



PUTUSAN

Nomor 430 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SULASTRI,**
2. **SUWANTO,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Anwar, Gg. Cengkeh, RT 051, RW 020, Kelurahan Pangkal Lalang, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yunanto, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Manggar, Km 15, RT 17, RW 05, Buluh Tumbang, Tanjungpandan, Belitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **SUWANDI,**
2. **LIM SIU ING,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Air Serkuk, RT 026, RW 012, Desa Air Saga, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Karya Husin, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Hasyim Idris, RT 49, RW 20, Kelurahan Pangkal Lalang, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, Propinsi Kepulauan Bangka Belitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2019;

Para Termohon Kasasi;

D a n

LINAWATI HASAN, S.H., M.Kn., selaku Notaris Pengganti Dari H. MAMAN SUHIRMAN MARTAMIHARDJA, S.H, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 31, Kelurahan Kota, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 430 K/Pdt/2021



Belitung;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungpandan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Memutuskan, menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhnya;
2. Memutuskan, menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 68, tanggal 29 September 2012 antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang dibuat di hadapan Ny. Linawati Hasan, S.H., Notaris, di Kabupaten Belitung, dibatalkan karena gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya;
3. Memutuskan, menyatakan dan menetapkan Para Penggugat dan PT Mitra Jaya Belitung sebagai pemegang hak pengelolaan dan pembangunan proyek pengembangan perumahan di lahan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00048/Desa Air Saga dengan luas tanah 14.870 m² (empat belas ribu delapan ratus tujuh puluh ribu meter persegi), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00049/Desa Air Saga dengan luas tanah 7.878 m² (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi), dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00136/Desa Air Saga dengan luas tanah 21.890 m² (dua puluh satu ribu delapan ratus sembilan puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Air Saga, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung;
4. Memutuskan, menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Memutuskan, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 430 K/Pdt/2021



6. Biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini menurut hukum dibebankan kepada Para Tergugat;

Atau: Apabila Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpandan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Para Penggugat *prematur*;
2. Eksepsi diskualifikasi/*gemis aanhoeddanigheid*;
3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas/*exceptio obscur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungpandang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugatan rekonvensi ini;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - i. Kerugian materiil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dengan perincian dengan pembagian 100% (seratus persen), Penggugat hanya mengambil 50% (lima puluh persen), sisanya untuk pembangunan unit rumah dan jalan;
 - ii. Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000 000,00 (satu miliar rupiah);
 - iii. Menyatakan bahwa putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungpandan telah memberikan Putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Tdn, tanggal 12 Maret 2020, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

– Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 68, tanggal 29 September 2012 antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang dibuat di hadapan Ny. Linawati Hasan, S.H., Notaris di Kabupaten Belitung, dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Para Penggugat dan PT Mitra Jaya Belitung sebagai pemegang hak pengelolaan dan pembangunan proyek pengembangan perumahan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00048/Desa Air Saga dengan luas tanah 14.870 meter persegi, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00049/Desa Air Saga dengan luas tanah 7.878 meter persegi, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00136/Desa Air Saga dengan luas tanah 21.890 meter persegi yang terletak di Desa Air Saga, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung;
4. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;
5. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

– Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

– Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.521.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bangka Belitung dengan Putusan Nomor 7/PDT/2020/PT

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 430 K/Pdt/2021

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)



BBL, tanggal 14 Mei 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Mei 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Juni 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.Kas/2020/PN Tdn, *juncto* Nomor 7/PDT/2020/PT BBL, *juncto* Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Tdn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpandan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2020;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/semula Tergugat I dan Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung Nomor 7/PDT/PT BBL, tanggal 14 Mei 2020, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan dalam perkara perdata Nomor 30/Pdt.G/2019/PN Tdn, tertanggal 12 Maret 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Banding/semula Para Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 430 K/Pdt/2021



Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Termohon Banding/ semula Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Atau: Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Juni 2020, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 9 Juni 2020 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Juni 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bangka Belitung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpandan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat terikat perjanjian berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama yang tertuang dalam Akta Notaris Nomor 68, tanggal 29 September 2012, mengenai pembangunan yang terletak di Jalan Bunga Desa Air Saga, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Balitung;
- Bahwa ternyata dari pihak Para Tergugat tidak melaksanakan kegiatan pembangunan dan juga kewajibannya sesuai yang tertuang dalam akta perjanjian kerjasama yaitu pembersihan lahan, pembuatan saluran air, dan pembuatan jalan, sehingga oleh karenanya sudah tepat dan benar apabila akta perjanjian *a quo* dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Bangka Belitung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SULASTRI, dan kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 430 K/Pdt/2021



Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SULASTRI** dan **2. SUWANTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 24 Maret 2021, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001