang lalu, dan harga tanah sebagai objek perkara maupun bangunan rumah di wilayah hukum Pengadilan Negeri Batam setiap tahun nilai jualnya bertambah secara signifikan, maka sudah sepatutnya harga jual tanah yang semula  $Rp500.000,00/M^2$  (lima ratus ribu rupiah permeter persegi), saat ini menurut hemat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adalah patut dan adil apabila harga tanah dinilai  $Rp1.000.000,00 /M^2$  (satu juta rupiah permeter persegi);
- Menimbang, bahwa dengan alasan pertimbangan tersebut, maka kerugian materiil yang dialami oleh Pembanding /Penggugat/Terbanding dengan perincian harga tanah saat ini  $Rp1.000.000,00/M^2 \times 40.000 = Rp40.000.000.000,00$  (empat puluh miliar rupiah) ditambah nilai bangunan saat ini, 29 unit  $\times Rp1.000.000.000,00 = Rp29.000.000.000,00$  (dua puluh Sembilan miliar rupiah), dengan demikian jumlahnya menjadi  $Rp69.000.000.000,00$  (enam puluh sembilan miliar rupiah), dan jumlah tersebut harus menjadi tanggung jawab Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding yang secara tanggung renteng harus dibayar oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dan Pembanding;



Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi, pertimbangan-pertimbangan yang dibuat oleh kedua tingkat *Judex facti* tersebut, mengandung kekeliruan yang mendasar, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa *Judex facti* di tingkat pertama dan tingkat banding, telah menghitung kerugian tanpa mempertimbangkan apakah benar ada bukti-bukti terjadinya kerugian di Pihak Penggugat, melainkan mengambil begitu saja dalil Penggugat tentang terjadinya kerugian. Sehingga pertimbangan hukum tentang besarnya kerugian telah melanggar aturan hukum acara pembuktian; hal ini tentunya cukup untuk memberikan gambaran hukum bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian secara benar dan tidak bertindak netral, sehingga putusan yang dihasilkan dirasakan sangat tidak adil bagi para Tergugat;
- 2 Bahwa untuk menghitung terjadinya kerugian dalam suatu transaksi Kerjasama, pada sudah selayaknya dilakukan suatu pemeriksaan khusus melalui penunjukan Tim Audit yang memiliki keahlian khusus dalam bidang audit keuangan untuk membuktikan apakah benar telah terjadi kerugian finansial dalam hubungan kerjasama diantara para pihak yang bersengketa, dan berapa kerugian real yang dialami pihak tertentu. Dalam Perkara *a quo*, penghitungan kerugian dihitung sendiri oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, sehingga hasil perhitungan sudah dapat dipastikan keliru;
- 3 Bahwa *Judex Facti* pada kenyataannya tidak mengetahui kondisi dari Objek Sengketa, karena tidak pernah melakukan Sidang Pemeriksaan Lapangan, sehingga bagaimana mungkin bisa diketahui nilai kerugian sebenarnya yang dialami oleh Penggugat tanpa memperoleh pengetahuan yang faktual tentang keadaan objek sengketa, baik mengenai tanah maupun keadaan bangunannya; Terlebih lagi, dalam perkara *a quo* tidak ada satupun bukti-bukti surat/dokumen yang sah yang menunjukkan adanya kerugian pihak Penggugat. Adapun bukti-bukti pembayaran tidak dapat dijadikan sebagai bukti adanya kerugian. Sehingga patut dan beralasan hukum jika bukti-bukti surat yang diajukan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah;
- 4 Berdasarkan uraian keberatan tersebut diatas patut dan beralasan hukum kiranya jika penghitungan dan penilaian mengenai kerugian Penggugat yang dibuat dalam putusan *Judex Facti* dinyatakan cacat hukum dan selanjutnya dibatalkan;

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

Salah dalam penerapan hukum:

1. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus Perkara Nomor 219/Pdt/2014/ PT.PBR tertanggal 30 Januari 2015 telah begitu saja mengadopsi isi Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor: 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 04 Februari 2014, tanpa melakukan pemeriksaan dan pertimbangan yang cermat, teliti dan mendalam atas dalil-dalil dan fakta-fakta hukum, serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, oleh karenanya dengan segala hormat kepada Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung R.I. Pemohon Kasasi akan membahas dan mengulang kembali dalil-dalil Pemohon Kasasi dalam Perkara Nomor: 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 04 Februari 2014 yang telah diambilalih/diadopsi dan dikuatkan begitu saja oleh *Judex Facti* pada Perkara Nomor 219/Pdt/2014/PT.PBR tertanggal 30 Januari 2015;

## 2. Tentang *Legal Standing*:

Bahwa semua pihak sepakat dan setuju sepenuhnya untuk tunduk dan patuh kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku selaku demikian merupakan kaidah-kaidah mendasar yang mengatur hubungan-hubungan antar individu dan/atau Badan Hukum, hak dan/atau kewenangan maupun tindakan-tindakan yang diperbolehkan dan/atau dilarang, sebagaimana dinyatakan dengan jelas dan tegas dalam peraturan-peraturan tersebut.

Bahwa dalam perkara *a quo*, ternyata terbukti dengan jelas dan tegas Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding/Pembanding, telah melanggar dan tidak tunduk dan patuh terhadap peraturan-peraturan yang berlaku tersebut, (*vide*: Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa, *juncto* Akta Nomor 115 Tanggal 19 Mei 1992 *juncto* Pasal 98 ayat (1), (2) dan (3), *juncto* Pasal 103 Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas);

Yang mana didalam ketentuan tersebut diatur dengan tegas dan jelas, hanya Direktur Utama yang berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum baik didalam maupun diluar Pengadilan mewakili Perseroan, tidak terbatas dalam hal membuat Surat Kuasa dan Mengajukan Gugatan, sebagaimana dalam Perkara *a quo*, kecuali ditentukan lain, baik oleh peraturan-perundang-undangan yang berlaku dan/atau diatur dan tercantum dalam Anggaran Dasar Perseroan.

Bahwa Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding/Pembanding (Tuan Howiston Yoewianto), adalah pihak yang tidak berwenang (*diskualifikasi in persona*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* sebagaimana telah jelas dan terbukti demikian dinyatakan dalam Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa, yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam, *juncto* Akta Nomor 115 Tanggal 19 Mei 1992, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden (*vide*: Bukti T-I.29, T-I.29.1 = Bukti P.26, P.27);

Halaman 37 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

#### 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)



yang pada intinya menyatakan bahwa yang berwenang mewakili Perseroan didalam maupun diluar Perseroan adalah Direktur Utama yaitu Tuan Chandra Kusuma Enka (*vide*: Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa, *juncto* Akta Nomor 115 Tanggal 19 Mei 1992. *juncto* Pasal 98, *juncto* Pasal 103 Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas);

Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah melanggar azas *audi et alteram partem*, karena tidak meneliti dan mempertimbangkan Bukti: T-I.29.1 = Bukti: P-27 (Akta Nomor: 115 Tanggal 19 Mei 1992, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan terbatas PT. Central Manunggal Prakasa berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden, yang aktanya dibuat oleh Ny. Ria Adji Hendarto, SH Notaris di Pulau Batam);

Bahwa Bukti: T-I.29.1 = Bukti: P-27 ini menunjukkan dan menerangkan dengan tegas hanya Nama Perseroan saja yang berubah, dari semula PT. Central manunggal Prakasa menjadi PT. Batam Nirwana Garden, tetapi Para Pengurus masih tetap pada kedudukannya semula, yaitu Tuan Chandra Kusuma Enka sebagai Direktur Utama dan Tuan Howiston Yoewianto, sebagai Direktur;

Artinya, dengan berdasarkan pada Bukti T-I.29, T-I.29.1 = Bukti P.26, P.27, ini *Judex Facti* telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa Tuan Howiston Yoewianto, tidak berwenang melakukan tindakan hukum mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan (*persona standi in judicio*), selain Tuan Chandra Kusuma Enka yang berkedudukan sebagai direktur utama, kecuali ditentukan lain baik dalam anggaran dasar perseroan adan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa Termohon Kasasi I/semula Penggugat/Terbanding/Pembanding atau Tuan Howiston Yoewianto, tidak pernah memberikan keterangan atau menjelaskan alasan ketidakhadiran Direktur Utama (*Tuan Chandra Kusuma Enka*), yang seharusnya bertindak sebagai pihak yang paling berwenang untuk membuat, menandatangani dan memberikan Kuasa kepada Kantor Hukum Mangadar Marbun, SH. sebagaimana diatur dengan jelas dalam Anggaran Dasar Perusahaan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang, untuk mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Batam;

Bahwa oleh karena Surat Kuasa *a quo* telah dibuat dan diberikan oleh pihak yang tidak berwenang, maka berimplikasi pada Surat Kuasa *a quo* adalah cacat formil, sehingga gugatanpun sejak awal adalah tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian putusannyapun tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum dan/atau batal demi hukum, baik pada Tingkat Pengadilan Negeri Kls.IA Batam



maupun pada Tingkat Pengadilan Tinggi Pekanbaru oleh karenanya telah memenuhi syarat hukum untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I.;

Bahwa dengan demikian telah dapat dibuktikan, tindakan Termohon Kasasi I/ Penggugat/ Terbanding/ Pemanding (Tuan Howiston Yoewianto) yang menyatakan diri sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum di dalam maupun di luar Pengadilan, adalah tinadad yang cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, dengan segala akibat hukumnya;

3. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Kls.IA Batam) telah tidak tepat dalam membuat Pertimbangan Hukum pada Putusan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm tanggal 4 Februari 2014, Halaman 62 Putusannya yang menyatakan:

*"Menimbang, Bahwa Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 20 Oktober 1990, mengatur kewenangan mewakili perseroan dengan pembatasan-pembatasan, namun sebagaimana lajimmya dalam suatu Perseroan, untuk kepentingan Perseroan, seorang Direktur ataupun Direktur Utama berwenang mewakili Perseroan di luar dan di dalam perseroan";*

*"Menimbang, Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis berpendapat pemberian kuasa oleh Howiston Yoewianto sebagai Direktur PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana adalah sah menurut hukum";*

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya tersebut diatas sangatlah tidak berdasarkan Hukum, hanya berdasarkan asumsi dan pendapat pribadi yang dituangkan dalam legalitas putusan, sehingga seolah-olah sah karena dikemas oleh alasan-alasan yang menyesatkan, dimana Anggaran Dasar Perseroan yang telah dibuat secara Notarial Akta dan berdasarkan kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, telah dibuat sedemikian rupa untuk tidak di "artikan" dan/atau ditafsirkan dengan cara lain, selain tunduk dan patuh kepada yang tertulis didalamnya (*imperative*), dengan demikian putusan dalam perkara aquo menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan (*vide*: Bukti T-I.29, T-I.29.1 = Bukti P.26, P.27, juncto Pasal 98 ayat (1), (2) dan (3) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas);

Bahwa, Tuan Chandra Kusuma Enka, adalah tetap dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama Perseroan, dan sebagai pihak yang paling berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum baik di dalam maupun di luar Pengadilan (i.e. *Pemberian Surat Kuasa Khusus gugatan aquo*), BUKAN Tuan Howiston Yoewianto;

Bahwa terbukti dengan jelas, Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut diatas telah salah atau kurang dalam pertimbangannya, malampaui kewenangan (*ultravires*), tidak sesuai dan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*vide*: Bukti T-1.29, T-1.29.1 = Bukti P.26, P.27, *juncto* Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 20 Oktober 1990, *juncto* Pasal 98 ayat (1), (2) dan (3), *juncto* Pasal 103 Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), dengan demikian atas kesalahan tersebut, telah terpenuhi syarat yuridis bagi Mahkamah Agung R.I. untuk membatalkan Putusan *a quo* ;

Salah dalam menerapkan hukum pembuktian:

4. Tentang Akta Pendirian Perseroan, Akta Kerjasama, Akta Kuasa dan Akta Perubahan Anggaran Dasar P.T. Central Manunggal Prakarsa;

- Bahwa *Judex Facti* telah tidak dan/atau kurang cermat dalam mempertimbangkan adanya keganjilan atas dibuatnya Akta Pendirian PT. Central Manunggal Prakarsa, yaitu Akta Nomor 174 Tanggal 22 Oktober 1990 dan Akta Perjanjian Kerja Sama yaitu Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 (*vide* Bukti :T-1.29, T-1.29.2 = Bukti: P-26, P-1);
- Bahwa Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut adalah akta yang cacat hukum, tidak sah, tidak memiliki nilai pembuktian, tidak mengikat, tidak mempunyai kekuatan hukum dan Batal demi Hukum karena telah dibuat dan ditandatangani “sebelum” Perseroan Terbatas P.T. Central Manunggal Prakarsa, didirikan/ada berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas P.T. Central Manunggal Prakarsa Nomor 174 Tanggal 22 Oktober 1990, dan yang dijadikan dasar atau sumber hukum dari dibuat dan dikeluarkannya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990, tersebut (*conditio sine qua non*);
- Bahwa kesalahan fatal ini tidak dapat dikategorikan sebagai “*clerical error*” atau salah pengetikan, tetapi hal ini merupakan kesalahan mutlak yang berimplikasi kepada Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH. Notaris di Batam, yang dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kls.IA Batam dalam Perkara Perdata Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.BTM adalah akta yang cacat hukum, tidak sah, tidak memiliki nilai pembuktian, tidak mengikat, tidak berkekuatan hukum dan Batal demi Hukum;
- Bahwa pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama sebagaimana Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990 antara Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding II (PT. Karya Indah Lestari Abadi) dan Termohon Kasasi I/Penggugat/ Terbanding (PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden) menunjukkan dengan jelas bahwa Penandatanganan/ Penggugat bertindak untuk dan atas nama PT. Central Manunggal Prakarsa, padahal faktanya PT. Central Manunggal Prakarsa, pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama tersebut secara hukum "belum berdiri/belum ada";

*(catatan: mohon diperhatikan untuk ditindaklanjuti demi hukum dan kebenaran, perihal kesalahan dalam penerbitan/pembuatan Akta Pendirian PT. Central Manunggal Prakarsa tgl. 22 Oktober 1990 (Akta Pokok) dan Akta Perjanjian Kerjasama tgl. 20 Oktober 1990 (assesoir) ??). Berbeda hari dan tanggal adalah kesalahan mutlak;*

- Bahwa oleh karena Perjanjian Kerjasama tersebut dilandasi dan/ atau berdasarkan kepada suatu dokumen yang tidak sah, dan cacat hukum, maka sudah dengan sendirinya Perjanjian itupun tidak mengikat, tidak sah dan batal demi hukum (*vide* Pasal 1321 *juncto* Pasal 1328 KUH Perdata);
- Bahwa dengan demikian terbukti berdasarkan fakta hukum, Ny. Ria Adji Hendarto, SH. Notaris di Batam yang memproses, membuat, mengeluarkan dan mensahkan: Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 dengan mengutip dan bersumber kepada Badan Hukum (Perseroan) PT. Central Manunggal Prakarsa yang belum berdiri/belum ada, telah melakukan tindak pidana memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik, sebagaimana diatur Pasal 264 ayat (1), *juncto* Pasal 266 ayat (1) KUH Pidana, maka akibat hukumnya seluruh akta dan turunannya tanpa kecuali yang diterbitkan dan bersumber dari dan/atau mengacu pada Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 dan Akta Nomor 174 Tanggal 22 Oktober 1990, tentang Pendirian Perseroan Terbatas P.T. Central Manunggal Prakarsa, *juncto* Akta Kuasa Nomor: 202 tertanggal 25 Oktober 1990, *juncto* Akta Nomor: 115 Tanggal 19 Mei 1992, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan adalah akta-akta yang tidak sah, tidak mengikat, tidak mempunyai nilai pembuktian, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

Halaman 41 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



- Bahwa dengan demikian Akta kerja sama sebagaimana diuraikan dalam Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 antara PT. Karya Indah Lestari Abadi dan PT. Central Manunggal Prakarsa, yang bersumber dari Akta Pendirian PT. Central Manunggal Prakarsa, yaitu Akta Nomor 174 Tanggal 22 Oktober 1990 yang aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH. Notaris di Batam adalah akta yang tidak sah, tidak mengikat, tidak mempunyai nilai pembuktian, cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, karena perjanjian kerja sama dalam Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990, dibuat dan ditandatangani sebelum P.T. Central Manunggal Prakarsa (Akta Nomor 174 Tanggal 22 Oktober 1990) berdiri/ada;
- Tentang Akta Kuasa Nomor: 202 tertanggal 25 Oktober 1990:

Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat dalam menilai dan mempertimbangkan putusannya terhadap Akta Kuasa Nomor 202 tertanggal 25 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam, yaitu tentang: Pemberian Kuasa dari Pemohon Kasasi/Tergugat I dK/Penggugat dR/ Pembanding II/Terbanding, kepada Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding / Pembanding untuk menjual, menyewakan, meminjamkan atau mengalihkan seluruh bangunan yang dibangun tersebut (*vide* Bukti: P-3) adalah bentuk Kuasa Mutlak yang dilarang dan melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982;

- Dengan demikian segala perbuatan dan/atau tindakan hukum yang dilakukan oleh siapapun tanpa terkecuali dengan berlandaskan kepada Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990, *juncto* Akta Kuasa Nomor: 202 tertanggal 25 Oktober 1990, *juncto* Akta Nomor 115 Tanggal 19 Mei 1992, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakarsa yang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, dan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dilakukan oleh Termohon Kasasi I/semula Penggugat/ Terbanding/atau Tuan Howiston Yoewianto;
5. Bukti Keterangan Saksi dibawah Sumpah:
- 1). Saksi Tjong Tong An (Anton):



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan saksi Tjong Tong An (Anton), pada halaman 47, 48, 49, 50 dan 51 dalam Putusan Nomor 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 04 Februari 2014, yang pada intinya menyatakan dengan jelas:

- Bahwa Tanah sengketa aquo seluas lebih kurang 4 (empat) Ha, adalah milik Pak Benyamin Saleh (ic. PT.Karya Indah Lestari Abadi).
- Bahwa ada masalah pembiayaan pembangunan rumah tersebut;
- “Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Winston”, (i.c. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding/Pembanding) atau Howiston Yoewianto, dengan demikian jelas menurut keterangan saksi yang dihadirkan sendiri oleh Penggugat, telah menyangkal keberadaan Penggugat (Howiston Yoewianto) terlebih memberikan pengakuan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum dan/atau melakukan transaksi dengan pihak lain, selain yang berwenang mewakili Perseroan di dalam maupun di luar Perseroan adalah Tuan Chandra Kusuma Enka yang berkedudukan sebagai Direktur Utama;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan PT. Batam Nirwana Garden;

2). Saksi Alex Sabran:

Keterangan saksi Alex Sabran, pada halaman 51, 52, 53 dan 541, dalam Putusan Nomor 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 4 Februari 2014, yang pada intinya menyatakan dengan jelas:

- Bahwa saksi bekerja di PT. Central Manunggal Prakarsa tahun 1991 sampai dengan tahun 1995;
- “Bahwa yang menjadi Direkturnya pada waktu saksi bekerja di PT. Central Manunggal Prakarsa, yakni Pak Chandra Kusuma”.
- Bahwa tanah tersebut tidak dibeli oleh Pak Hero Wijaya dari Pak Benyamin Saleh, tapi hanya kerja sama .dst... dan surat-surat tanah masih atas nama Pak Benyamin Saleh ;
- Bahwa rumah yang telah selesai dibangun adalah 29 (dua puluh Sembilan) unit;
- Bahwa PT.Central Manunggal Prakarsa adalah milik Pak Hero Wijaya (Komisaris Utama), sedangkan Direktur Utamanya adalah Pak Chandra Kusuma (Chandra Kusuma Enka) dan Direkturnya Pak Winston (Howiston Yoewianto).
- Bahwa saksi tidak tahu ada perubahan nama dari PT. Central Manunggal Prakarsa menjadi PT. Batam Nirwana Garden;
- Bahwa setahu saksi antara PT.Batam Nirwana Garden dengan PT. Karya Indah Lestari Abadi tidak ada transaksi jual beli tanah.

Halaman 43 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Bahwa dari uraian keterangan saksi tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan hukum, sebagai berikut :

- Bahwa Tuan Chandra Kusuma Enka, sesuai dan berdasarkan keterangan saksi disumpah dan anggaran dasar perusahaan, berkedudukan sebagai Direktur Utama (*vide* Bukti:T-I.29, T-1.29.1= Bukti: P-26, P-27), adalah sebagai pihak yang paling berhak dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum baik di dalam maupun diluar Pengadilan (i.e. Pemberian Surat Kuasa Khusus gugatan aquo) (*vide*: Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakasa, *juncto* Akta Nomor 115 Tanggal 19 Mei 1992, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, *juncto* Pasal 98, *juncto* Pasal 103 Undang Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas), dan bukan Tuan Howiston Yoewianto, sebagaimana dalam Surat Kuasa Gugatan dalam perkara *a quo*;
  - Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* (tanah seluas 4 Ha) tidak ada transaksi jual beli tanah, antara PT. Central Manunggal Prakasa yang telah berubah menjadi PT.Batam Nirwana Garden dengan PT. Karya Indah Lestari Abadi, artinya Tanah aquo hak kepemilikannya tidak pernah beralih dari PT. Karya Indah Lestari Abadi kepada PT. Central Manunggal Prakasa yang telah berubah menjadi PT.Batam Nirwana Garden;
6. Hak Atas Tanah seluas 4 Ha, tetap tertulis atas nama PT. Karya Indah Lestari Abadi: Bahwa Keterangan Para saksi tersebut diatas terhadap dan sepanjang mengenai objek sengketa *a quo* (tanah seluas  $\pm$  4 Ha), telah diperkuat dan bersesuaian dengan Pertimbangan Majelis Hakim Perkara Nomor 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 4 Februari 2014 yang telah diambilalih/diadopsi dan dikuatkan oleh *Judex Facti* pada Perkara Nomor 219/Pdt/2014/PT.PBR tertanggal 30 Januari 2015, sebagaimana diuraikan tersebut dibawah ini:
- Pertimbangan Hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Kls. IA Batam) Perkara Nomor 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 04 Februari 2014, pada halaman 70 alinea ke-5 putusannya dengan jelas menyatakan:  
”Menimbang, bahwa Akta Kerjasama Nomor: 163 tanggal 20 Oktober 1990, tersebut lahir karena kesepakatan pihak Penggugat dengan Tergugat, dan bentuknya adalah kerjasama bukan pengalihan hak, jual beli ataupun sejenisnya, sehingga dengan demikian, menurut hemat Majelis tidak ada urgensinya persetujuan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam”;
  - Bahwa dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan antara keterangan saksi Saksi Tjong Tong An (Anton) dan Saksi Alex Sabran dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* menunjukkan dan membuktikan bahwa Tanah



objek sengketa Haknya Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/Terbanding (PT. Karya Indah Lestari Abadi) seluas + 4 Ha yang terletak di:

- Propinsi : Kepulauan Riau;
- Kota : Batam;
- Wilayah Pengembangan : Sekupang;
- Setempat dikenal dengan : Pine Garden, Tiban Baru.

adalah tetap menjadi Hak Miliknya PT. Karya Indah Lestari Abadi (*ic.* Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/Terbanding), tidak pernah beralih dan/atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding/Pembanding (PT. Central Manunggal Prakarsa yang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 26 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa dengan demikian Tindakan Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/Terbanding (PT.Karya Indah Lestari Abadi), yang mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Termohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding I/Terbanding (PT. Citra Abadi Sampoerna), adalah sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Bukti :T-1.33.3 = Bukti T-II.3);

Tentang Nilai Ganti Rugi:

- Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum putusan Perkara No. 219/Pdt/2014/PT.PBR tertanggal 30 Januari, pada halaman 13 alinea ke-3, menyatakan:
  - Menimbang, bahwa dengan alasan pertimbangan tersebut, maka kerugian materil yang dialami oleh Pembanding/Penggugat/Terbanding dengan perincian harga tanah saat ini Rp1.000.000,00/m<sup>2</sup> X 40.000 = Rp40.000.000.000,00 (empat puluh miliar rupiah), ditambah nilai bangunan saat ini, 29 unit X Rp1.000.000.000,00 = Rp29.000.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar rupiah), dengan demikian jumlahnya menjadi Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah), dan jumlah tersebut harus menjadi tanggung jawab Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding yang secara tanggung renteng harus dibayar oleh Pembanding II/Tergugat I/Terbanding dan Pembanding I/Tergugat II/Terbanding kepada Pembanding/Penggugat/Terbanding;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Batam Nomor: 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 04 Februari 2014 pada halaman 73, alinea pertama putusannya yang menyatakan:

Halaman 45 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



"Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat yang jumlahnya disesuaikan dengan harga yang ada ditengah-tengah masyarakat dengan perincian nilai tanah saat ini  $Rp500.000,00/M^2 \times 40.000 = Rp20.000.000,00$  (dua puluh miliar rupiah), ditambah nilai bangunan saat ini 29 unit  $\times Rp1.000.000.000,00 = Rp29.000.000.000,00$  (dua puluh miliar rupiah), dengan demikian jumlahnya menjadi  $Rp49.000.000.000,00$  (empat puluh sembilan miliar rupiah)".

Pertimbangan hukum *a quo* adalah tidak berdasarkan hukum, karena hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II dengan Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding adalah tentang Kerjasama, bukan jual-beli, dan/atau dalam bentuk lainnya artinya Hak Pemohon Kasasi/Tergugat I /Pembanding II/Terbanding, atas objek sengketa *a quo* masih ada dan melekat, karena tidak pernah dialihkan kepada siapapun dan dengan cara apapun kepada pihak Termohon Kasasi I/ Penggugat/Terbanding/Pembanding, oleh karenanya Tuntutan Ganti rugi sebagaimana tersebut diatas haruslah ditolak seluruhnya, karena:

⇒ Pertimbangan hukum tersebut jelas-jelas telah bertentangan dengan fakta-fakta hukum, bukti-bukti dan keterangan saksi, sebagaimana diuraikan dibawah ini :

1). Saksi Tjong Tong An (Anton):

- Bahwa Tanah sengketa aquo seluas lebih kurang 4 (empat) Ha, adalah milik Pak Benyamin Saleh (ic. PT.Karya Indah Lestari Abadi).
- Bahwa ada masalah pembiayaan pembangunan rumah tersebut;

2). Saksi Alex Sabran:

- Bahwa tanah tersebut tidak dibeli oleh Pak Hero Wijaya dari Pak Benyamin Saleh, tapi hanya kerja sama dst. dan surat-surat tanah masih atas nama Pak Benyamin Saleh;
- Bahwa setahu saksi antara PT.Batam Nirwana Garden dengan PT. Karya Indah Lestari Abadi tidak ada transaksi jual beli tanah;

3). Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara Nomor 124/PDT.G/2013/PN.BTM, tanggal 4 Februari 2014, pada halaman 70 alinea ke-5 putusannya dengan jelas menyatakan:

"Menimbang, bahwa Akta Kerjasama Nomor: 163 tanggal 20 Oktober 1990, tersebut lahir karena kesepakatan pihak Penggugat dengan Tergugat, dan bentuknya adalah kerjasama bukan pengalihan hak, jual beli ataupun sejenisnya, sehingga dengan demikian, menurut hemat Majelis tidak ada



urgensinya persetujuan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam”;

4). Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990, adalah tentang Perjanjian Kerjasama, bukan akta jual beli atas objek sengketa;

5). Tidak ada bukti dalam bentuk apapun yang sah secara hukum yang menyatakan bahwa objek sengketa *a quo* telah beralih hak kepemilikannya dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/Terbanding kepada Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding/ Pembanding, sebagaimana ketentuan yang diatur secara ketat (imperative) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diuraikan tersebut dibawah ini:

1 Bahwa hakekat jual beli menurut Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bersifat tunai, mutlak dan tanpa syarat;

2 Putusan Mahkamah Agung R.I. tgl. 28-5-1973 Nomor 72 K/Sip/1973:

Jual beli tanah yang dilakukan setelah P.P. Nomor 10/1961 hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;

3 yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/SIP/1975, Tgl. 19-05-1976 " Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan perbuatan dari pejabat yang berwenang”;

6). Bahwa nilai / angka ganti rugi yang dibebankan kepada Pemohon Kasasi / Tergugat I dK/Penggugat dR/Pembanding II/Terbanding, adalah jumlah/ nilai yang fantastis dan tidak berdasar sama sekali dan hanya begitu saja diadopsi/diambil alih oleh *Judex Facti* tanpa didasari oleh penelitian dan penghitungan/perincian yang konkret, fakta lapangan, dan kepatutan;

⇒ Bahwa Pertimbangan hukum tentang Ganti Rugi tersebut diatas jelas menunjukkan seolah-olah objek sengketa aquo telah beralih Kepemilikannya secara mutlak dan sah menjadi hak miliknya Termohon Kasasi I/Penggugat/ Terbanding/ Pembanding dan *Judex Facti* dengan secara keliru dan kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum, bukti-bukti dan keterangan saksi telah menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/Terbanding untuk membayar secara tanggung renteng kerugian materil sejumlah Rp69.000.000.000,00 (enam puluh sembilan miliar rupiah) sebagai penggantian kerugian

Halaman 47 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



karena tidak dipenuhinya perjanjian, tanpa diperiksa dan dihitung secara cermat, di analisa keputusannya, dengan dasar hukum yang mana, seluruh dalil tersebut "diadopsi" dengan begitu saja oleh *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusannya;

hal tersebut tidak dapat dibenarkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 156 K/Sip/1955 Tanggal 15-5-1957, yang tetap dan berlaku menyatakan:

"Pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak lawan sendiri tidak memenuhi kewajibannya menurut persetujuan (wanprestasi), sehingga ia bebas dari kewajiban persetujuan";

⇒ Bahwa dengan demikian terbukti Pertimbangan hukum tersebut diatas telah tidak sesuai dan bertentangan dengan: Bukti P-1=Bukti T-I.29.2, Bukti: T-I.29.1= Bukti: P-27, Bukti: T-I.34), *juncto* Pasal 26 UUPA, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. tgl. 28-5-1973 Nomor 72 K/Sip/1973, *juncto* yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/SIP/1975, Tanggal 19-05-1976, *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 156 K/Sip/1955 Tanggal 15-5-1957, *juncto* Keterangan Saksi disumpah: Tjong Tong An (Anton) dan Alex Sabran;

Bahwa, berdasarkan alasan dan fakta hukum tersebut diatas, terbukti *Judex Facti* dan/ atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls IA Batam telah begitu saja mengadopsi dalil-dalil Termohon Kasasi I/Penggugat/Terbanding/Pembanding, serta sama sekali kurang mempertimbangkan dalil sangkalan maupun keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding II/Terbanding, khususnya terhadap Bukti :T-I.5, T-I.6.1, T-I.7, T-I.10, T-I.11, T-I.12, T-I.15, T-I.16, T-I.17, 17.1, 17.2, T.I.20, T-I.21, T-I.23, T-I.29.1, T-I.29.2, atau setidaknya tidaknya kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), dimana menurut:

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/ Sip/1969 tanggal 22-7-1970 yang tetap dan berlaku, secara tegas menentukan bahwa:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) haruslah dibatalkan";



⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975, tanggal 13-7-1976, yang tetap dan berlaku dengan tegas menyatakan:

"Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan" *juncto*

⇒ Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975, tanggal 18-9-1975, yang tetap dan berlaku dengan tegas menyatakan:

"Tuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian"

Bahwa dengan demikian terbukti *Judex Facti* telah melanggar asas "*audi et alterem partem*" sehingga melakukan perbuatan yang bersifat "*unfair trial*", "*impartiality*" dan "*unprofesional conduct*" serta "*ultravires*" karena telah melanggar asas yang digariskan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 178 HIR, dimana Majelis Hakim tidak mempertimbangkan Bukti-Bukti otentik dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding II/Terbanding, yang apabila ditelaah dan teliti dengan cermat, *Judex Facti* yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Batam Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm. Tanggal 04 Februari 2014, tidak akan sampai menjatuhkan putusannya sebagaimana dalam Perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena fakta hukum, bukti-bukti serta saksi-saksi sebagaimana diuraikan tersebut diatas telah dapat membuktikan ketidak-benaran dan/atau kurang pertimbangan hukumnya, maka Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru 219/Pdt/2014/PT.PBR, Tanggal 30 Januari 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Batam Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm, Tanggal 04 Februari 2014, cukup alasan hukum untuk dibatalkan, dengan demikian Gugatan Rekonpensi dari Penggugat dalam Rekonpensi (dR)/semula Tergugat I dalam Konpensi (dK)/Pembanding II/Terbanding, telah beralasan hukum untuk dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I/Tergugat II dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi keliru atau salah menerapkan hukum sepanjang mengenai tanggung jawab Pemohon Kasasi I (Tergugat II) atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam kesepakatan kerjasama Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 sehingga perjanjian tersebut mengikat bagi mereka yang membuatnya;

Halaman 49 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



Bahwa Tergugat II adalah pihak ketiga yang tidak tunduk atas perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, dari fakta tersebut, pihak Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak dapat dihukum membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat;

Bahwa Tergugat II melakukan transaksi pelepasan hak atas obyek sengketa di hadapan PPAT dan telah membayar lunas harga tanah dan bangunan obyek sengketa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa dalam pemeriksaan, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa pelepasan hak antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan atas dasar penipuan atau paksaan;

Bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I mengenai harga jual tanah dan bangunan tidak mengikat kepada Tergugat II karena bukan pihak dalam kesepakatan tersebut karena itu adanya perbedaan harga jual obyek sengketa yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I bukan merupakan alasan sah untuk menyatakan bahwa pelepasan hak antara Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat secara hukum;

Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus dibatalkan selanjutnya gugatan harus dikabulkan hanya kepada Tergugat I;

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding II (PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI) tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah menerapkan hukum, sedangkan pendapat Pengadilan Negeri Batam sudah tepat sehingga layak untuk dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding I (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA) dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 219/PDT/2014/PT.PBR tanggal 30 Januari 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm tanggal 4 Februari 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT. CITRA ABADI SEMPOERNA**, tersebut;
- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 219/PDT/2014/PT.PBR tanggal 30 Januari 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.Btm tanggal 4 Februari 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut: Tanah yang seluas 40.000 M<sup>2</sup> (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah per meter persegi) berarti Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan 29 unit Bangunan setiap unitnya Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) berarti Rp29.000.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar rupiah) dan apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp20.000.000.000,00 + Rp29.000.000.000,00 = Rp49.000.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar rupiah), jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 51 dari 52 hal. Put. Nomor 2661 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 7 September 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah .....	Rp	500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP. 19610313 198803 1 003