



P U T U S A N

No. 719 PK/ Pdt/ 2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. IR. EDUARD INGKIRIWANG**, bertempat tinggal di Jalan Dukuh Kupang Barat I A/3 Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gustaf Dumat, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Hasanuddin XI, Kelurahan Sindulang I, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Mei 2011;

Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Turut Termohon Kasasi, Terbanding IV/Tergugat IV;

- II. 1. SUTANTO ANDRIAAN**, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri bertempat tinggal di Jalan Pantai Mutiara Blok P/5 RT/RW. 003/005 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
- 2. SUTANTO ANDRIAAN**, selaku Direktur Utama dari dan oleh karena itu mewakili dengan dan untuk dan atas nama PT. Sulenco Boulevard Indah berkedudukan Jalan Sam Ratulangi II No.116 Kelurahan Tanjung Batu Kota Manado;
- 3. LENNY ROMPIS**, berkedudukan sebagai Komisaris Utama PT. Sulenco Boulevard Indah bertempat tinggal di Jalan Mutiara Blok P/5 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Mariyam Fatimah, S.H., M.H., 2. Mantano Anwar, S.H., 3. Nurindah, S.H., 4. Sodikin Nasrur Rohman, S.H., para Advokat, berkantor di Gedung Bumi Daya Plaza, Lt.2, Jalan Imam Bonjol 61, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 17 November 2011;

Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/para Terbanding/para Pembanding/Tergugat I, II, III;



melawan:

I. LAUW KIANTARA SAPUTRA, bertempat tinggal di Jalan Dharma Husada Indah Utara 4/32 Kelurahan Mulyorejo Kecamatan Mulyorejo Surabaya;

II. HENDRA WIHARDJA, bertempat tinggal di Jalan Bromo 1/8 Surabaya;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Olga L. Sumampouw, S.H., 2. Hanafi M. Saleh, S.H para Advokat beralamat di Jalan Achmad Yani 24 No. 1, Kota Manado berdasarkan Surat Kuasa dengan Hak Subsitusi tanggal 24 April 2012, 3. Robert Eduard K, S.H., dan 4. Yan Iqbal S, S.H. para Advokat beralamat di Jalan Kayu Putih VII Blok A/5, Kayu Putih, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2012 dan ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/para Pembanding/para Terbanding/para Penggugat;

dan:

I. OKY ANETTE KAHIMPONG, S.H. Notaris di Manado berkedudukan di Jalan Sam Ratulangi No.249 Kota Manado;

II. KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO, berkedudukan di Jalan Pomorow No.224 Teling Atas Kota Manado;

III. PT. BANK NISP TBK JAKARTA, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 25 Jakarta;

IV. PT. BANK DANAMON CABANG MANADO, berkedudukan di Jalan Dr. Sutomo No.62 Kota Manado;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Turut Termohon Kasasi/Terbanding V, VI, VII dan Turut Terbanding/Tergugat V, VI, VII dan Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Turut Termohon Kasasi, Terbanding IV/Tergugat IV, Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/para Terbanding/para Pembanding/Tergugat I, II, III telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 yang telah berkekuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/para Pembanding/para Terbanding/ para Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Turut Termohon Kasasi/Terbanding V, VI, VII dan Turut Terbanding/Tergugat V, VI, VII dan Turut Tergugat dengan posita perkara sebagai berikut;

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV telah dibuat perjanjian dan kesepakatan bersama di hadapan Notaris Tergugat V tersebut pada Akta No.3 tanggal 17 Juli 2004 yang isi pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik Proyek Pembangunan Mall, Ruko (Rumah Toko) dan Hotel di Jalan Piere Tendean Boulevard Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario Manado;

Bahwa proyek pembangunan Mall, Ruko dan Hotel dimaksud akan dibangun di atas tanah seluas kurang lebih 12.520 M2 milik Tergugat II yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (disingkat SHGB) masing-masing:

- a. SHGB No.26/Sario Tumpaan, seluas 2040 M2;
- b. SHGB No.27/Sario Tumpaan, seluas 1980 M2;
- c. SHGB No.28/Sario Tumpaan, seluas 1530 M2;
- d. SHGB No-29/Sario Tumpaan, seluas 6970 M2;

yang kesemuanya terletak di Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado Propinsi Sulawesi Utara;

Bahwa untuk melaksanakan/sebagai pelaksana dari proyek Mall, Ruko dan Hotel tersebut adalah Tergugat IV;

Bahwa pinjaman dana untuk pembangunan proyek Hotel, Mall dan stand-standnya tersebut adalah dari Penggugat in casu, dan Penggugat sama sekali tidak ikut campur tangan dan tidak melibatkan diri atau dilibatkan dalam pelaksanaan pembangunan proyek tersebut, kecuali hanya dalam hal pemberian dana maupun pembayaran kembali dari dana-dana tersebut. Bahwa pembayaran kembali pinjaman dana pembangunan proyek Hotel, Mall dan stand-standnya tersebut, yang telah diterima oleh Tergugat IV, akan dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat IV dengan cara sebagai berikut :

- a. Dengan hasil penjualan stand-stand di Mall yang pembayarannya sebagai berikut:
 - a.1. 70% (tujuh puluh persen) dibayarkan kepada Penggugat ;
 - a.2. 30% (tiga puluh persen) dibayarkan kepada Tergugat I;

Hal. 3 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cara pembayarannya, yaitu setiap penerimaan pembayaran stand dari pembeli langsung dimasukkan ke dalam rekening Tergugat II yang berada di turut Tergugat selaku penampung dari hasil-hasil penjualan stand dan uang tersebut tidak boleh dicairkan oleh perseroan tersebut namun segera ditransfer langsung ke masing-masing rekening Penggugat dan Tergugat I sesuai pembagian tersebut di atas;

- b. Sertifikat induk yang menjadi jaminan kepada Penggugat yang dipisahkan oleh Tergugat II di mana terletak bangunan stand-stand di atasnya, dan dijaminan oleh Tergugat II kepada bank namun stand-standnya hanya disewakan saja, maka hasil uang pinjaman/kredit yang diterima oleh Tergugat II 100% (seratus persen) atau seluruhnya harus dibayarkan kepada Penggugat;
- c. Setelah finishing selesai dibayar seluruhnya, yaitu sisanya (setelah dipotong pembayaran yang sudah dilaksanakan dalam sub.a dan sub.b di atas);

Bahwa untuk menjamin terbayarnya kembali dana pinjaman Tergugat II kepada Penggugat, maka Tergugat II pada tanggal 16 Juli 2004 telah menyerahkan kepada Penggugat untuk disimpan, 4 (empat) buah sertifikat asli, yaitu SHGB No.26/Sario Tumpaan seluas 2040 M2, SHGB No.27/Sario Tumpaan seluas 1080 M2, SHGB No.28/Sario Tumpaan seluas 1530 M2, SHGB No.29/Sario Tumpaan seluas 6970 M2 dari bidang-bidang tanah tersebut di atas termasuk bangunan-bangunan yang berdiri diatasnya dan sebagai tambahan jaminan Tergugat II mengikatkan diri untuk menyerahkan satu sertifikat lagi di lokasi yang sama dengan luas tanah k.l 20.000 M2, bilamana sertifikatnya sudah selesai diurus;

Bahwa oleh karena itu dengan Akta Notaris Tergugat V No.4 tanggal 17 Juli 2004, Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa penuh yang tidak dapat dicabut kembali secara khusus kepada Penggugat, untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II menjual, melepaskan atau dengan cara lain memindahkan kepada siapapun termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri yaitu Penggugat untuk membuat perjanjian ikatan jual beli dan perjanjian lainnya yang berhubungan dengan jual beli sertifikat-sertifikat HGB tersebut atas bidang-bidang tanah SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan sehingga dibuatlah Akta Perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 dan Akta Kuasa No.4 tanggal 17 Juli 2004 dihadapan Notaris Tergugat V;

Bahwa sebagai implementasi dari perjanjian dan kesepakatan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tersebut di atas maka Tergugat II dengan Tergugat IV telah membuat perjanjian pemborongan yang

Hal. 4 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Surat Perjanjian Pemborongan No.058/SBI-MD0/VII1/04 tanggal 04 Agustus 2004;

Bahwa oleh karena itu maka Penggugat telah membayarkan dana pinjaman secara bertahap yang seluruhnya berjumlah Rp102.682.249.125,- ditambah \$ Sin.200.000 (dua ratus ribu dolar Singapura) kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Namun pemberian dana secara bertahap tersebut di atas tidak pernah diikuti dengan laporan kemajuan dan peningkatan pembangunan yang dikerjakan kepada Penggugat;

Bahwa selanjutnya untuk mempermudah proses pembelian dan atau pemindahan hak-hak atas tanah yang di atasnya berdiri dan akan didirikan Mall atau Ruko (proyek yang dibangun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV), maka pada tanggal 16 Juli 2004 itu juga Penggugat menyerahkan kepada Notaris Tergugat V SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan untuk disimpan dan bilamana terjadi pembelian atas stand-stand yang ada dalam Mall dan Ruko, Penggugat bersedia menyerahkan SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan tersebut kepada Tergugat II untuk dipisah-pisahkan guna kepentingan pembeli dan sisanya yang sudah dipisah-pisahkan itu atau induknya wajib diserahkan kembali oleh Tergugat II kepada Penggugat atau dititipkan kepada Notaris Tergugat V yang dipercayakan oleh Penggugat;

Bahwa ternyata kemudian para Tergugat yaitu Tergugat I s/d Tergugat VII secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

Bahwa SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan yang oleh Penggugat diserahkan kepada Notaris Tergugat V untuk mempermudah proses pemisahan Ruko ternyata Notaris Tergugat V telah menyerahkan kepada Tergugat VI atas permintaan via telepon dari Tergugat III (istri Tergugat I) dan permintaan dari Tergugat I dan Tergugat II. Akan tetapi pada saat ke-4 SHGB dikuasai Tergugat VI, kemudian Tergugat I dan Tergugat II mengajukan permohonan penggabungan SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28 dan SHGB No.29 Sario Tumpaan tersebut dengan SHGB No.90 Sario Tumpaan kepada Tergugat VI tanpa memberitahukan dan atau meminta persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku penerima jaminan SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan. Hal ini bertentangan dengan maksud dan tujuan dari perjanjian dan kesepakatan yang

Hal. 5 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibuat bersama sebagaimana tersebut dalam Akta-Akta Notaris Tergugat V No.3 tanggal 17 Juli 2004 dan No.4 tanggal 17 Juli 2004;

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, oleh Tergugat VI, atas permintaan dari Tergugat I dan Tergugat II SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan bersama-sama dengan SHGB No.90 Sario Tumpaan kesemuanya;

Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat oleh Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat I dan Tergugat II SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan bersama-sama dengan SHGB No.90 Sario Tumpaan kesemuanya digabungkan menjadi 1 (satu) sertifikat yang dikenal dengan SHGB No.91 Sario Tumpaan dengan luas 49.730 M2;

Bahwa kemudian secara iktikad buruk untuk mengelabui Penggugat, maka atas permintaan Tergugat I dan Tergugat II lalu SHGB No.91 Sario Tumpaan seluas 49.730 M2 tersebut lalu oleh Tergugat VI telah dipisah-pisahkan lagi antara lain menjadi SHGB No.92 seluas 11.560 M2 No.93, seluas 4740 M2 No.94 seluas 10.163 M2 dan SHGB No.91 (sisa) seluas 21.967 M2 Sario Tumpaan;

Bahwa dana pinjaman yang telah diserahkan dan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membiayai proyek pembangunan Hotel, Mall dan stand-stand dimaksud termasuk perkiraan keuntungan yang akan diperoleh Penggugat, pada kenyataannya sama sekali tidak dikembalikan dan tidak diperoleh Penggugat, malahan sertifikat SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28 dan SHGB No.29 Sario Tumpaan milik Tergugat II yang diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai jaminan kepada Penggugat, ternyata oleh Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama Tergugat III dengan bantuan Tergugat V, oleh Tergugat VI telah digabung dengan SHGB No.90 Sario Tumpaan menjadi SHGB No.91, selanjutnya dipisah-pisahkan lagi menjadi beberapa sertifikat antara lain SHGB No.92, SHGB No.93, SHGB No.94 dan SHGB No.91/Sisa Sario Tumpaan;

Bahwa selanjutnya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sertifikat-sertifikat SHGB No.91/sisa dan SHGB No.94 telah dijamin sebagai jaminan kredit kepada Tergugat VII sesuai Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit dari Notaris di Jakarta Mellyani Noor Shandra. SH, No.20 tanggal 11 Januari 2007, in casu Tergugat VII adalah kreditur yang beriktikad buruk, karena dalam memberikan kredit kepada Tergugat I telah melanggar azas kehati-hatian sebab Tergugat VII tidak hati-hati dalam proses pemberian

Hal. 6 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit dalam hubungan dengan jaminan kredit yang ternyata merupakan jaminan pinjaman Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Hal mana berarti akta perjanjian penyediaan fasilitas kredit No. 20 tanggal 11 Januari 2007 dengan segala ikutannya antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat VII adalah tidak sah dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;

Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat VII adalah tidak sah dan batal dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa dengan tidak dibayarnya kembali dana pinjaman yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk pembangunan Hotel, Mall dan stand-stand sesuai Akta Notaris Tergugat V No.3 tanggal 17 Juli 2004 serta tidak diterimanya perkiraan keuntungan atas usaha pembangunan Mall dan Hotel tersebut, terlebih apalagi SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28 dan SHGB No.29 Sario Tumpaan sebagai jaminan dari dana pinjaman yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang ternyata SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 telah digabungkan dengan SHGB No.90 Sario Tumpaan menjadi SHGB No.91 oleh Tergugat VI lalu SHGB No.91 Sario Tumpaan dipisahkan lagi oleh Tergugat VI menjadi beberapa sertifikat antara lain SHGB No.92, SHGB No.93, SHGB No.94 Sario Tumpaan dan SHGB No.91/sisa yang diawali atas permintaan via telepon dari Tergugat III (istri Tergugat I) dan juga atas permintaan dari Tergugat I dan Tergugat II dengan bantuan Notaris Tergugat V, lalu SHGB No. 91 sisa dan SHGB No.94 Sario Tumpaan telah dijamin sebagai jaminan kredit kepada Tergugat VII yang telah melanggar asas kehati-hatian dalam proses pemberian kredit maka jelas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melanggar hak subyektif Penggugat, maka rangkaian perbuatan ini dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum baik dalam lapangan hukum pidana berupa perbuatan penggelapan dan atau perbuatan penipuan serta perbuatan pidana lainnya maupun dalam lapangan hukum perdata berupa perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan atau menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;

Bahwa perbuatan melawan hukum berupa persangkaan telah melakukan tindak pidana penggelapan/penipuan atau perbuatan pidana lainnya, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V kepada kepolisian dan kini dalam proses penyidikan. Untuk laporan pidana terhadap Tergugat I dan Tergugat II sebagai Tersangka telah

Hal. 7 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Manado dalam perkara pidana No.462/Pid.B/2007/PN.Mdo untuk disidangkan;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dalam lapangan Hukum Perdata yang sangat merugikan Penggugat dan telah menimbulkan kerugian yang diderita serta dialami oleh Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV atas bantuan/usaha dari Notaris Tergugat V dan Tergugat VI, meliputi kerugian materil maupun kerugian immateril sebagai berikut:

A. Kerugian Materil:

1. Keuntungan yang seharusnya diterima Penggugat dalam pekerjaan pembangunan Mall dan Hotel dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebesar 20 % dari Rp102.682.249.125,- sejumlah Rp20.536.449.825,- (dua puluh milyar lima ratus tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) ditambah 20 % dari \$ Sin 200.000 sejumlah \$ Sin 40.000 (empat puluh ribu Singapura dollar) atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
2. Penalty 15 % setahun yang disepakati dan wajib untuk dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV kepada Penggugat, apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat mengembalikan dana tersebut di atas yaitu 15% setahun dari Rp102.682.249.125,- sejumlah Rp15.402.332.368,-setahun ditambah 15% setahun dari \$ Sin 200.000,- sejumlah \$ Sin 30.000,- (tiga puluh ribu Singapura dollar) setahun, sejak 17 Juli 2004 s/d adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Kehilangan keuntungan yang diharapkan diterima oleh Penggugat bila dana yang dibayarkan kepada Tergugat I Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dipergunakan untuk kegiatan bisnis lain yang dilakukan oleh Penggugat yang diperkirakan mendapat keuntungan yang dapat disetarakan dengan nilai 10% setahun, mohon Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar kepada Penggugat yaitu $10\% \times \text{Rp}102.682.249.125$ sejumlah Rp10.268.224.912,- (sepuluh milyar dua ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua belas rupiah) setahun ditambah $10\% \times \$ \text{Sin } 200.000,-$ (dua ratus ribu Singapura Dollar) sejumlah \$ Sin 20.000,- (dua puluh Singapura dollar) setahun sejak 17 Juli 2004 sampai dengan adanya putusan pengadilan yang

Hal. 8 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

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)



- mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
4. Kerugian immateril berupa nama baik dan terganggunya Penggugat dalam menghadapi masalah ini, termasuk harus berurusan dengan pihak berwajib, maka adalah wajar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian in materil kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
 5. Bahwa disamping Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng wajib mengembalikan kepada Penggugat dana pinjaman untuk pembiayaan proyek pembangunan hotel, mall dan stand-stand sejumlah Rp102.682.249.125,- (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin200.000,- (dua ratus ribu Singapura dollar), Penggugat juga menderita dan mengalami kerugian materil dan immateril sebagaimana diuraikan di atas akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV bersama-sama dengan Tergugat V dan Tergugat VI maka adalah layak dan wajar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti kerugian sebagai berikut:
 6. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat berupa keuntungan yang seharusnya diterima Penggugat dalam pekerjaan pembangunan hotel, mall dan stand-stand sejumlah Rp20.536.449.825,- ditambah \$ Sin 40.000 atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
 7. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat berupa pembayaran penalty sejumlah Rp15.402.332.368,- setahun ditambah dengan \$ Sin 30.000 setahun sejak 17 Juli 2004 sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
 8. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat berupa keuntungan yang diharapkan diterima oleh Penggugat bila dana pinjaman itu dipergunakan Penggugat untuk kegiatan bisnis lain sejumlah Rp10.268.224.912,-setahun ditambah dengan \$ Sin 20.000,- setahun



sejak 17 Juli 2004 sampai dengan adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateril sejumlah Rp150.000.000.000,- atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;

10. Bahwa Penggugat merasa khawatir, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menghindari diri dari kewajibannya melakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat dengan cara mengalihkan/mengasingkan harta bendanya baik bergerak maupun tidak bergerak termasuk aset-aset dan saham-saham Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan untuk mencegah kerugian yang akan dialami Penggugat maka cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon putusan PROVISI untuk melarang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau siapapun yang mendapat hak dari mereka untuk melakukan kegiatan dalam bentuk apapun termasuk melakukan pengalihan atas aset-aset dan saham perusahaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, seraya memohonkan pula kiranya Pengadilan Negeri Manado berkenan untuk meletakkan sitaan jaminan atas harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, termasuk asset-asset dan saham Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dengan perincian sebagai berikut:

1. Alat Pancang merek Kobelco 85P-60C pile driver complete with 33M Leader and Kobelco K45 Diesel, Hammer Serial No.FW-00135 milik Tergugat I dan Tergugat II di Kompleks Proyek Pembangunan mall, ruko dan hotel di Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan Manado; termasuk bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat II;
2. Tanah-tanah tersebut SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan yang digabung dengan SHGB No.90 Sario Tumpaan menjadi SHGB No.91 Sario Tumpaan yang kemudian dipisah-pisahkan menjadi beberapa sertifikat antara lain SHGB No.92 seluas 11.560 M2, SHGB No.93 seluas 4740 M2, SHGB No.94 seluas 10.163 M2 dan SHGB No.91 Sisa seluas 21.967 M2. SHGB No.95 seluas 170 M2, SHGB No.96 seluas 170 M2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No.99 seluas 960 M2 Sario Tumpaan dan SHGB No.30 s/d SHGB No.73 serta SHGB No.75 s/d SHGB No.88 masing-masing dengan luas 85 M2, SHGB No.74 dan SHGB No.89 dengan dengan luas 170 m2 Sario Tumpaan serta sebidang tanah seluas kurang lebih 1.20.000 M2 bilamana sertifikatnya sudah selesai diurus di Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario yang dikenal sebagai Jalan Piere Tendean Boulevard Kota Manado termasuk bangunan-bangunan yang berdiri diatasnya milik Tergugat II;

3. Sebidang tanah dan bangunan di Jalan Siswomiharjo Kelurahan Pinaesaan Lingkungan I Kecamatan Wenang Kota Manado milik Tergugat I dan Tergugat III;
4. Sebidang tanah dan bangunan di Jalan Sam Ratulangi II No.118 Kelurahan Tanjung Batu Kota Manado milik Tergugat I dan Tergugat III;
5. Sebidang tanah dan bangunan rumah di Kelurahan Winangun Kecamatan Malalayang Kota Manado milik Tergugat I dan Tergugat III;
6. Sebidang tanah di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow seluas S.020.000 M2 milik Tergugat II;
7. Sebidang tanah dan bangunan di Jalan Pantai Mutiara Blok P/5 RT 008 RW 005 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara milik Tergugat I dan Tergugat III;
8. Sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan Graha Irama Building Lantai 8 Unit F Jalan H.R.Rasuna Said Kav.X/1 No.1-2 Jakarta milik Tergugat II;
9. Sebidang tanah dan rumah di Jalan Dukuh Kupang Barat 1 A/3 RT 003 RW 004 Kelurahan Dukuh Pakis Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya milik Tergugat IV;
10. Bahwa Turut Tergugat diikuti sertakan dalam perkara ini untuk melengkapi para pihak dan karenanya harus tunduk pada putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Manado agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat I, II, III dan IV dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Hal. 11 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



PRIMAIR:

I. DALAM PROVISI:

Melarang Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV dan atau siapapun yang mendapat hak dari mereka melakukan kegiatan dalam bentuk apapun juga atas saham dan aset-aset perusahaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV termasuk melakukan pengalihan atas aset-aset dan saham tersebut;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Manado tersebut di atas;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Notaris Tergugat V dan Akta Kuasa No.4 tanggal 17 Juli 2004 antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Notaris Tergugat V serta Surat Perjanjian Pemborongan N0.058/SBI-MDO/VIII/04 tanggal 4 Agustus 2004 antara Tergugat II dengan Tergugat IV;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak mengembalikan dana pinjaman yang diberikan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai biaya pembangunan hotel, mall dan stand-stand oleh Penggugat, termasuk tidak memberikan keuntungan yang seharusnya menjadi hak Penggugat, bahkan tanah-tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 sebagai jaminan yang diserahkan Tergugat II kepada Penggugat, lalu oleh Tergugat I, Tergugat II atas bantuan Tergugat III dan Tergugat V telah digabungkan oleh Tergugat VI dengan SHGB No.90 menjadi SHGB No.91 yang kemudian dipisah-pisahkan lagi menjadi beberapa sertifikat antara lain SHGB No.92, SHGB No.93, SHGB No.94 dan SHGB No.91/sisa yang bertujuan untuk mengelabui Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng wajib mengembalikan kepada Penggugat dana pinjaman untuk pembiayaan proyek pembangunan hotel, mall dan stand-stand sejumlah Rp102.682.249.125,- (seratus dua milyar enam ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 200.000,- (dua ratus ribu Singapura dollar) seketika dan sekaligus;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat, berupa pembayaran penalti yang disepakati dan wajib dibayar sejumlah Rp15.402.332.368,- (lima belas milyar empat ratus dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) setahun ditambah dengan \$ Sin 30.000,- (tiga puluh ribu dollar Singapura) setahun, sejak 17 Juli 2004 sampai adanya putusan Pengadilan yang tetap atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat, baik berupa keuntungan yang seharusnya diterima Penggugat dalam pekerjaan pembangunan hotel, mall dan stand-stand sejumlah Rp20.536.449.825,- (dua puluh milyar lima ratus tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) ditambah \$ Sin 40.000 (empat puluh ribu Singapura dollar) maupun berupa keuntungan yang diharapkan diterima oleh Penggugat bila dana pinjaman itu dipergunakan Penggugat untuk kegiatan bisnis lain sejumlah Rp10.268.224. 912,- (sepuluh milyar dua ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua belas) setahun ditambah \$ Sin 20.000,- (dua puluh ribu Singapura dollar) setahun, sejak 17 Juli 2004 sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immateril sejumlah Rp150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah) atau sejumlah uang yang layak menurut Pengadilan;
9. Menyatakan menurut hukum, seluruh saham dan asset Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menjadi jaminan pembayaran kembali dana pinjaman Tergugat I, Tergugat II;
10. Menyatakan batal atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta perjanjian penyediaan fasilitas kredit tanggal 11 Januari 2007 No. 20 yang dibuat di Notaris Jakarta Barat Mellyani Noor Shandra, SH. antara Tergugat dengan Tergugat II dan Tergugat III beserta

Hal. 13 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

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)



ikutannya, dengan pemberian jaminan SHGB No.91 Sisa/Sario Tumpaan dan SHGB No.94/Sario Tumpaan dengan segala akibat hukumnya;

11. Menghukum Tergugat V, Tergugat VI dan turut Tergugat untuk tunduk pada putusan Pengadilan ini;
12. Menyatakan putusan perkara dapat dijalankan terlebih dulu walaupun para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum para Tergugat dan turut Tergugat membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II III dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT I & II:

Gugatan Penggugat melanggar azas *Lex Specialis Derogate Lege Generalie*;

Bahwa pihak-pihak dalam bukti T-1 adalah Tergugat I, II dan Tergugat IV serta Penggugat sedangkan para pihak dalam bukti T-2 adalah Tergugat II dengan Tergugat IV, dengan demikian berdasarkan Pasal 1338 bukti T-1 dan bukti T-2 adalah undang-undang bagi Tergugat I, II, IV dan Penggugat sendiri;

Bahwa berdasarkan azas *lex specialis derogate lege generalie* maka apabila Tergugat III tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi dari perjanjian dimaksud dalam bukti T-1 dan bukti T-2 maka gugatan seharusnya diajukan terhadap Tergugat III adalah gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*);

Masalah posita perbuatan melawan hukun dan perbuatan wanprestasi;

Bahwa gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang secara yuridis diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara namun pada materi gugatannya ternyata mengenai pengingkaran perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara;

Bahwa dengan ketidakjelasan antara penggabungan dalil perbuatan melawan hukum dan dalil wanprestasi dalam satu gugatan jelas membuktikan gugatan yang diajukan tersebut adalah kabur (*Obscuur Libel*) dengan demikian gugatan tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat tidak menguraikan perbuatan Tergugat III yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatan a quo tidak terlihat secara jelas tentang perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat telah dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII dengan demikian maka terbukti gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII adalah kabur (*Obscuur Libel*);

Gugatan Penggugat Error In Persona;

Bahwa Pengugat pada point 4.4 serta point 5 gugatannya menyatakan bahwa Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak mengembalikan dana yang diberikan oleh Penggugat, dalam hal ini jelas gugatan yang diajukan Penggugat telah salah orang (*Error In Persona*) yaitu dengan memasukkan Tergugat III sebagai pihak;

Bahwa Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”;

Dengan demikian Tergugat III sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2003 didasarkan Pasal 1340 KUHPerdara dan Tergugat III tidaklah dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan pelaksanaan isi perjanjian tersebut;

Obyek sengketa yang digugat Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan (*Exceptio Litis Pendetis*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat III terhadap Penggugat adalah sama, baik subyek maupun obyek sengketanya dan saat ini masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Manado;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi ketentuan bea materai hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang No.13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai jo. Pasal 1 PP No.24 Tahun 2000;

EKSEPSI TERGUGAT III:

Bahwa gugatan Penggugat *Error In Persona*:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat didasarkan pada adanya perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 antara Penggugat, Tergugat I, II dan IV;

Bahwa secara hukum Tergugat III tidak ada kaitan atau tidak mempunyai hubungan hukum dengan para pihak yang menandatangani perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 oleh karenanya Tergugat III tidak dapat dimintai pertanggungjawaban dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian tersebut;

Bahwa Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”;

Hal. 15 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan penjelasan sebagaimana butir a, b dan c di atas maka gugatan Penggugat yang menikutsertakan Tergugat III sebagai pihak Tergugat dalam perkara tersebut terbukti *Error In Persona*;

Gugatan Penggugat Obscur Libel;

Bahwa Lenny Rompis didudukkan sebagai Tergugat III dalam perkara a quo selaku Komisaris PT. Sulenco Boulevard Indah namun pada halaman 5 butir 4.1 Penggugat mendalilkan tentang keterlibatan Tergugat III (quad non) sebagai istri dari Tergugat I, dengan demikian nyata dan telah terbukti gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur tentang kedudukan Lenny Rompis apakah sebagai Komisaris PT. Sulenco Boulevard Indah atau sebagai Istri dari Tergugat I;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat III adalah gugatan melawan hukum namun materi gugatannya ternyata mengenai pengingkaran perjanjian (*wanprestasi*);

Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan perbuatan Tergugat III yang mana yang dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;

EKSEPSI TERGUGAT IV:

Bahwa dasar tuntutan Penggugat adalah:

- Akta Perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004;
- Akta Kuasa No.4 tanggal 17 Juli 2004;
- Surat Perjanjian Pemborongan No.085/SB-MDO/VIII/04 tanggal 04 Agustus 2004;

Bahwa dalam petitum gugatan angka 3, Penggugat telah menuntut hukum agar ketiga akta tersebut dinyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa tuntutan Penggugat tersebut bersifat premature karena terhadap ketiga akta tersebut di atas saat ini telah berlangsung proses pemeriksaan oleh Pengadilan Negeri Manado yaitu dalam perkara No.232/Pdt.G/2007/PN.Mdo atas nama Sutanto Andriaan yang menuntut pembatalan terhadap ketiga akta tersebut, dengan demikian seyogyanya ketika akta tersebut dinyatakan sah menurut hukum terlebih dahulu barulah gugatan ini diajukan oleh Penggugat;

Bahwa pada Pasal 19 Perjanjian Pemborongan No.085/SBI-MDO/VII/04 tanggal 04 Agustus 2004 apabila terjadi perselisihan maka diselesaikan secara musyawarah oleh suatu badan perdamaian dan apabila belum terselesaikan diteruskan ke Badan Arbitase Nasional Indonesia namun pada kenyataannya perselisihan ini belum melakukan langkah-langkah sesuai Pasal 19 Perjanjian Pemborongan tersebut;

Hal. 16 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

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 tuntutan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum yang seharusnya adalah perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Para Tergugat dalam Rekonvensi (Lauw Kiantara Saputra dan Hendra Wihardja) mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagai akaibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang telah menempatkan Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat III dalam perkara a quo;

Bahwa tindakan para Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat Rekonvensi;

Bahwa pada tanggal 09 Oktober 2007 Para Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdaftar dengan Nomor Register Perkara 242/Pdt.G/2007/PN. MDO melalui Pengadilan Negeri Manado dengan memasukkan Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat III Konvensi dalam kapasitas selaku Komisaris Utama PT. Sulenco Boulevard Indah;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut sama sekali tidak berdasar hukum dan melanggar hak subyektif dari Penggugat Rekonvensi selain itu bertentangan dengan kewajiban hukum dari Para Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat Rekonvensi tersebut, mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian baik materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Biaya Operasional pengurusan perkara sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang perincian akan kami susul kemudian;

Kerugian Immateriil:

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum para Tergugat Rekonvensi Tersebut maka mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menjadi terganggu pekerjaannya dan juga karena adanya gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi, maka nama baik Penggugat Rekonvensi selaku Pengusaha yang cukup dikenal di Manado telah dicemarkan, terhadap semuanya itu tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk kepentingan pengajuan gugatan Rekonvensi ini,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi menyampaikan besarnya kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

Kerugian-kerugian Peggugat Rekonvensi tersebut merupakan tanggung jawab dari Para Tergugat Rekonvensi yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus setelah putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Peggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Manado supaya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Peggugat Error In Persona;
3. Menyatakan gugatan Peggugat Kabut (*Obscuur Libel*);
4. Menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan Provisi dari Peggugat Konvensi;

DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Sita No. 242/Pdt.G/2007/PN.MDO tertanggal 30 Oktober 2007;
4. Mengangakat Sita Jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Sita No. 242/Pdt.G/2007/PN.MDO tertanggal 30 Oktober 2007 atas:
 1. Alat Pancang Merk Kobelco 85P-60C pile driver complete with 33M leader and Kobelco K45 Diesel, Hammer Serial No. FW-00135 Milik Tergugat I dan Tergugat II di Kompleks Pembangunan Mall, Ruko dan Hotel di Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan;
 2. Tanah-tanah tersebut SHGB No.26, SHGB No.27, SHGB No.28, SHGB No.29 Sario Tumpaan menjadi SHGB No. 91 Sario Tumpaan yang kemudian dipisah-pisahkan menjadi beberapa Sertifikat antara lain SHGB No. 92 seluas 11.560 m2, SHGB No. 93 seluas 4.740 m2, SHGB No. 94 seluas 10.163 m2, SHGB No. 91 sisa seluas 21.967 m2, SHGB No. 95 seluas 170 m2, SHGB No. 96 seluas 170 m2, SHGB No.99 seluas 960 Sario Tumpaan dan SHGB No.30 s/d SHGB No.73 serta SHGB No.275 s/d No.88 masing-masing dengan luas 85 m2, SHGB No.74 dan SHGB

Hal. 18 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No.89 dengan luas 170 m2 Sario tumpaan serta sebidang tanah seluas K.1 20.000 m2 bilamana sertifikatnya sudah selesai diurus di Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario yang dikenal sebagai Jl. Piere Tendean Boulevard Kota Manado termasuk bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat II;
3. Sebidang tanah dan bangunan di Jalan Siswomiharjo Kelurahan Pinaesaan Lingkungan 1 Kecamatan Wenang Kota Manado Milik Tergugat I dan Tergugat III;
 4. Sebidang tanah dan bangunan di Jalan Sam Ratulangi II No. 118 Kelurahan Tanjung Batu Kota Manado Milik Tergugat I dan Tergugat III;
 5. Sebidang tanah dan bangunan rumah di Kelurahan Winangun Kecamatan Malalayang Kota Manado milik Tergugat I dan Tergugat III;
 6. Sebidang tanah di Desa Lolak Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow seluas 8.020.000 m2 milik Tergugat II;
 7. Sebidang tanah dan bangunan di Jalan Pantai Mutiara Blok P/5 RT.008 RW.005 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara Milik Tergugat I dan Tergugat III;
 8. Sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan Graha Irama Building lantai 8 unit F Jalan H.R. Rasuna Said Kav.X / 1 No. 1-2 Jakarta milik Tergugat II;
 9. Sebidang tanah dan rumah di Jalan Dukuh Kupang Baral 1 A/3 RT. 003 RW. 004 Kelurahan Dukuh Pakis Kecamatan Dukuh Pakis milik Tergugat IV;
 10. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil serta permohonan Tergugat III pada bagian pokok perkara dan dalam jawaban untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, yang terdiri dari:
 - Kerugian Materiil biaya operasional pengurusan perkara sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
 - Kerugian Immateriil senilai Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);Yang harus dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);

Hal. 19 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Manado telah mengambil putusan, yaitu putusannya No.242/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 13 Mei 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Manado, kecuali tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan Bank NISP;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan mempunyai kekuatan mengikat Akta Perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dan Akta Kuasa No.4 tanggal 17 Juli 2004 serta Perjanjian Pemborongan No.058/SBI-MDO/VIII/04 tanggal 4 Agustus 2004;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng mengembalikan kepada Penggugat dana pinjaman untuk proyek pembangunan hotel, mall dan stand-stand sebesar Rp102.682.249.125 (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 200.000 (dua ratus ribu dollar Singapura) seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp20.536.449.825.- (dua puluh milyar lima ratus tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 40.000.- (empat puluh ribu dollar Singapura);
7. Menyatakan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan turut Tergugat untuk tunduk dalam perkara ini;
8. Menyatakan mengangkat sita Jaminan atas harta benda Tergugat I, II dan Tergugat III yang telah dibebani hak tanggungan bank NISP yaitu tanah

Hal. 20 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat HGB No.91 sisa/Sario Tumpaan dan sertifikat HGB No.94/Sario Tumpaan;

9. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.607.000,- (empat juta enam ratus tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Manado No.145/PDT/2008/PT.MDO tanggal 13 April 2009 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum para Penggugat/Pembanding/Terbanding dan juga menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat I, II, dan III/Terbanding/Pembanding;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 13 Mei 2008 Nomor: 242/Pdt.G/2007/PN. Mdo sehingga amar lengkapnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi dari para Tergugat/Terbanding/Pembanding tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi/Pembanding/ Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Manado kecuali tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan Bank NISP;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 antara Penggugat/Pembanding/Terbanding dan Tergugat I, Tergugat II/Terbanding/ Pembanding dan Tergugat IV/Pembanding/Terbanding dan Akta Kuasa No.4 tanggal 17 Juli 2004 serta Perjanjian Pemborongan No.058/SBI-MDO/VIII/04 tanggal 4 Agustus 2004;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Terbanding/ Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 21 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Terbanding/ Pembanding secara tanggung renteng mengembalikan kepada Penggugat/ Pembanding/Terbanding dana pinjaman untuk proyek Pembangunan hotel, mall, dan stand-standnya sebesar Rp102.682.249.125,- (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 200.000,- (dua ratus ribu dollar Singapura) seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Terbanding/ Pembanding secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp20.536.449.825,- (dua puluh milyar lima ratus tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 40.000,- (empat puluh ribu dollar Singapura);
7. Menyatakan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI/Terbanding dan turut Tergugat/turut Terbanding untuk tunduk dalam perkara ini;
8. Menyatakan mengangkat sita jaminan atas harta benda Tergugat I, II dan Tergugat III/Terbanding/Pembanding yang telah dibebani Hak Tanggungan Bank NISP yaitu Tanah Sertifikat HGB No.91 sisa/Sario Tumpaan dan Sertifikat HGB No.94 Sario Tumpaan;
9. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I, II dan III/Terbanding/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp60.000,- (enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/Pdt/ 2010 tanggal 26 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **I. LAUW Kiantara Saputra**, dan II. **Hendra Wihardja** tersebut;

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : **I. Sutanto Andriaan**, **II. Sutanto Andriaan** dan **III. Lenny Rompis** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No.145/Pdt/2008/ PT.Mdo tanggal 13 April 2009 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado No.242/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 13 Mei 2007;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI

Hal. 22 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah dan bcrharga sita Jaminan yang telah dilakukan oleh jurusita Pengadilan Negeri Manado, kecuali tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan Bank NISP;
3. Menyatakan menurut Hukum sah dan mempunyai kekuatan mengikat Akta Perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dan Akta Kuasa No.4 tanggal 17 Juli 2004 serta perjanjian Pemborongan No.058/SBI-MDO/VIII/04 tanggal 4 Agustus 2004;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng mengembalikan kepada Penggugat dana Pinjaman untuk proyek pembangunan hotel, mall dan stand-stand sebesar Rp102.682.249.125 (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 200.000 (dua ratus ribu dollar Singapura) seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp20.536.449.825.- (dua puluh milyar lima ratus tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 40.000.- (empat puluh ribu dollar Singapura);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi meteril sebagai pinalti sebesar Rp15.402.332.368,- (lima belas milyar empat ratus dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus enam puluh delapan rupiah) setahun, sejak perkara terdaftar hingga mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan turut Tergugat untuk tunduk dalam perkara ini;
9. Menyatakan mengangkat sita Jaminan atas harta benda Tergugat I, II dan Tergugat III yang telah dibebani hak tanggungan bank NISP yaitu tanah sertifikat HGB No.91 sisa/Sario Tumaap dan sertifikat HGB No.94/Sario Tumpa;
10. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

Hal. 23 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSASI DAN REKONVENSASI :

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 377 K/Pdt/ 2010 tanggal 26 Oktober 2010 diberitahukan kepada Turut Termohon Kasasi, Terbanding IV/Tergugat IV pada tanggal 16 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Turut Termohon Kasasi, Terbanding IV/Tergugat IV dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Mei 2011, diajukan Permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 22 Agustus 2011, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 377 K/Pdt/ 2010 tanggal 26 Oktober 2010 diberitahukan kepada Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/para Terbanding/para Pembanding/Tergugat I, II, III, pada tanggal 21 Juli 2011 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/para Terbanding/para Pembanding/Tergugat I, II, III, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 November 2011, diajukan Permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 12 Januari 2012, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa setelah itu oleh para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu para Pembanding/para Terbanding/para Penggugat yang pada tanggal 21 November 2011 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Turut Termohon Kasasi dahulu Terbanding IV/Tergugat IV diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 30 November 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu para Pembanding/para Terbanding/para Penggugat yang pada tanggal 27 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II dahulu para Terbanding/para Pembanding/Tergugat I, II, III, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 24 Mei 2011;

Hal. 24 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

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 permohonan Peninjauan Kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa oleh karena alasan pemohon Peninjauan Kembali dalam mengajukan permohonan Peninjauan Kembali adalah tentang adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010, maka kini pemohon peninjauan kembali menguraikan tentang adanya kekhilafan atau kekeliruan yang terkandung dalam putusan tersebut, sebagai berikut:

1. Bahwa, Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan putusannya pada halaman 60 telah memberikan pertimbangan bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, maka Majelis Hakim Agung mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar dengan menambahkan apa yang telah disepakati sepanjang mengenai pinalty dapat dikabulkan;

Bahwa dalam pertimbangan selanjutnya, tidak terlihat tentang siapa diantara para Tergugat yang akan dikenakan pinalty tersebut, namun dalam putusannya yaitu dalam amar putusan angka 7, ternyata Majelis Hakim Agung menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi material sebagai pinalty sebesar Rp15.402.332.368,00 setahun sejak perkara terdaftar hingga mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa penghukuman Tergugat IV untuk membayar ganti rugi sebagai pinalty dengan Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, merupakan suatu putusan yang menampakkan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata;

Bahwa Majelis Hakim Agung kelihatannya telah khilaf dan keliru, karena dalam perkara ini baik peradilan tingkat pertama, peradilan tingkat banding, maupun pemeriksaan kasasi, tidak ada satupun amar putusan yang bersifat declaratoir yang menetapkan bahwa Tergugat IV telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa dalam perkara ini baik pada tingkat pertama, tingkat banding maupun kasasi, yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan



hukum adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (amar putusan angka 4);

Bahwa oleh karena Tergugat IV tidak pernah ditetapkan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, bagaimana dan apakah alasan hukumnya Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti rugi material sebagai pinalty bersama-sama secara tanggung renteng dengan Tergugat I dan Tergugat II yang nota bene dalam perkara ini telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa menghukum terhadap Tergugat IV untuk membayar ganti rugi materil sebagai pinalty, sekali lagi ditegaskan bahwa itu adalah suatu kekhilafan Hakim dan suatu kekeliruan yang nyata, karena dalam hal ini yang seharusnya dihukum untuk membayar ganti rugi materil sebagai pinalty secara tanggung renteng dengan Tergugat I dan Tergugat II, adalah Tergugat III (bukan Tergugat IV), karena Tergugat III juga telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (amar putusan 4) ;

2. Bahwa seharusnya Tergugat IV tidak dihukum untuk secara tanggung renteng dengan Tergugat I dan Tergugat II, tetapi yang harus dihukum untuk itu seharusnya adalah Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana terlihat dalam amar putusan angka 5 dan angka 6 yang menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi, karena ketiganya yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan membandingkan amar putusan angka 4 dengan amar putusan angka 7, terlihat bahwa amar putusan angka 7 yang menghukum Tergugat IV untuk membayar ganti rugi material sebagai pinalty bersama-sama secara tanggung renteng dengan Tergugat I dan Tergugat II tidaklah seirama dengan amar putusan angka 4 yang menyatakan hanya Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III sebagai orang-orang yang melakukan perbuatan melawan hukum, jadi dalam putusan Majelis Hakim Agung terlihat tidak ada kesinkronan antara amar putusan angka 4 dengan amar putusan angka 7, sehingga hal itu merupakan kekhilafan Hakim ataupun suatu kekeliruan yang nyata, karena amar putusan angka 4 yang menjadi dasar bagi dijatuhkannya suatu penghukuman pembayaran ganti rugi;

Bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa menurut hukum tidaklah dapat dijatuhkan hukuman ganti rugi apabila tidak terlebih dahulu dinyatakan yang bersangkutan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain, dimana dalam perkara ini ternyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat IV tidak pernah dinyatakan sebagai orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, jadi tidak bias dijatuhi hukuman untuk membayar ganti rugi. Bahwa dengan demikian ditegaskan kembali bahwa dalam hal tersebut telah terjadi kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata;

3. Bahwa perlu Pemohon Peninjauan Kembali jelaskan kembali disini, bahwa tidak terselesainya proyek pembangunan Hotel, Mall dan Stand-stand sesuai Akta No. 3 tanggal 17 Juli 2004 Jo surat perjanjian pemborongan No. 058/SBi-Mdo/VIII/04 tanggal 04 Agustus 2004, bukanlah disebabkan karena Tergugat IV melakukan wanprestasi ataupun melakukan suatu perbuatan melawan hukum, tetapi lebih disebabkan karena Penggugat telah melakukan wanprestasi karena Penggugat sebagai investor (penyandang dana) tidak memberikan atau menghentikan pemberian dana untuk menyelesaikan proyek dimaksud;
4. Bahwa putusan Majelis Hakim Agung terlihat pula mengandung kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata, karena ternyata tidak mempertimbangkan untuk mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Manado atas harta benda milik Tergugat IV (pemohon Peninjauan Kembali) yang terletak di Jalan Dukuh Kupang Barat I A/3 RT: 003/RW: 004 Kelurahan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya, padahal Tergugat IV kini Pemohon Peninjauan Kembali tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat;

Bahwa untuk itu kiranya dalam proses Peninjauan Kembali ini Majelis Hakim Agung dapat memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan atas harta benda Tergugat IV tersebut di atas;

Bahwa dari uraian-uraian dalam memori Peninjauan Kembali dimuka, terlihat bahwa dalam putusan Majelis Hakim Agung pada pemeriksaan kasasi dengan putusan No. 377 K/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sehingga ada alasan bagi Majelis Hakim Agung yang akan memeriksa permohonan Peninjauan Kembali untuk membatalkan putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/Pdt/2010 tanggal 26 Oktober 2010 dan kemudian mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali II dalam memori Peninjauan Kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Hal. 27 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

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 permohonan peninjauan kembali ini diajukan berdasarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf b dan huruf f Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Juncto Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Juncto Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, oleh karena itu secara hukum para Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang fakta-fakta setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan, dan putusan Hakim terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 145/PDT/2008/PT.MDO tanggal 13 April 2009 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 242/Pdt.G/2007/PN. Mdo tanggal 13 Mei 2008, yaitu sebagai berikut:

I. ALASAN APABILA SETELAH PERARA DIPUTUS, DITEMUKAN SURAT-SURAT BUKTI YANG BERSIFAT MENENTUKAN YANG PADA WAKTU PERKARA DIPERIKSA TIDAK DAPAT DITEMUKAN:

Alasan Permohonan Peninjauan Kembali yang didasarkan pada ketentuan Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Juncto Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Juncto Undang-Undang Nomor : 3 Tahun 2009, maka selanjutnya Para Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang fakta-fakta setelah perkara diputus ditemukan bukti baru Novum yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan, yang terdapat dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 145/PDT/2008/PT.MDO tanggal 13 April 2009 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 242/Pdt.G/2007/PN. Mdo tanggal 13 Mei 2008;

Bahwa bukti-bukti baru yang bersifat menentukan yang pada waktu berperkara dipersidangan tidak diketemukan tersebut telah diperiksa, dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan serta disimpulkan oleh Pengadilan Negeri Manado sebagaimana tertuang dalam berita acara, namun demikian kami serahkan kepada Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI pada tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI untuk memeriksa dan mengadilinya;



Adapun bukti-bukti baru yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan yaitu:

1. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan Pembangunan Mall Ruko dan Hotel terletak di Jalan Piere Tendean Boulevard, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Manado, para pihak telah sepakat untuk pembangunannya telah menunjuk Kontraktor IR. Edward Inkiriwang sesuai dengan Surat Perjanjian Pemborongan No. 058/SBI-MDONIII/04 tanggal 04 Agustus 2004, yang ternyata setelah mengalami perubahan desain telah ada kesepakatan dan persetujuan tanggal 06 Januari 2006 antara Sutanto Andriaan selaku Pribadi dan Sutanto Andriaan selaku Direktur Utama PT. Sulenco Boulevard Indah dengan Lauw Kiantara Saputra dan Hendra Wihardja dengan Kontraktor IR. Edward Inkiriwang yang bertambahnya nilai proyek dari Rp104.734.622.448,- menjadi Rp158.879.192.448,- sehingga kekurangan dana yang harus disediakan oleh Lauw Kiantara Saputra dan Hendra Wihardja sebesar Rp54.144.570.000,- dan ternyata dalam pelaksanaan pembangunan proyek tersebut Lauw Kiantara Saputra dan Hendra Wihardja tidak melaksanakan kewajibannya/lalai sehingga pembangunan proyek tersebut menjadi terbengkalai; (Novum Pemohon PK-1);

Bahwa dengan didasarkan Novum Pemohon PK I fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

- 1.1. Tentang hubungan hukum antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan para Termohon Peninjauan Kembali:
 - a. Bahwa antara para Pemohon Peninjauan Kembali dengan para Termohon Peninjauan Kembali telah terjadi hubungan hukum, dalam hal kerjasama pembangunan Hotel, Mall dan Stand-stand yang akan dilakukan diatas sebagian lahan milik Para Peninjauan Kembali dengan luas keseluruhannya seluas 12.520 M2 (dua belas ribu lima ratus dua puluh meter persegi);
 - b. Hubungan hukum sebagaimana butir satu diatas dapat dibuktikan dengan di tandatanganinya Perjanjian No. 3 dibuat dihadapan Oky Annette Kahimpong, Notaris di Manado tanggal 17 Juli 2004, yang untuk seianjutnya disebut sebagai "Perjanjian Nomor: 3" (Vide bukti TI, TII, T,III-1);
 - c. Bahwa untuk pelaksanaan Perjanjian No. 3 tersebut, telah dibuatkannya juga Perjanjian Pemborongan No. 058/SBI-MdoNIII/04 antara Pemohon Peninjauan Kembali I dengan Ir.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eduard Ingkiriwang tanggal 4 Agustus 2004, untuk kemudian disebut sebagai "Perjanjian Nomor : 058" (Vide bukti TI, T.II, T.III-2) dan Surat Kuasa sebagaimana diterangkan dalam Akta Nomor: 4 tanggal 17 September 2004 (Vide bukti TI, T.II, T.III-3);

d. Perjanjian sebagaimana didalam Vide Bukti TI,TII,TIII-1 dan TI, TII, TIII-2 serta Surat Kuasa sebagaimana vide bukti TI, TII, TIII-3 merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara satu dengan yang lainnya;

Oleh karena itu secara hukum dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan hukum antara para Pemohon Peninjauan Kembali dengan para Termohon Peninjauan Kembali dengan didasarkan:

- Perjanjian Nomor : 3 tanggal 17 Juli 2004;
- Perjanjian Nomor: 058/SBI-MdoNIII/04 tentang Pemborongan tanggal 04 Agustus 2004;

1.2. Tentang kedudukan para pihak sebagaimana Perjanjian Nomor: 3 dan Perjanjian Nomor : 058:

Bahwa untuk pembangunan proyek Hotel, Mall dan Stand stand sebagaimana diatur dalam vide bukti TI, TII, TIII-1 dan bukti TI, TR, TIII-2 telah ditetapkan kedudukan masing-masing pihak sebagai berikut:

Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II (pihak pertama dan pihak kedua);

A. Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II berkedudukan sebagai pihak yang menyediakan lahan untuk dilaksanakan proyek pembangunan Hotel, Mal dan Stand-Stand, dengan demikian kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II adalah menyerahkan seluruh pelaksanaan pembangunan hotel, mal dan stand-stand yang terietak diatas sebidang tanah yang terdiri dari 4 (empat) buah sertifikat, masing-masing:

- Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 26/Sario Tumpaan, seluas 2040;.M2 (dua ribu empat puluh meter persegi);
- Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 27/Sario Tumpaan, seluas 1980 M2 (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);



- Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 28/Sario Tumpaan, seluas 1530 M2 (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi);
- Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 29/Sario Tumpaan, seluas 6970 M2 (enam ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi);

Kesemuanya terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kecamatan Sario, Kelurahan Sario Tumpaan, Kota Manado yang dikenai sebagai Jalan Piere Tandean, Boulevard Manado (vide bukti TI, TII, TIII-1 Pasal 1);

- B. Seluruh izin-izin yang menyangkut lokasi pembangunan harus telah disiapkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II, termasuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (vide bukti TI, TII, TIII-2 Pasal 2);
- C. Membuat Surat Kuasa Menjual sebagai jaminan pembayaran kepada Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II (vide bukti TI, TII, TIII-1 Pasal 9);

Ir. Edward Inkiriwang (Pihak Ketiga):

- A. Melaksanakan proyek pembangunan Mall dengan system pembayaran turn key project, dengan jangka waktu 15 (lima belas) bulan untuk pembangunan Mall dan ditambah 90 hari untuk pembangunan Hotel, terhitung sejak tanggal 01 Agustus 2004 (1-8-2004);
- B. Apabila ada keterlambatan, wajib memberikan alasan yang bisa diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II (pihak pertama dan pihak kedua), Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II (pihak keempat) (vide TI, TII, TIII-1 Pasal 3);
- C. Pekerjaan pembangunan sebagaimana yang tertuang dalam vide bukti TI, TII, TIII-2 meliputi bangunan Hotel dan Mall seluas 37.000 M2 yang kemudian berdasarkan kesepakatan menjadi seluas 48.852 M2;
- D. Biaya bangunan sebesar Rp110.350.000.000,- (seratus sepuluh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang kemudian berkembang menjadi sebesar Rp158.879.192.448,- (seratus lima puluh delapan milyar delapan ratus tujuh puluh Sembilan juta



seratus Sembilan puluh dua ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah);

Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II (pihak keempat):

A. Menyerahkan pinjaman untuk pembangunan hotel, Mall dan Satand-Stand sampai dengan pekerjaan pembangunan yang dilakukan oleh Ir. Edward Inkiriwang selesai 100% dengan penyerahan pinjaman sebagai berikut:

- Untuk pembayaran Down Payment sebesar Rp7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- Untuk pembayaran selanjutnya akan dilakukan tiap-tiap bulan, pada akhir bulan yang jumlahnya dinilai dari perkembangan dan kemajuan pembangunan Hotel dan Mall tersebut yang akan dituangkan dalam suatu Berita Acara dan ditandatangani oleh semua pihak (Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II serta Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II) atau kuasa yang sah dari masing-masing pihak) (vide Pasal V dari Bukti Ti, TI I, TIII-1);

1.3. Tentang Realisasi Perjanjian:

1. Kewajiban yang telah dilaksanakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II;

A. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diuraikan diatas, untuk melaksanakan isi dari perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Vide Bukti T.I, TI I, TIII-1, Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II telah menyerahkan 4 (empat) bidang tanah kepada Ir. Edward Inkiriwang, yang terdiri dari tanah dengan Sertifikat:

- a. Hak Guna Bangunan No : 26/Sario Tumpaan seluas 2.040 M2 ;
- b. Hak Guna Bangunan No. 27/Sario Tumpaan seluas 1.980 M2 ;
- c. Hak Guna Bangunan No. 28/Sario Tumpaan seluas 1.530 M2 ;
- d. Hak Guna Bangunan No. 29/Sario Tumpaan seluas 6.970 M2 ;



Selanjutnya di atas tanah tersebut akan dikerjakan pembangunan Hotel, Mall dan Stand-Stand oleh Ir. Edaward Inkiriwang, yang dananya akan disediakan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II;

B. Bahwa untuk menjamin dana-dana yang akan diserahkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II kepada Ir. Edward Ingkiriwang untuk mendanai Proyek Pembangunan Mall, Hotel, dan Stand-stand, Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II telah menyerahkan Sertifikat HGB No. 26/Sario Tumpaan, Sertifikat HGB No. 27/Sario Tumpaan, Sertifikat HGB No. 28/Sario Tumpaan dan Sertifikat HGB No. 29/Sario Tumpaan kepada Oky Annette Kahimpong, SH, Notaris di Manado, penyerahan Sertifikat tersebut merupakan bukti pemenuhan prestasi dari Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 dari Vide Bukti TI, TII, TIII-1;

C. Bahwa selain jaminan penyerahan sertifikat tersebut diatas, Pemohon Peninjauan Kembali I telah membuat Kuasa Menjual atas bidang tanah Sertifikat HGB No. 26/Sario Tumpaan, Sertifikat HGB No. 27/Sario Tumpaan, Sertifikat HGB No. 28/Sario Tumpaan dan Sertifikat HGB No. 29/Sario Tumpaan kepada Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II sebagaimana dituangkan kedalam Akta No. 4 tanggal 17 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Oky Annette Kahimpong, SH, Notaris di Manado, kuasa mana hanya dapat dijalankan bilamana kewajiban Pemohon PK I dan Pemohon Peninjauan Kembali II dan Ir. Edward Ingkiriwang tidak lagi melaksanakan isi perjanjian yang dituangkan dalam Akta No. 3 dan perjanjian tambahan lainnya (Vide Bukti Akta No. 3 pasal 9);

D. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II juga telah menyelesaikan kewajibannya untuk penyelesaian perijinan dalam kaitannya dengan pembangunan Hotel, Mall, dan Stand-Stand sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 dari Vide Bukti TI, TII, TIII- 1, hal ini dapat dibuktikan dari:



- a. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 196N/DTK/WM/2006, tanggal 09 Mei 2006 (Vide Bukti TI, TII, TIII-4);
- b. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 539/XII/DTKNVM/2006, tanggal 29 Desember 2006 (Vide Bukti TI, TII, TIII -5);
- c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 123/II/DTKNVM/2007, tanggal 26 Februari 2007 (Vide Bukti TI, TII, TIII-6);
- d. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 164/III/DTKNVM/2007, tanggal 26 Maret 2007 (Vide Bukti TI, TII, TIII-7);
- e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 510N11/DTKNVM/2007, tanggal 20 Juli 2007 (vide Bukti TI, TII, TIII-8);
- f. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 551/III/DTKNVM/2007, tanggal 20 Juli 2007 (Vide Bukti TI, TII, TIII-9);

Bahwa berdasarkan Vide Bukti TI, TII, TIII-3 sampai dengan Vide Bukti TI, TII, TIII -9 sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka telah terbukti, Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam Akta No. 3 tanggal 17 Juli 2004 dan Perjanjian No. 058 tanggal 4 Agustus 2004;

2. Kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II:

A. Tentang Kelalaian Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II:

Sebagaimana perjanjian pemborongan yang dimaksud dalam Vide Bukti TI, TII, TIII-2 antara Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II serta dengan Ir. Edward Ingkiriwang, maka telah disepakati tentang besarnya biaya adalah Rp110.350.000.000,- (seratus sepuluh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian berkembang menjadi Rp159.879.192.448,- (seratus lima puluh delapan milyar delapan ratus tujuh puluh Sembilan juta seratus Sembilan puluh dua ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah). Dengan demikian, kewajiban Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II sebagaimana yang tertuang didalam Vide Bukti TI, TII, TIII-1 adalah sebesar Rp159.879.192.448,- (seratus lima puluh delapan milyar



delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus sembilan puluh dua ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah), (Novum PK-1) dengan cara pembayaran adalah sebagai berikut:

- Bahwa kewajiban pertama yang harus dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II adalah harus menyerahkan Down Payment sebesar Rp7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);

Faktanya: Sampai dengan saat ini oleh, Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II tidak pernah melaksanakan kewajibannya tersebut;

Kewajiban dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II untuk melakukan pembayaran tiap-tiap bulan sesuai dengan kemajuan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 dari Vide Bukti TI, TII, TIII-1, juga tidak dapat direalisasikan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II;

Dengan demikian telah terbukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Perninjauan Kembali II tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mendanai pembangunan Hotel, Mall dan Stand-Stand sampai selesai 100% yang mengakibatkan keseluruhan pembangunan Hotel, Mal dan Stand-stand terhenti;

3. Bahwa berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, maka telah terbukti Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II telah melakukan wanprestasi, yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II;
4. Pasal 1239 KUHPdata menjelaskan "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu apabila di berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapat penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga";
5. Pasal 1267 KUHPdata menjelaskan "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat melakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk



memenuhi perjanjian, atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Bahwa karena Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II telah melakukan wanprestasi terhadap Pemohon Peninjauan Kembali I dan Pemohon Peninjauan Kembali II, maka berdasarkan pasal 1267 KUHPdata, para Pemohon Peninjauan Kembali mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI Cq. Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara aquo untuk menerima Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dan mohon Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 145/PDT/2008/PT.MDO tanggal 13 April 2009 Juncto Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 242/Pdt.G/2007/ PN.Mdo tanggal 13 Mei 2008 Harus Dibatalkan;

2. Surat Keterangan dan pernyataan yang dibuat oleh Imam Purwanto tertanggal 17 Juli 2010 yang menerangkan bahwa:

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Imam Purwanto

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Jalan Mangga 2E/279/Waru-Sidoarjo;

Dengan ini memberikan keterangan dan pernyataan dengan benar dan sanggup menguatkan keterangan dan pernyataan ini di bawah sumpah :

1. Bahwa saya pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 94/Sario Tumpaan/seluas 10.163 M2 terletak di Kota Manado, Kecamatan Sario, Kelurahan Sario Tumpaan, setempat dikenal sebagai Jalan Pire Tendean (semulanya berasal dari sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 26, 27, 28, 29/Sario Tumpaan) sejak tanggal 25 Nopember 2005 sudah dipegang/berada ditangan Saudara Law Kiantara Saputra;
2. Bahwa saya pernah disuruh oleh Law Kiantara Saputra untuk membawa Sertifikat hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 94/Sario Tumpaan tersebut diatas pada point 1, untuk keperluan ditunjukkan kepada saudara Masdar Yuanditira dalam rangka perjanjian kerjasama Akta Notaris Yulkhaizar Panuh, S.H., No. 04/1/2006 tanggal 17 April 2006;

Demikian keterangan dan pernyataan ini saya buat dengan benar;

Bahwa Novum para Pemohon Peninjauan Kembali ini membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali I sejak semula telah menguasai Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor: 94/sario Tumpaan seluas 10.163 M2 sejak tanggal 25 Nopember 2005 milik Para Pemohon Peninjauan Kembali, dengan demikian dapat dibuktikan bahwa dari para Pemohon Peninjauan Kembali sejak semula tetap beritikad baik untuk menyelesaikan pembangunan Mall, Hotel dan Stand-Stand sebagaimana disepakati bersama yang dituangkan dalam Perjanjian Nomor: 3, Namun justru sebaliknya dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II telah beritikad buruk dengan cara tidak membayar sisa kewajibannya sebesar Rp54.144.570.000,- (lima puluh empat milyar seratus empat puluh empat juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), sehingga pembangunan tersebut menjadi terhenti;

- II. Adapun Yang Menjadi Dasar Atau Alasan Pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali ini Dengan Mendasarkan Suatu Putusan Terdapat Suatu Kekhilafan Hakim Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Adalah Sebagai Berikut:

Bahwa adapun alasan diajukannya Permohonan Peninjauan Kembali ini didasarkan pada Undang-Undang Mahkamah Agung RI Nomor: 14 Tahun 1985 yang telah ditambah dan dirubah dengan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 2004 Pasal 67 huruf f, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung RI, berbunyi:

"Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";

Bahwa ternyata dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 terdapat suatu kekhilafan atau suatu kesalahan yang nyata;

Bahwa sebelum Pemohon Peninjauan Kembali menguraikan tentang alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali, maka terlebih dahulu Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang arti dan/atau pengertian dari kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi (Vide Pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung RI), yaitu:

1. Bahwa terminus "Kekhilafan" merupakan salah satu istilah hukum (legal term) yang bersifat universal dan sering dijumpai dan dipergunakan dalam rumusan Peraturan per-undang-undangan di semua Negara baik

Hal. 37 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



dalam Hukum Perdata atau Hukum Pidana. bahwa pengertian sehari-hari khilaf adalah "keliru atau salah";

Kekhilafan berarti "kekeliruan atau kesalahan" kekhilafan nyata adalah "kekeliruan yang mencolok dan serius", pengertian bahasa sehari-hari yang ditemukan diatas hampir sama maknanya dengan pengertian bahasa hukum;

Bahwa pengertian umum kekhilafan menurut teori dan praktek hukum adalah:

- Salah satu cacat pertimbangan atau perbuatan (*an error or defec of judgements*), atau;
- Tidak sempurna pertimbangan putusan yang diambil (*in complete judgements*) atau;
- Putusan atau tindakan yang diambil atau dilakukan menyimpang dari ketentuan semestinya (*any deviation*); bahkan
- Pertimbangan yang ringkas (*short coming*) yang tidak cermat dan menyeluruh di kwalifikasikan sebagai putusan yang mengandung kekhilafan;

Bahwa oleh karena itu, kurang cermat dan kurang hati-hati dalam mempertimbangkan semua faktor dan aspek yang relevan dan penting dalam suatu perkara dapat di kwalifikasikan sebagai kekhilafan yang mengabaikan pelaksanaan fungsi mengadili dan memutuskan perkara;

Bahwa dibawah prinsip umum pertanggungjawaban mengadili (*under general lialility principle of judiaciary*), maka kekhilafan adalah pelanggaran azaz implamentasi hukum yang mesti dipertimbangkan dan diterapkan dalam putusan mengadili suatu perkara;

2. Bahwa dalam common law system, dikenal istilah yang sering dapat dipertukarkan (interchangeable) penggunaan dan pengertiannya, yaitu: antara istilah Fault atau Neglieence), dengan istilah *mistake* atau *Omission*;

Bahwa dalam mengemukakan istilah hukum common law system, maka semakin memperjelas pengertian kekhilafan yang dirumuskan pasal 67 huruf f Undang- Undang No. 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung RI, yaitu:

Keputusan mengandung kekhilafan adalah putusan yang mengandung pertimbangan pendapat atau kesimpulan yang sangat teledor (*error*) atau salah (*mistake*) atau menyimpang (*deviation*) dalam hal ini terjadi karena



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini lalai atau teledor memeriksa perkara Integral dan *Komprehensif*);

Bahwa sebaliknya penafsiran atau kewenangan menafsirkan dalam sistim peradilan dalam arti luas menurut disiplin Yurisprudensi adalah suatu karya (*art*) dan proses (*process*) menemukan kepastian makna pengertian atau ketentuan perundang-undangan, kontrak atau dokumen tertulis (*the art pr process of discovering and ascertaining of statute*);

Penafsiran dapat dilakukan melalui berbagai metode dan kegiatan antara lain Sosiologis, Sejarah Kodifikasi (*legislative history*), memperluas pengertian (*to extend the meaning*) atau mengembangkan pengertian itu (*to enlarge the meaning*);

Bahwa dengan mengemukakan perbedaan pengertian dan penafsiran hukum, kita dapat memiliki pegangan yang jelas untuk menyelesaikan perkara berdasarkan pengertian kekhilafan tersebut, maka pedoman yang dipegang adalah meneliti dengan seksama apakah putusan kasasi yang dimohonkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sekarang ini telah seksama dan cermat serta hati-hati mempertimbangkan semua faktor dan elemen yang relevan dan penting secara integral dan Komprehensif, sehingga pendapat dan kesimpulan yang ditarik tidak perlu, cacat atau menyimpang dari yang semestinya;

Bahwa penjelasan yang telah Pemohon Peninjauan Kembali kemukakan diatas, sesungguhnya menerapkan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Agung dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010;

Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tentang arti kekhilafan atau kekeliruan atau kesalahan yang nyata, maka selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang fakta-fakta hukum serta kekhilafan atau kekeliruan yang nyata tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung RI yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010, yaitu sebagai berikut;

Majelis Hakim Kasasi Nomor: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*Onvoeldoende Gemotiverd*) terhadap dikabulkannya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (Lauw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kiantara Saputra dan Hendra Wihardja) tersebut yang dapat dikategorikan sebagai kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

1. Keberatan Pertama:

Bahwa putusan Mahkamah Agung RI No : 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 60 alenia 2, 3, dan 4, menyebutkan:

Menimbang, pertimbangan Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar, maka Majelis Mahkamah Agung mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar tersebut dengan menambah apa yang telah disepakati sepanjang mengenai penalty dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I ; I. Lauw kiantara saputra, dan II. Hendra Wihardja dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 145/Pdt/2008/PT.Mdo tanggal 13 April 2009 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Manado No. 242/Pdt.G/2007/PN.Mdo tanggal 13 Mei 2007 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II : I. Sutanto Andriaan, II. Sutanto Andriaan dan III. Lenny Rompis tersebut harus ditolak;

Bahwa dari pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Kasasi tersebut, Majelis Hakim Kasasi pada Mahkamah Agung RI dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar hukum dan salah menerapkan hukum terhadap cara-cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini, selain itu pula putusan kasasi inkasu putusan No: 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 dalam putusannya terdapat kelalaian dalam penerapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung RI, dan kelalaian tersebut dapat Para Pemohon Peninjauan Kembali jelaskan sebagai berikut:

Hal. 40 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



- a. Majelis Hakim kasasi sudah seharusnya memberikan pertimbangan yang cukup dalam menguraikan bagian mana dan atas dasar ketentuan hukum apa, sehingga Pemohon Kasasi dapat dikabulkan Majelis Hakim Kasasi seharusnya menilai secara cermat terhadap satu persatu alasan permohonan kasasi dan sekaligus mempertimbangkan juga tanggapan dalam Kontra Memori Kasasi dari pihak Termohon Kasasi, sebelum akhirnya memberikan pertimbangan hukum;
- b. Bahwa putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 dalam pertimbangan hukumnya telah mengandung kekhilafan nyata, karena tidak mempertimbangkan dengan seksama atau in complete judgement tentang keberadaan Vide Bukti TI, TII, TIII-1,-2,-3 serta bukti bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan kewajibannya, namun hal ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis *Judex Juris*;

2. Keberatan Kedua:

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 dalam pertimbangan hukumnya telah mengandung kekhilafan nyata, karena tidak mempertimbangkan dengan saksama atau terperinci tentang berbagai masalah hukum yang berkenan dengan Akta No. 3 tanggal 17 Juli 2004, Akta Perjanjian Pemborongan No. 058/SBI-MDONIII/04 tanggal 4 Agustus 2004 dan Vide Bukti TI, TII, TIII-12, -13, -16, -18;

Bahwa bukti-bukti tersebut membuktikan dari para Pemohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan kewajibannya membangun proyek Hotel, Mall dan Stand-Stand, namun hal tersebut tidak dijadikan bahan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim *Judex Yuris*, maka putusan kasasi tersebut in casu putusan No. 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010 telah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu;

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1076 K/PDT/1984 tanggal 09 Maret 2000, menyebutkan: "suatu akta perjanjian yang sudah diperjanjikan dan disepakati adalah sah menurut hukum";
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 250 K/PDT/1984 tanggal 27 Februari 1986, menyebutkan: "Akta perjanjian yang telah dibuat dengan jelas menyebutkan apa yang telah menjadi kewajiban pihak-pihak sampai memperoleh suatu cara menyelesaikan yang



layak dan memuaskan kedua belah pihak adalah sah menurut hukum". (Dikutip dari Buku Himpunan Kaedah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-2001, hal 125, Dihimpun oleh Mahkamah Agung RI tahun 2002);

3. Keberatan Ketiga:

Bahwa putusan *Judex Juris* (Majelis Hakim Kasasi) dalam pertimbangan hukumnya melanggar hukum dan salah menerapkan hukum terhadap cara-cara mengadili dan memutus perkara, putusan tersebut juga telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara dan melanggar azas *Vormverzuim*, oleh karenanya putusan *Judex Juris* haruslah dibatalkan;

- a. Bahwa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim wajib untuk memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup kewajiban tersebut telah secara tegas diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 3 tahun 1974 tanggal 25 Nopember 1974 yang menyebutkan: "bahwa satu putusan yang tidak atau kurang memberikan pertimbangan/alasan yang kurang jelas, sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain, dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*Vormverzuim*), oleh karenanya putusan dimaksud dapat dibatalkan dalam tingkat Peninjauan Kembali";
- b. Bahwa dalam memeriksa dan memutus perkara ini, Majelis *Judex Juris* telah lalai melaksanakan tertib Hukum Acara, hal ini dapat dijelaskan bahwa putusan *Judex Juris* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian in casu Majelis *Judex Juris* hanya berfokus pada bukti Penggugat/Terbanding tanpa mengakomodir bukti dari Tergugat/Pembanding serta tanpa mengulangi kembali proses pemeriksaan secara menyeluruh;

4. Keberatan Keempat:

Bahwa cara-cara peradilan yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim *Judex Juris* (Majelis Hakim kasasi) tersebut bertentangan dengan ketentuan- ketentuan Hukum Acara perdata dan Undang-undang; Bahwa suatu perkara haruslah diperiksa ulang secara keseluruhan, baik mengenai penerapan hukum fakta atau pembuktian maupun cara-cara penerapan hukum demikian seharusnya hakekat dan fungsi suatu peradilan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI



No. 951 K/Pdt/1973 tanggal 09 Oktober 1975, yang berbunyi sebagai berikut:

"Majelis Hakim *Judex Juris* harus memeriksa kembali suatu perkara secara keseluruhan dan tidak berat sebelah serta dapat mempertimbangkan yang ada dan menyeluruh";

Sejalan pula dengan bukti Buku Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengaditan Buku II Edisi Mahkamah Agung tahun 1998;

5. Keberatan Kelima:

Bahwa dengan dikesampingkannya ketentuan-ketentuan hukum, maka tampak jelas pertimbangan hukum putusan *Judex Juris* (Majelis Hakim Kasasi) dalam memberikan pertimbangan hukumnya merupakan persesuaian kehendak Majelis sendiri yang dipaksakan dan merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

Selain pertimbangan hukumnya atas kehendak sendiri, Majelis *Judex Juris* dalam putusannya telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 903 K/Sip/1972 tanggal 10 Oktober 1974 yang menyebutkan: "putusan Majelis Hakim yang tidak mempertimbangkan alat-alat bukti kedua belah pihak adalah tidak cukup dan harus dibatalkan";
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 313 K/Sip/1973 tanggal 29 April 1977 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 30 K/PDT/1995 tanggal 9 februari 1998 yang menyebutkan: "bahwa putusan Majelis Hakim yang dalam pertimbangan hukumnya tidak lengkap/tidak tepat dan berat sebelah perlu dibatalkan hal ini beban pembuktian tidak tercapai secara maksimal";
(Dikutip dalam Himpunan Kaedah Hukum Putusan perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-1997, dihimpun oleh Mahkamah Agung RI tahun 1999);

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Januari 2012 Pemohon Peninjauan Kembali II mengajukan tambahan memori Peninjauan Kembali yang pada pokoknya ialah:

1. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan *Judex Pertama* halaman 121 alinia 3 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa walaupun dalam pokok jawaban Tergugat I, II dan Tergugat III menerangkan kalau pihak Penggugatlah yang melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi terhadap perjanjian Akta Notaris No. 3 tanggal 17 Juni 2004. namun fakta menunjukkan kalau sampai september 2006 Penggugat masih memberikan dana pembangunan Mall, hotel dan stand-standnya juga tidak terdapat teguran dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV tentang ketidak mampuan atau keterlambatan dana dad Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah beberapa kali melebur, menggabungkan dan memecahkan sertifikat HGB menjadi Jaminan Penggugat bahkan telah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjaminkan sebagian sertifikat tersebut kepada Bank;

- Bahwa pemberian dana pembangunan Mall, Hotel dan stand-stand sampai bulan September 2006 oleh para Penggugat sebesar Rp102.682.249.125 (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) ditambah sengan \$200.000 (dua ratus ribu dollar Singapura) tidaklah sesuai dengan perjanjian Akta Notaris No. 3 tanggal 17 Juni 2004 sebesar Rp110,350.000.000,- (seratus sepuluh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian berkembang menjadi Rp158.879.192.448,- (seratus lima puluh delapan milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus sembilan puluh dua ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah) dengan adanya Kontrak PT. Anugerah Karya Sahabat Proyek Boulevard Mall Manado, tanggal 06 Januari 2006 antara Sutanto Adriaan (Tergugat I, II) dengan Ir. Edward Ingkiriwang (Tergugat-IV) dan Lauw Kiantara Saputra, (Penggugat) karena adanya perubahan desain (bukti. PK-1);
- Bahwa dengan adanya bukti PK-1 tersebut telah ternyata Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya atas kekurangan dana sebesar untuk pembangunan Rp54.144.570.000,- (lima puluh empat milyar seratus empat puluh empat juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat juga tidak memenuhi kewajibannya menyerahkan Down Payment sebesar Rp7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) kepada Tergugat I, II, hingga saat ini;
- Bahwa dengan demikian terhambatnya pembangunan Hotel, Mall dan Stand stand sebenarnya adalah akibat dari perbuatan Penggugat, yang tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mendanai pembangunan sampai 100 % selesai

2. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan Judex Pertama halaman 120 alinia 1 dan alinia 2 yang berbunyi:

Hal. 44 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

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 semua perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan III tersebut tidak dilakukan pemberitahuan kepada pihak Penggugat sebagai pemegang hak jaminan berdasarkan Perjanjian Akta Notaris No. 3 dan Akta Kuasa No. 4;

Menimbang, bahwa didalam Akta perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 tersebut tidak terdapat klausula penggabungan sertifikat HGB yang menjadi jaminan Penggugat;

- Bahwa perubahan terhadap ke 4 (empat) sertifikat HGB tersebut juga merupakan hal yang perlu dilakukan untuk memenuhi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta No. 3 tanggal 17 Juli 2004, demi kepentingan pembangunan Mall, sebab izin mendirikan bangunan Mall tidak dapat/tidak bisa dibangun diatas 4 (empat) sertifikat HGB yang terpisah-pisah, melainkan harus di gabungkan menjadi bentuk yang sesuai dengan disain Mall tersebut;
 - Bahwa perubahan sertifikat telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat V melalui suratnya tertanggal 12 November 2004;
3. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan Judex Pertama halaman 120 alinia 6 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat II dengan alasan kelanjutan pembangunan Hotel. Mall dan stand-standnya juga tidak pernah menyetorkan dana pencairan kredit dari Tergugat II kepada Penggugat sebagai penyandang dana dalam pembangunan Hotel, Mall dan stand-standnya sementara hal itu diperjanjikan dalam akta perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004;

- Bahwa pertimbangan *Judex* Pertama tersebut terlihat jelas, bahwa *Judex* Pertama telah salah dan melakukan kekeliruan hal ini dapat dilihat dari Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 yang sama sekali tidak mengatur dan tidak ada klausula yang mewajibkan kepada Tergugat I, Tergugat II menyetorkan dana pencairan kredit kepada Penggugat;
- Bahwa pada pasal 6 Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, hanya mengatur mengenai cara pembayaran kembali dana yang diterima oleh oleh Tergugat IV akan dilakukan Tergugat II dan Tergugat IV dengan cara sebagai berikut:
 - a. Dengan hasil penjualan stand stand di Mall yang pembavaran sebagai berikut:
 - a.1. 70% (tujuh puluh persen) dibavarkan kepada Penggugat;



a.2. 30% (tiga puluh persen) dibavarkan kepada Tergugat I;
cara pembayarannva yaitu setiap penerimaan pembavaran stand
dari pembeli langsung dimasukkan ke dalam rekening Tergugat II
yang berada di turut Tergugat;

- Bahwa pasal 6 Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 tersebut menunjukkan bahwa pengembalian dana investasi Penggugat akan dilakukan setelah Hotel, Mall dan stand-stand selesai dibangun dan dijual, hasil penjualannya akan diberikan kepada Penggugat sebesar 70 %, sebagai pengembalian investasi dari Penggugat;
- 4. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan Judex Pertama hal 122 alinia 2 dan alinia 3 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa terhadap sertifikat HGB No. 26, SHGB No. 27, SHGB No. 28 dan SHGB No. 29/ Sario Tumpaan yang menjadi jaminan kepada Penggugat tinggal sebagai warkah badan pertanahan saja....dan seterusnya;

Menimbang, bahwa dengan fakta tersebut apakah pihak Penggugat harus dituntut lebih jauh untuk memenuhi kewajibannyadan seterusnya;

- Bahwa penghentian pelaksanaan kewajiban secara hukum hanva dapat dilakukan dengan dasar Pembatalan Perjanjian oleh Pengadilan melalui Gugatan Wanprestasi;
- Bahwa Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI. No. 377K/PDT/2010 jo. No. 145/PDT/2008/PT.MD jo. No. 242/Pdt.G/2007/PN.Mdo.dinyatakan sah menurut hukum, oleh karena itu kewajiban dari Penggugat adalah melaksanakan isi Perjanjian tersebut dengan membiayai pembangunan Hotel, Mall dan stand-stand hingga selesai akan tetapi tidak dilaksanakan oleh Penggugat karena Penggugat tidak mempunyai dana lagi, seperti yang telah Penggugat kemukakan didalam Akta Surat kesepakatan bersama No. 04/L/2006, yang telah dilegalisasi oleh Notaris Yulkhizar Panuh, SH Notaris di Jakarta mengakui kekurangan modal pembangunan Mall, Hotel dan Apartemen beserta ruko-ruko sebesar Rp54.144.570.000,- (lima puluh empat milyar seratus empat puluh empat juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah); (bukti PK-3);
- Bahwa sesuai dengan pasal 8 Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, Jaminan diberikan untuk menjamin terbayarnya kembali pinjaman Tergugat II kepada Penggugat, pasal 8 Perjanjian a quo hanya dapat diterapkan apabila Penggugat sudah melaksanakan seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya yakni menyediakan dan memberikan down payment sebesar Rp7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) serta dana proyek pembangunan Hotel, Mall dan stand-stand sebesar Rp158.879.192.448,- (seratus lima puluh delapan milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus sembilan puluh dua ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah) dengan adanya kontrak PT. Anugerah Karya Sahabat Proyek Boulevard Mall Manado, tanggal 06 Januari 2006 antara Sutanto Adriaan (Tergugat I, II) dan Ir. Edward Ingkiriwang (Tergugat-IV) dengan Lauw Kiantara Saputra, karena adanya perubahan desain (bukti. PK-1). karena dalam hal ini jaminan diberikan untuk memjamin dibayarnya kembali seluruh dana pinjaman Tergugat I, Tergugat II. Namun faktanya Penggugat telah lalai dalam memenuhi seluruh kewajibannya sehingga mengakibatkan terhambatnya pembangunan hotel, Mall beserta stand stand;

- Bahwa jaminan sertifikat adalah apabila pembangunan telah selesai 100% dengan biaya seluruhnya berasal dari Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah dinyatakan tidak mampu untuk mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, maka jaminan tersebut baru dapat dipergunakan oleh Penggugat;
 - Bahwa Jaminan sertifikat juga menjadi tidak relevan apabila kewajiban dari Penggugat tidak dapat melaksanakan seluruhnya dan dengan adanya Wanprestasi dari Penggugat, maka ketentuan pasal 8 Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, tidaklah dapat diberlakukan mengingat kata " pinjaman " sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, telah gagal dilaksanakan oleh Penggugat dengan demikian maka Penggugat tidak berhak atas jaminan tersebut;
5. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan Judex Pertama hal 122 alinia 5 yang berbunyi:
- Menimbang, bahwa dari rangkaian perbuatan Tergugat I. Tergugat II dan Tergugat II diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sejak dari semula tidak terdapat itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam pelaksanaan perjanjian Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004;
- Bahwa Tergugat III bukanlah merupakan pihak didalam Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 tersebut, sehingga bagaimana mungkin Tergugat III dapat dituntut itikad baiknya untuk melaksanakan suatu perjanjian dimana Tergugat III bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut;

Hal. 47 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pendapat Majelis tentang tidak adanya itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, sebagaimana telah Tergugat I, Tergugat II uraikan diatas. Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, sehingga bagaimana mungkin Judex Pertama dapat menyatakan Tergugat I, Tergugat II tidak beritikad baik
- 6. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan Judex Pertama hal 123 alinia 2 yang berbunyi:
Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menurut Majelis Hakim telah bertentangan dengan Azas Keadilan dan Moral, Azas kewajiban hukum dari Tergugat dan Azas itikad baik karena seharusnya segala perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seperti tersebut diatas diberitahayakan kepada pihak Penggugat sebagai mitranya dalam pembangunan Hotel, Mall dan Stand-stand;
 - Bahwa pertimbangan judex Pertama jelas tidak berdasar menurut hukum, karena Tergugat III bukanlah mitra dari Penggugat dalam pembangunan Hotel. Mall dan stand-stand didalam Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004;
 - Bahwa sebagaimana telah Tergugat I, Tergugat II uraikan di atas, perubahan terhadap ke 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut juga merupakan hal yang perlu dilakukan untuk memenuhi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 juga demi Pembangunan Mall, sebab pembangunan Mall tidak bisa dibangun diatas 4 (empat) sertifikat Hak Guna Bangunan yang terpisah-pisah karena tidak akan mendapatkan izin Bangunan Mendirikan Mall, melainkan harus digabungkan menjadi satu menjadi bentuk yang sesuai dengan disain Mall tersebut;
 - Bahwa perubahan sertifikat telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat V melalui suratnya tertanggal 12 November 2004;
 - Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan azas keadilan dan azas moral, azas kewajiban hukum dan azas itikad baik;
- 7. Bahwa telah salah dan keliru pertimbangan Judex Pertama hal 123 alinia 4 yang berbunyi:
Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka

Hal. 48 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



tentunya membawa resiko penggantian sejumlah kerugian yang telah dialami oleh Penggugat;

- Bahwa Tergugat III yang tidak memiliki hubungan hukum didalam Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004 dengan Penggugat, tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Perbuatan Tergugat I, Tergugat II melakukan perbuatan pemecahan dan Bahwa Penggugat penggabungan Sertifikat HGB No. 26, 27, 28 dan 29 sisa/Sario Tumpaan dan penjaminan Sertifikat HGB hasil penggabungan tersebut kepada Tergugat VII, tidak dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena perbuatan tersebut tunduk pada perjanjian Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004;
 - Bahwa Penggugat harus menjalankan kewajibannya untuk mendanai pembangunan Hotel, Mall dan stand- stand sampai selesai;
 - Bahwa Penggugat tidak dapat dinyatakan mengalami kerugian, karena sebagaimana bunyi dari pasal 6 Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, yang mengatur mengenai cara pengembalian dana investasi Penggugat, yang akan dilakukan setelah Hotel, Mall dan stand-stand selesai dibangun, kemudian dijual dan hasil dari penjualannya akan dibagikan kepada Penggugat sebesar 70% sebagai pengembalian investasi dari Penggugat;
 - Bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat dikatakan mengalami kerugian, karena hingga kini pembangunan Hotel, Mall dan Stand-stand belum selesai dan dengan sendirinya Penggugat belum memperoleh Hak untuk menerima pengembalian dana investasi dan dana investasi Penggugat masih berada pada bangunan Hotel, Mall dan Stand-stand dengan pembagian sebesar 70%;
 - Bahwa berdasarkan penjelasan di atas Judex Pertama telah melakukan kesalahan penerapan hukum dalam pertimbangannya, oleh karena itu pertimbangan Judex Pertama tentang resiko kerugian harus dibatalkan;
8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan didalam putusan Judex Pertama dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:
- Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum adalah perbuatan mengabungkan dan memecahkan Sertifikat HGB No. 26, 27, 28 dan 29 /Sario Tumpuan, serta perbuatan menjaminkan sertifikat hasil penggabungan dan pemecahan tersebut kepada Tergugat VII;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah tidak dikembalikannya dana investasi yang telah disetorkan oleh Penggugat sebesar Rp102.682.249.125 (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 200.000,- (dua ratus ribu dollar Singapura);
- Bahwa dari kesimpulan tersebut dapat dilihat adanya kekeliruan Penerapan hukum yang telah dilakukan oleh Judex Pertama;
- Bahwa dalam kaidah perbuatan melawan hukum, dikenal adanya Hubungan Sebab Akibat (Causalitas, hal ini merupakan isu sentral karena fungsinya untuk menentukan apakah seorang Tergugat harus bertanggung jawab secara hukum atas perbuatannya dan apakah perbuatannya itu menyebabkan kerugian terhadap orang lain;
- Bahwa perbuatan menggabungkan dan memecahkan Sertifikat HGB No. 26, 27, 28 dan 29 /Sario Tumpaan, serta perbuatan menjaminkan Sertifikat basil penggabungan dan Pemecahan tersebut kepada Tergugat VII, tidak menyebabkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat tidak dikembalikannya dana investasi yang telah disetorkan oleh Penggugat sebesar Rp.102.682.249.125 (seratus dua milyar enam ratus delapan puluh dua juta dua ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) dan \$ Sin 200.000,- (dua ratus ribu dollar Singapura);
- Bahwa dengan demikian ternyata Judex Pertama telah melakukan kesalahan Penerapan Hukum dengan menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;
- Surat Keterangan dan Pernyataan yang dibuat oleh Imam Purwanto tertanggal 17 Juli 2010 yang menyatakan bahwa;
Bahwa Iman Purwanto pernah disuruh oleh Lauw Kiantara Saputra untuk membawa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 94/ SarioTumpaan untuk keperluan ditunjukkan kepada Saudara Masdar Yuanditira. Untuk keperluan pembuatan akta kerja sama penanaman Modal. Pada tanggal 17 April 2006 (Bukti. PK.- 2);
- Akta Surat Kesepakatan Bersama Nomor: 04/L/2006 Tanggal 17 April 2006, Yang di Legalisasi oleh Notaris Yulkhaizar Panuh, S.H., Notaris di Jakarta. yang dibuat oleh Sutanto Adrian sebagai Direktur Utama PT. Sulenco Boulevard Indah (sebagai pihak pertama) dengan Masdar Yuanditira sebagai Direktur Utama PT. Jatayu Sarana Investasi dan

Hal. 50 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lauw Kiantara Saputra mewakili PT. Toyo Land Abadi (Sebagai pihak ke kedua dan ketiga). Yang disaksikan oleh Imam Purwanto;

- Bahwa dalarni Surat kesepakatan ini, Lauw Kiantara Saputra mengakui kekurangan Modal Pembangunan Mall, Hotel dan Apartemen beserta Ruko-Ruko sebesar Rp54.144.570.000,-, oleh Lauw Kiantara kekurangan Modal tersebut di bayar melalui Pemasukan Modal Saham sebesar 20 % dari Rp300.000.000.000,- sama dengan Rp60.000.000.000,- sesuai dengan Pasal 1, 2, 3, Surat Kesepakatan Bersama Nomor: 04/L12006 Tanggal 17 April 2006. Yang di Legalisasi oleh Notaris Yulkhaizar Panuh, S.H., Notaris di Jakarta. (Bukti-PK-3);
- Bahwa perbuatan yang aneh dan tidal(masuk akal bahkan cenderung akal-akalan yang diperbuat oleh Lauw Kiantara saputra dalam Surat Kesepakatan Nomor 04/L/2006, tanggal 17 April 2006 Yang di Legalisasi oleh Notaris Yulkhaizar Panuh, S.H., Notaris di Jakarta, dimana Lauw Kiantara tidak mengatasnamakan diri sendiri sebagai pihak yang terlibat dalam Proyek Pembangunan Mall, Hotel dan Apartemen beserta Ruko-Ruko sesuai dengan Akta Akta Perjanjian No. 3 tanggal 17 Juli 2004, justru mengatasnamakan sebagai Direktur Utama PT. Toyo Land Abadi, padahal kesepakatan ini di buat demi kepentingan Penyelesaian Pembangunan Mall, Hotel dan Apartemen beserta Ruko-Ruko;
- Bahwa jelas dalam hal ini sudah ada iktikat tidak baik yang dilakukan oleh Lauw Kiantara Saputra, terbukti uang yang yang didapat dari hasil kesepakatan yakni dari PT. Jatayu Sarana Investasi disetorkan ke Rekening PT. Toyo Land Abadi yang Direktur utamanya Lauw Kiantara Saputra;
- Berita Acara Eksekusi Nomor 242/Pdt.G/2007/PN.MDO. Tanggal 28 Desember 2011, terhadap Tanah Hak Milik Robby Rompis, SHM Nomor: 1429, Desa Winangun, Gambar Situasi Tanggal 3-12-1996, Nomor: 2362 seluas 3.727 M2, terletak di Desa Winangun Kecamatan Malalayang, Kotamadya Manado, Sulawesi Utara.(Bukti -PK-4);
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 1429 Desa Winangun, Gambar Situasi Tanggal 3 - 12 - 1996, Nomor : 2362 seluas 3.727 M2, terletak di Desa Winangun Kecamatan Malalayang, Kotamadya Manado, Sulawesi Utara, tercatat Alas Nama Robby Rompis (Bukti - PK- 5);
- Surat Keberatan Atas Sita Eksekusi Perkara Nomor : 242/Pdt.G/2007/PN.MDO Tanggal 10 Januari 2012 dari Robby Rompis di tujuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Manado, yang menyatakan bahwa: Saudara

Hal. 51 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Robby Rompis Keberatan terhadap Sita Eksekusi berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 242/ Pdt.G/2007/PN.MDO, terhadap Tanah Miliknya yaitu: SHM Nomor: 1429, Desa Winangun, Gambar Situasi Tanggal 3-12-1996, Nomor: 2362 seluas 3.727 M2, terletak di Desa Winangun Kecamatan Malalayang, Kotamadya Manado, Sulawesi Utara, karena yang bersangkutan tidak terkait dengan pihak yang berperkara maupun tidak ada hubungan hukum apapun dengan pihak-pihak yang berperkara dalam perkara nomor: 242/ Pdt.G/2007/PN.MDO,(Bukti. PK-6);

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

Bahwa bukti PK-1 sampai dengan PK-3 tidak bersifat menentukan, karena bukti PK-1 hanya perincian biaya kontrak yang tidak menentukan, bukti PK-2 tidak berkekuatan sebagai novum karena baru dibuat setelah adanya putusan sedangkan bukti PK-3 tidak mendukung alasan Peninjauan Kembali;

Bahwa adanya kekhilafan dapat dibenarkan *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan dalam memutus perkara a quo, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Juris* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan Tergugat IV terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi dalam amar *Judex Juris* butir 7, Tergugat IV dihukum secara tanggung renteng membayar ganti rugi materil bersama-sama dengan Tergugat I, II;
- Bahwa dengan demikian *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata;
- Bahwa dalam Pasal 9 Surat Pemborongan No. 058/SBI-MDO/VIII/04 tanggal 04 Agustus 2004 yang merupakan implementasi dari Perjanjian No.3 tanggal 17 Juli 2004 diatur bahwa pembayaran dengan sistem Turn Key Project dan dapat diperpanjang 1 tahun;
- Bahwa dengan sistem pembayaran tersebut maka kewajiban Tergugat III, untuk mengembalikan dana pinjaman kepada Penggugat, baru timbul saat pekerjaan selesai 100%, dan seluruh bagunannya telah diserahkan kepada Tergugat III, dengan dana pembayaran seluruhnya dari Penggugat;
- Bahwa ternyata Penggugat tidak dapat memenuhi pendanaan pembayaran Hotel, Mall, Stand-stand sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Perjanjian No. 3 tersebut, sehingga belum tiba saatnya bagi Tergugat III untuk mengembalikan dan yang dikeluarkan Penggugat;

Hal. 52 dari 54 hal. Put. No. 719 PK/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu gugatan yang diajukan Penggugat adalah prematur dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa demikian juga gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut maka pertimbangan Judex Juris dan Judex Facti harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili kembali yang amarnya seperti tersebut di bawah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan Peninjauan Kembali lainnya menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali: **I. IR. EDUARD INGKIRIWANG** dan **II. 1. SUTANTO ANDRIAAN, 2. SUTANTO ANDRIAAN, 3. LENNY ROMPIS**, dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010, serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Peninjauan Kembali para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/para Pembanding/para Terbanding/para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 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;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. IR. EDUARD INGKIRIWANG** dan **II. 1. SUTANTO ANDRIAAN, 2. SUTANTO ANDRIAAN, 3. LENNY ROMPIS**, tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 377 K/PDT/2010 tanggal 26 Oktober 2010;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 145/Pdt/2008/PT.Mdo tanggal 13 April 2009 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 242/Pdt.G/2007/PN. Mdo, tanggal 13 Mei 2007;



MENGADILI KEMBALI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/para Pembanding/para Terbanding/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **SELASA** tanggal **17 SEPTEMBER 2013** oleh **I MADE TARA, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **DR. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H.** dan **H. SOLTONI MOHDALLY, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim anggota tersebut dan dibantu oleh **YUSTICIA ROZA PUTERI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua,

Ttd/ **Dr. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H.**

Ttd/ **I MADE TARA, S.H.**

Ttd/ **H. SOLTONI MOHDALLY, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd/ **YUSTICIA ROZA PUTERI, S.H., M.H.**

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK ...	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP : 19610313 1988031003**