



**PUTUSAN**  
Nomor 4832 K/Pdt/2023

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

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

- 1. PT BINTAN BESTARI**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Suryono, berkedudukan di Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau;
- 2. SURYONO**, bertempat tinggal di Villa Pinlang Mas I, Komplek Bukit Asri, RT 003, RW 002, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau;

keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Urip Santoso, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Urip Santoso, S.H. & Partners, beralamat di Komplek Bintang Centre, Blok O, Nomor 8, Km IX, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2022;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

**LINA TJHIA**, bertempat tinggal di Jalan Bunguran, Nomor 3, Perumnas, RT 04, RW 08, Tanjungpinang, Kota Tanjungpinang, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agustianto, S.H., M.Kn., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Agustianto, S.H., M.Kn. & Partners, beralamat di Komplek Ruko Pesona Niaga, Blok D, Nomor 6, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2022;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 4832 K/Pdt/2023



Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan wanprestasi yaitu lalai dalam menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan balik nama sertifikat hingga terdaftar/tercatat atas nama Penggugat sebagai pemegang hak yang sah tanah dan bangunan ruko di atasnya sebagaimana yang terletak di Jalan Lama Arah Uban, Km 10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan ruko di atasnya sebagaimana yang terletak di Jalan Lama Arah Uban, Km 10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau untuk di serahkan kepada Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak atas tanah terhadap objek ruko Jalan Lama Arah Uban, Km 10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau ke atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dan tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat bila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
2. Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscure libel*);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungpinang telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Tpg., tanggal 10 Agustus 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah lalai dalam menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan balik nama sertifikat hingga terdaftar/tercatat atas nama Penggugat sebagai pemegang hak yang sah tanah dan bangunan ruko di atasnya sebagaimana yang terletak di Jalan Lama Arah Uban, Km 10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, sehingga beralasan hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan ruko di atasnya sebagaimana yang terletak di Jalan Lama Arah Uban, Km.10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau untuk di serahkan kepada Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses balik nama sertifikat hak atas tanah terhadap objek ruko Jalan Lama Arah Uban, Km 10, Nomor 16, Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau ke atas nama Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dan tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 4832 K/Pdt/2023

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp355.000,00 (tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan Putusan Nomor 171/PDT/2022/PT PBR., tanggal 12 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Oktober 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Oktober 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Tpg/Kasasi., *juncto* Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Tpg., *juncto* Nomor 171/PDT/2022/PT PBR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 November 2022;

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 3 November 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Perkara Nomor 171/PDT/2022/PT PBR., tanggal 12 Oktober 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 11/Pdt.G/2022/PN Tpg., tertanggal 10 Agustus 2022;

*Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 4832 K/Pdt/2023*



3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Menyatakan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding I dan Pembanding II/Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menolak permohonan Penggugat terkait membayar uang paksa (*dwangsom*);

Subsidiar:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Kasasi Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 17 November 2022 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti Memori Kasasi yang diterima tanggal 3 November 2022 dan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 17 November 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Riau yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 029/BB/PJB/XI/2016, tanggal 12 November 2016, dimana Penggugat akan membeli 1 (satu) unit ruko 3 (tiga) lantai, yang berlokasi di Jalan Lama Arah

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 4832 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjunguban, km 10, Nomor 16, Tanjungpinang dan Penggugat telah melaksanakan isi kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dengan menukarkan *pailing* yang nilainya sejumlah harga dari ruko yang dijual Tergugat I tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II belum menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan ruko tersebut meskipun telah diberikan 3 (tiga) kali peringatan oleh Penggugat, maka Tergugat telah wanprestasi sehingga tepat Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Riau yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: PT BINTAN BESTARI dan kawan tersebut harus ditolak;

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 dalam tingkat kasasi ini;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. PT BINTAN BESTARI** dan **2. SURYONO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 4832 K/Pdt/2023

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





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

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk salinan  
**MAHKAMAH AGUNG RI**  
a.n. **PANITERA**  
**PANITERA MUDA PERDATA**

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 4832 K/Pdt/2023