



P U T U S A N

Nomor : 321/Pdt.G/2017/PN. Btm.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DOMINIC ANDRLA, pemegang paspor Kerajaan Bersatu Britania Raya dan Irlandia

Utara No. 517817541, beralamat di 33 Lotus Ave Singapore 277616, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Andi Zulfikar, SH 2. Jhony Suwardi, SH., 3. Dina Rahma Karina, SH., 4. Alfin Frans Hamonangan, SH 5. Gombang Wira Satria, SH., 6. Leonard Parningotan Saragi Sidabalok, SH., LLM 7. Melyza Ulfah, SH., 8. Audy Ferdianda, SH., 9. Josua Septian Hutaeruk, SH dan 10. Mohammad Anugrah Panji Satria, SH., Para Advokat pada kantor hukum MATARAM PARTNERS, berkantor di Gedung Bursa Efek Indonesia, Tower I, Lantai 16, Suite 1601, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52 - 53, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juni 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai

Penggugat ;

M E L A W A N

PT TEGUH CIPTA PRATAMA, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Jl. Hang Lekir, Nongsa, Batam, Indonesia, diwakili oleh Leny Suparman, selaku Direktur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Ampuan Situmeang, SH., 2. Erlis Sriaty Napitupulu, SH., 3. Viva Morieta Adel, SH., MH., 4. Farel, SH dan 5. Okto Estomihi Saragi, SH Para Advokat pada kantor hukum AMPUAN SITUMEANG & REKAN, beralamat di Jalan Imam Bonjol, Blok J, No. 5, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 321/Pdt.G/2017/PN. Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 7 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

MONTIGO NONGSA PTE. LTD., suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Singapura, beralamat di 2 Shenton Way, #12-02 SGX Centre 1, Singapura, diwakili oleh Tan Tuan Kai, selaku Direktur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Ampuan Situmeang, SH., 2. Erlis Sriaty Napitupulu, SH., 3. Viva Morieta Adel, SH., MH., 4. Farel, SH dan 5. Okto Estomihi Saragi, SH Para Advokat pada kantor hukum AMPUAN SITUMEANG & REKAN, beralamat di Jalan Imam Bonjol, Blok J, No. 5, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Batam No. 321/Pdt.G/2017/PN.Btm., tanggal 15 Desember 2017, tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca berkas perkara dan mencermati segala sesuatu yang terjadi di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 13 Desember 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, tanggal 15 Desember 2017 di bawah Register Nomor : 321/Pdt.G/2017/PN-Btm., telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2010, Penggugat dan Tergugat (diwakili oleh Turut Tergugat) menandatangani perjanjian sewa untuk unit yang disebut sebagai Villa No. 85 di Montigo Resort yang berlokasi di Lot A-E/1-5, Sambau (Pantai Timur), Nongsa, Kota Batam, Kepulauan Riau ("Unit No. 85") ("Perjanjian Sewa Unit No. 85") dan perjanjian sewa untuk unit yang disebut sebagai Villa No. 86 di Montigo Resort berlokasi di Lot A-E/1-5, Sambau (Pantai Timur), Nongsa, Kota Batam, Riau ("Unit No. 86") ("Perjanjian Sewa Unit No. 86"), berdasarkan mana Penggugat bertindak sebagai penyewa dan Tergugat bertindak sebagai pihak yang menyewakan sementara Turut Tergugat bertindak sebagai kuasa dari Tergugat (Perjanjian Sewa Unit No. 85 dan Perjanjian Sewa Unit No. 86 selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit") ;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, disepakati bahwa Penggugat akan menyewa Unit No. 85 dan Unit No. 86 sampai 11 Januari 2038, dan jangka waktu sewa akan diperpanjang :
 - (a) untuk jangka waktu 20 tahun atau jangka waktu lainnya sesuai dengan jangka waktu yang disetujui oleh Kantor Pertanahan Batam untuk perpanjangan sertifikat atas hak guna bangunan tanah dimana Unit No. 85 dan Unit No. 86 terletak ;
 - (b) untuk jangka waktu 30 tahun atau jangka waktu lainnya sesuai dengan jangka waktu yang disetujui oleh Kantor Pertanahan Batam untuk perpanjangan/pembaruan sertifikat hak guna bangunan atas tanah dimana Unit No. 85 dan Unit No. 86 terletak setelah perpanjangan sebagaimana disebutkan di poin (a) ;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Penggugat berkewajiban untuk membayar (untuk masing-masing Unit No. 85 dan Unit No. 86) (i) harga kolam terjun, (ii) perabotan, perlengkapan dan peralatan, dan (iii) premi dengan jumlah total sebesar S\$599.700,00 (lima ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus Dolar Singapura) ("Total Paket"), yang harus dibayar dengan cara sebagai berikut :
 - (a) Pembayaran pertama sebesar S\$59.970,00 (lima puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh puluh Dolar Singapura) ; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(b) Jumlah yang tersisa (yaitu S\$539.730,00 (lima ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh Dolar Singapura)) akan dibayar dengan cicilan bulanan sebesar S\$14.992,50 (empat belas ribu sembilan ratus sembilan puluh dua Dolar Singapura lima puluh sen) untuk 36 kali cicilan dari bulan Februari 2011 sampai dengan Januari 2014 ;

4. Bahwa, selain Total Paket, berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Penggugat juga berkewajiban membayar harga opsi gaya hidup sebesar S\$8.800.00 (delapan ribu delapan ratus Dolar Singapura) untuk masing-masing Unit No. 85 dan Unit No. 86 ;

5. Bahwa total jumlah yang harus dibayarkan oleh Penggugat sehubungan dengan sewa Unit No. 85 dan Unit No. 86 (Total Paket ditambah harga opsi gaya hidup untuk kedua unit) adalah S\$1.217.000,00 (satu juta dua ratus tujuh belas ribu Dolar Singapura) ;

6. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2010 dan 29 Desember 2010, Penggugat dan Tergugat (diwakili oleh Turut Tergugat) menandatangani dua perjanjian pengelolaan, yaitu perjanjian pengelolaan sehubungan dengan pengelolaan Unit No. 85 ("Perjanjian Pengelolaan Unit No. 85") dan perjanjian pengelolaan sehubungan dengan pengelolaan Unit No. 86 ("Perjanjian Pengelolaan Unit No. 86") (Perjanjian Pengelolaan Unit No. 85 dan Perjanjian Pengelolaan Unit No. 86 selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit") ;

7. Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit, disepakati, antara lain, bahwa :

(a) Penggugat wajib menyerahkan kembali Unit No. 85 dan Unit No. 86 kepada Penggugat untuk dikelola oleh Tergugat, termasuk untuk mempromosikan dan menyewakan unit-unit kepada masyarakat; dan

(b) Penggugat berhak menerima (a) hasil investasi yang dijamin sebesar 5% dari Total Paket per tahun selama 2 tahun setelah penyerahan Unit No. 85 dan Unit No. 86 dan (b) 50% biaya sewa bersih Unit No. 85 dan Unit No. 86 per tahun setelah dua tahun pertama ;



8. Bahwa Tergugat secara sepihak mengakhiri Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit yang kemudian diikuti dengan pengakhiran sepihak atas Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit melalui surat yang dikirim oleh kuasa hukum Tergugat tertanggal 26 November 2013. Pengakhiran secara sepihak ini tidak sah karena Tergugat merupakan pihak yang terlebih dahulu melanggar Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dengan tidak menyerahkan Unit No. 85 dan Unit No. 86 kepada Penggugat dengan cara yang diatur dalam Pasal 7.2 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit (yaitu Unit 85 dan Unit 86 tidak diserahkan dengan kondisi yang layak huni (sedang dalam perbaikan) dan Klub Pantai atau Spa belum beroperasi pada saat Unit No. 85 dan Unit No.86 diserahkan). Namun, setelah negosiasi antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, disepakati bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit akan diatur kembali dan seluruh cicilan yang terutang oleh Penggugat wajib dibayar dalam jangka waktu 12 bulan dari Januari 2015 sampai dengan Desember 2015. Dengan demikian, pada bulan Januari 2015 Penggugat berkewajiban untuk membayar cicilan bulanan sebesar S\$18.934,54 (delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh empat Dolar Singapura lima puluh empat sen) dan dari Februari 2015 sampai dengan Desember 2015, Penggugat berkewajiban untuk membayar cicilan bulanan sebesar S\$18.900,00 (delapan belas ribu sembilan ratus Dolar Singapura) ;

A. PERJANJIAN-PERJANJIAN SEWA UNIT MENGANDUNG KETENTUAN KONTRAK YANG TIDAK ADIL (ON REDELIJKE CONTRACTS VOORWAARDEN)

9. Bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit harus dibatalkan dikarenakan mengandung ketentuan-ketentuan kontrak yang tidak adil ;

10. Bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit sangat berat sebelah ;

11. Bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit adalah kontrak baku yang dipersiapkan sepihak oleh Tergugat. Penggugat sebagai penyewa tidak dapat memberikan masukan apa pun dalam persiapan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit. Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit dipersiapkan dengan semangat “ambil atau tinggalkan” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit mengatakan bahwa apabila dari waktu ke waktu selama jangka waktu sewa terdapat tunggakan pembayaran cicilan melebihi tiga bulan, Tergugat dapat memberikan kepada Penggugat pemberitahuan tertulis paling tidak tiga puluh hari sebelumnya untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Tergugat berhak setiap saat setelah pemberitahuan tersebut melewati tiga puluh hari untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan menganggap bahwa semua jumlah yang telah dibayarkan oleh Penggugat menjadi hangus ;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, pada tanggal 4 November 2015, Tergugat mengirimkan dua surat kepada Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah gagal membayar cicilan bulanan sejak Maret 2015 dan oleh karenanya seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit telah hangus ("Surat-Surat Tanggal 4 November 2015") ;

14. Bahwa pada bulan Maret 2015, Penggugat mengalami masalah keuangan yang menyebabkan kesulitan dalam membayar cicilan-cicilan bulanan ;

15. Bahwa dikarenakan masalah keuangan yang dihadapi oleh Penggugat, Penggugat meminta penjadwalan ulang cicilan bulanan kepada Tergugat sehingga Penggugat dapat tetap memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit. Namun, Tergugat mengabaikan permintaan Penggugat dan justru mengirimkan Surat-Surat Tanggal 4 November 2015 yang mengatakan bahwa seluruh uang yang telah dibayarkan kepada Penggugat telah hangus ;

16. Bahwa pada saat Surat-Surat 4 November 2015 diterima oleh Penggugat, Penggugat sudah hampir menyelesaikan kewajiban-kewajiban cicilannya. Dari jumlah total S\$1.217.000,00 (satu juta dua ratus tujuh belas Dolar Singapura) (Paket Total ditambah harga opsi gaya hidup) untuk kedua Unit No. 85 dan Unit No. 86, Penggugat telah membayar S\$839.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan ribu Dolar Singapura). Hal ini berarti Penggugat telah membayar 68,9% jumlah total yang harus dia bayar untuk menyewa Unit No. 85 dan Unit No. 86 sampai dengan 11 Januari 2038 ;

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

17. Bahwa Majelis Hakim dapat melihat bahwa Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit sangat sepihak dan tidak adil. Bagaimana bisa uang yang telah dibayarkan sebesar hampir 70% dari jumlah total untuk menyewa properti selama 28 tahun hangus hanya karena sebuah keterlambatan pembayaran? Hal ini sama saja seperti mengabaikan uang yang telah dibayarkan Penggugat setiap bulan dalam jangka waktu lebih dari 5 tahun untuk membeli sebuah rumah yang akan dirinya miliki untuk jangka waktu yang sangat lama (atau mungkin seumur hidupnya) hanya karena dirinya gagal untuk membayar cicilan untuk beberapa bulan. Hal ini tentu saja tidak dapat diterima dan jelas bertentangan dengan semangat hukum dan kepatutan. Sebagai perbandingan, kita semua pasti memahami bahwa meskipun seseorang gagal memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan rumah kepada bank, bank diwajibkan oleh undang-undang untuk memberikan sisa hasil penjualan rumah (dan tanah) kepada debitur karena debitur telah melakukan sebagian pembayaran. Berdasarkan undang-undang, bank tidak diperbolehkan untuk menganggap bahwa seluruh uang yang telah dibayar oleh debitur telah hangus ;

18. Bahwa ketentuan dalam Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit jelas merupakan praktek “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau dalam terminologi Belanda dikenal sebagai “redelijke contracts voorwaarden” ;

19. Bahwa menurut ahli hukum, Prof. R. Subekti, SH, implementasi “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden” dalam sebuah perjanjian adalah bertentangan dengan kepatutan. Oleh karenanya, perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum mengingat perjanjian tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), yaitu “sebab-sebab yang halal”. Prof. R. Subekti, SH lebih lanjut mengatakan dalam bukunya berjudul Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta 1996 halaman 161 sebagaimana berikut :

“Akhirnya, selain dari apa yang diatur dalam KUHPer, ada pula kekuasaan yang oleh Ordonansi Woeker (Stbl. 1938 – 524) diberikan pada hakim untuk membatalkan perjanjian, jikalau ternyata antara kedua belah pihak telah diletakkan kewajiban timbal balik yang satu sama lain jauh tidak seimbang dan ternyata pula satu pihak telah berbuat secara bodoh, kurang pengalaman atau dalam keadaan terpaksa” ;

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 321/Pdt.G/2017/PN. Btm.

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

20. Bahwa sehubungan dengan praktek “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden”, ahli hukum, Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa :

“Sebuah perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh pihak yang menderita kerugian jika perjanjian mengandung klausul yang tidak adil dan sangat sepihak, bahkan jika para pihak telah menandatangani perjanjian” ;

21. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat yurisprudensinya No. 2485 K/Sip/1982 juga telah menyatakan bahwa praktek “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden” pada sebuah perjanjian dapat digunakan sebagai dasar untuk pembatalan perjanjian oleh hakim. Silakan lihat di bawah norma hukum yang termuat di yurisprudensi No. 2485 K/Sip/1982 Mahkamah Agung Republik Indonesia :

“prinsip kebebasan berkontrak tidak absolut. Para hakim berwenang untuk menginterpretasi undang-undang untuk menyatakan bahwa posisi para pihak tidak seimbang apabila salah satu pihak diyakini tidak secara bebas menyatakan persetujuannya seperti halnya jika perjanjian dibuat secara sepihak ;

22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, hal ini jelas bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi persyaratan untuk menjadi perjanjian yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHP, yaitu persyaratan “sebab-sebab yang halal” ;

23. Bahwa ketentuan Pasal 13.1 dari Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit faktanya telah digunakan oleh Tergugat untuk menguntungkan dirinya sendiri secara tidak adil dan tidak pantas ;

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

24. Bahwa setelah diterbitkannya Surat-Surat Tanggal 4 November 2015, Penggugat telah berulang kali meminta perwakilan dari Turut Tergugat (yang bertindak sebagai kuasa Tergugat) untuk mengadakan pertemuan dengan Penggugat untuk menyelesaikan perselisihan di antara mereka secara damai. Penggugat bahkan telah, dengan itikad baik, menyampaikan dalam beberapa kesempatan bahwa dirinya bersedia untuk memberikan cek sebesar S\$378.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu Dolar Singapura) kepada Tergugat sebagai pembayaran penuh atas sisa kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit. Akan tetapi, Turut Tergugat (yang bertindak sebagai kuasa Tergugat) menolak permintaan Penggugat untuk mengadakan pertemuan dan bahkan menolak untuk membalas surat-surat elektronik yang berisi permintaan untuk mengadakan pertemuan yang dikirim oleh Penggugat. Sebagai respon dari permintaan Tergugat dan penawaran dengan itikad baik untuk membayar sisa kewajiban pembayaran, Turut Tergugat hanya mengatakan bahwa perjanjian-perjanjian (yaitu Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit) menyatakan dengan jelas hak mereka (yaitu untuk menganggap uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat telah hangus) dan masalah selesai. Turut Tergugat bahkan menuduh Penggugat mencoba untuk mengambil keuntungan dari mereka ;

25. Bahwa fakta-fakta yang disebutkan di Paragraf (24) di atas membuktikan bahwa argumen-argumen Penggugat yang mengatakan bahwa ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit merupakan penerapan “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden” sangatlah beralasan. Tergugat bahkan faktanya menggunakan ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit untuk menguntungkan dirinya sendiri secara tidak adil dan tidak patut. Bahwa merupakan suatu pendapat yang wajar bahwa tindakan Tergugat yang menolak permintaan Penggugat untuk mengadakan pertemuan dan dengan itikad baik menawarkan untuk membayar sisa kewajiban-kewajiban pembayaran Penggugat adalah karena Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit lebih menguntungkan bagi Tergugat daripada menerima pembayaran sisa kewajiban pembayaran Penggugat, karena :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(a) Dengan menggunakan ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Tergugat dapat merampas uang Penggugat sebesar S\$839.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan ribu Dolar Singapura) tanpa kewajiban lebih lanjut apa pun kepada Penggugat. Hal ini berarti Tergugat mendapatkan uang dibutuhkannya untuk membangun Unit No. 85 dan Unit No. 86 dari Penggugat tanpa kewajiban lebih lanjut untuk memberikan apa pun kepada Penggugat sebagai timbal balik; dan

(b) Dengan menggunakan ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Tergugat mendapatkan kembali Unit No. 85 dan Unit No. 86 dari Penggugat sehingga dapat menyewakan unit-unit kepada pihak lainnya. Artinya Tergugat bisa mendapatkan lebih banyak uang dari pihak lain sebagai tambahan dari pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebesar S\$839.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan ribu Dolar Singapura) ;

26. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas bahwa ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit merupakan sebuah “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden” dan telah digunakan oleh Tergugat untuk menguntungkan dirinya sendiri secara tidak adil dan tidak patut ;

27. Bahwa tindakan Tergugat yang dijelaskan dalam paragraf (23) sampai dengan (26) di atas “memperkaya diri secara tidak adil” yang pada dasarnya merupakan situasi dimana salah satu pihak memperkaya dirinya secara tidak patut dan tidak adil dengan menggunakan uang orang lain. Fakta yang disampaikan di paragraf (24) di atas secara jelas menunjukkan bahwa Tergugat adalah pihak yang tidak memiliki itikad baik. Fakta-fakta tersebut secara jelas menunjukkan bahwa Tergugat hanya ingin mendapatkan keuntungan dari Penggugat untuk memperkaya dirinya secara tidak patut dan tidak adil. Jika Tergugat memiliki itikad baik, maka pastinya dirinya akan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memenuhi sisa kewajiban pembayarannya dengan memberikan cek sebesar S\$378.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan ribu Dolar Singapura) yang merupakan jumlah saldo kewajiban pembayaran Penggugat untuk sepenuhnya menyewa Unit No. 85 dan Unit No. 86 sampai dengan 11 Januari 2038 ;

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)



28. Bahwa Pasal 1320 KUHPer mengatur bahwa untuk sahnyanya suatu perjanjian, sebuah perjanjian harus memiliki suatu "sebab yang halal". Lebih lanjut, Pasal 1337 KUHPer mengatur bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum ;

29. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit telah menyebabkan praktek "memperkaya diri sendiri secara tidak adil" oleh Tergugat. Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit telah menjadi dasar bagi Tergugat untuk secara tidak patut dan tidak adil mengambil keuntungan dari Penggugat. Oleh karena itu, tidak ada keraguan bahwa Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit bertentangan dengan kepatutan. Sebagai konsekuensinya, Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit tidak memenuhi persyaratan "sebab-sebab yang halal" sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer ;

30. Bahwa, lebih lanjut, Pasal 1338 Paragraf (3) KUHPer menyatakan bahwa sebuah perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun, sebagaimana dijelaskan di atas, keberadaan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit telah menyebabkan pelaksanaan Perjanjian Sewa Unit tanpa adanya itikad baik dari Tergugat. Oleh karena itu, berdasar bagi majelis hakim untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit ;

31. Bahwa berdasarkan hukum perdata Indonesia, sebuah perjanjian harus mencerminkan prinsip kepatutan dan keadilan. Dalam KUHPer, pengakuan terhadap prinsip kepatutan dan keadilan tercermin dalam, antara lain, Pasal 1339 KUHPer yang mengatur bahwa sebuah perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Akan tetapi, ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit jelas sangat tidak adil. Sebagaimana dijelaskan di atas, ketentuan Pasal 13.1 Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit telah menjadi dasar bagi Tergugat untuk menganggap bahwa uang yang telah dibayar oleh Penggugat untuk sewa Unit No. 85 dan Unit No. 86 telah hangus, perbuatan mana tidak dapat dibenarkan berdasarkan prinsip keadilan ;

32. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, adalah wajar dan masuk akal bagi Majelis Hakim untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit ;



33. Bahwa dikarenakan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit harus dibatalkan, Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit juga harus dibatalkan mengingat tanpa adanya Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit tidak dapat dilaksanakan ;

B. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PRAKTEK PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTADIGHEDEN*)

34. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit adalah kontrak baku yang disiapkan sendiri oleh Tergugat ;

35. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit mengandung “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden” ;

36. Bahwa “ketentuan kontrak yang tidak adil” atau “redelijke contracts voorwaarden” tidak dapat dipisahkan dari fakta bahwa Tergugat, dan juga Turut Tergugat yang merupakan perusahaan afiliasi dari Tergugat, adalah pengembang-pengembang atau praktisi bisnis properti yang berpengalaman. Dalam hubungan antar para pihak, Tergugat memanfaatkan posisinya yang sangat dominan sebagai pengembang dan sebagai pihak yang menyewakan dan pengelola unit-unit, untuk menetapkan perjanjian baku yang semata-mata untuk kepentingan Tergugat. Berdasarkan undang-undang, situasi ini diklasifikasikan sebagai penyalahgunaan keadaan atau dalam terminologi Belanda juga dikenal sebagai “misbruik van omstadigheden” ;

37. Bahwa telah disepakati dalam praktek hukum bahwa adanya penyalahgunaan keadaan atau “misbruik van omstadigheden” dalam perjanjian mengakibatkan kesepakatan tersebut gagal untuk memenuhi syarat “kesepakatan para pihak” yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer. Oleh karena itu, pihak yang mengalami kerugian dapat meminta kepada hakim untuk membatalkan perjanjian ;

38. Bahwa sehubungan dengan penyalahgunaan keadaan atau “misbruik van omstadigheden”, Mahkamah Agung secara konsisten menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan atau “misbruik van omstadigheden” dapat dijadikan alasan untuk membatalkan sebuah perjanjian oleh majelis hakim. Berikut adalah beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung terkait penyalahgunaan keadaan atau “misbruik van omstadigheden” :

Putusan Mahkamah Agung No. 3956 K/Pdt/2000 yang pada dasarnya menyatakan:



“Kenaikan bunga perjanjian oleh bank yang memanfaatkan keadaan yang tidak menentu dari kebijakan bunga Bank Indonesia adalah sepihak dan tanpa mengindahkan kepatutan serta kelayakan yang seharusnya dijalankan bank, sekaligus bank telah menyalah gunakan keadaan untuk menekan debitur mematuhi aturannya sendiri” ;

Putusan Mahkamah Agung No. 3641 K/Pdt/2011 yang pada dasarnya menyatakan:

“Dalam prinsip kebebasan berkontrak, hakim berwenang untuk menilai dan menyatakan bahwa posisi para pihak tidak seimbang, seperti halnya salah satu pihak diyakini menyatakan persetujuannya tanpa kebebasan ;

Dalam sebuah perjanjian terbuka, nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat berdasarkan kepatutan, keadilan, kemanusiaan dapat digunakan untuk mengubah ketentuan-ketentuan perjanjian yang telah disepakati” ;

39. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, adalah tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit ;

40. Bahwa karena Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit harus dibatalkan, maka Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit juga harus dibatalkan mengingat tanpa adanya Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit tidak dapat dilaksanakan ;

C. TERGUGAT SEJAK AWAL TELAH MEMPERSIAPKAN DAN MENANDATANGANI PERJANJIAN-PERJANJIAN SEWA UNIT DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK

41. Bahwa sebagaimana yang dijelaskan di atas, Pasal 1338 Ayat (3) KUHPer mengatur bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ;

42. Bahwa pada prakteknya, telah disepakati bahwa itikad baik para pihak diwajibkan dalam pelaksanaan suatu perjanjian tetapi juga dalam mempersiapkan perjanjian tersebut (pra-perjanjian) dan bahkan setelah pengakhiran perjanjian (paska-perjanjian) ;

43. Bahwa Tergugat pada faktanya telah mempersiapkan dan menandatangani Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit dengan itikad tidak baik ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Bahwa materi-materi iklan yang digunakan oleh Tergugat untuk menarik Penggugat (dan pelanggan lainnya) untuk melakukan investasi di vila-vila yang dikembangkan oleh Tergugat (termasuk Vila No. 85 dan Vila No. 86) menyatakan bahwa Penggugat akan menjadi pemilik dari vila-vila tersebut. Pada beberapa kesempatan, perwakilan dari Tergugat selalu mengatakan bahwa Penggugat akan menjadi pemilik vila-vila tersebut. Tergugat selaku perusahaan properti yang beroperasi di Indonesia tentunya mengetahui bahwa seorang warga negara asing seperti Penggugat tidak dapat memiliki vila-vila tersebut. Namun demikian, demi menarik minat Penggugat untuk menginvestasikan uangnya pada vila-vila tersebut, Tergugat tetap mengatakan kepada Penggugat bahwa Penggugat akan menjadi pemilik dari vila-vila tersebut. Namun saat transaksi tersebut dilakukan, para pihak setuju untuk melakukan Perjanjian-Perjanjian Sewa yang mengatur bahwa Penggugat hanya merupakan penyewa ;

45. Bahwa fakta-fakta di atas membuktikan bahwa Tergugat telah setuju untuk melakukan Perjanjian-Perjanjian Sewa dengan itikad tidak baik karena sejak awal berusaha untuk mengelabui Penggugat dengan mengatakan bahwa Penggugat akan menjadi pemilik dari vila-vila tersebut agar menarik minat Penggugat untuk menginvestasikan uangnya pada vila-vila tersebut sementara pada faktanya Penggugat akan selalu menjadi penyewa vila-vila tersebut ;

46. Bahwa karena Tergugat telah mempersiapkan dan setuju untuk melakukan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dengan itikad baik, maka adalah tepat bagi dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit ;

47. Bahwa lebih lanjut, tindakan-tindakan Tergugat dan Turut Tergugat yang menolak untuk bertemu dengan Penggugat dalam rangka mendiskusikan penjadwalan ulang pembayaran sebagaimana yang diminta oleh Penggugat, menolak untuk membalas surat-surat elektronik yang berisikan permintaan untuk mengadakan pertemuan yang dikirim oleh Penggugat, dan menolak tawaran Penggugat mengenai pembayaran lunas atas kewajibannya sebagaimana yang dijelaskan dalam butir (24) telah membuktikan bahwa Tergugat tidak melaksanakan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dengan itikad baik ;

48. Oleh karena itu, adalah berdasar hukum apabila Penggugat meminta Majelis Hakim untuk membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit ;



49. Bahwa dikarenakan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit harus dibatalkan, Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit juga harus dibatalkan mengingat tanpa adanya Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit tidak dapat dilaksanakan ;

D. PERJANJIAN-PERJANJIAN SEWA UNIT DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENGELOLAAN UNIT SECARA ESENSI MELAWAN HUKUM

50. Bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit dipersiapkan untuk menyelesaikan masalah pembatasan kepemilikan properti oleh warga negara asing berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1950 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria ("Undang-Undang Agraria") secara melawan hukum ;

51. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Agraria, warga negara asing hanya dapat memiliki hak atas tanah berupa hak pakai¹. Berdasarkan Undang-Undang Agraria, warga negara asing tidak dapat memiliki hak milik atau hak guna bangunan. Dan hak pakai hanya dapat diterima bagi warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia dengan izin tinggal yang sah ;

52. Bahwa Unit No. 85 dan unit No. 86 dibangun di atas tanah hak guna bangunan, yang oleh karenanya, tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing ;

53. Bahwa untuk menyasiasi larangan bagi warga negara asing untuk memiliki properti berdasarkan Undang-Undang Agraria, Tergugat menyiapkan transaksi antara dirinya dengan pelanggannya (termasuk Penggugat) sebagai penyewaan properti yang akan berlaku untuk jangka waktu yang sangat lama, yakni hingga selesainya jangka waktu hak guna bangunan dari properti terkait dan dapat diperpanjang sesuai dengan jangka waktu perpanjangan dan/atau pembaruan hak guna bangunan yang disetujui oleh Kantor Pertanahan Batam. Transaksi yang telah disepakati dalam Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit tersebut secara esensi merupakan jual beli properti antara Tergugat dan Penggugat. Berikut adalah fakta-fakta yang menunjukkan bahwa transaksi yang telah disepakati dalam Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit secara esensi merupakan jual beli properti antara Tergugat dan Penggugat :

- (a) Penyewaan Unit No. 85 dan Unit No. 86 disepakati untuk jangka waktu yang lama, yakni hingga 11 Januari 2038 (28 tahun), dan akan diperpanjang :



i. untuk jangka waktu 20 tahun atau jangka waktu lainnya sesuai dengan jangka waktu yang disetujui oleh Kantor Pertanahan Batam untuk perpanjangan sertifikat atas hak guna bangunan tanah dimana Unit No. 85 dan Unit No. 86 terletak ;

ii. untuk jangka waktu 30 tahun atau jangka waktu lainnya sesuai dengan jangka waktu yang disetujui oleh Kantor Pertanahan Batam untuk perpanjangan/pembaruan sertifikat hak guna bangunan atas tanah dimana Unit No. 85 dan Unit No. 86 terletak setelah perpanjangan sebagaimana disebutkan di poin (i) ;

(b) Untuk menikmati penyewaan sebagaimana disepakati agar berlaku dengan jangka waktu yang sangat lama sebagaimana dijelaskan pada butir (a) di atas, Penggugat wajib untuk membayar biaya sewa dengan pembayaran cicilan bulanan selama 3 tahun. Adapun hal tersebut sama saja seperti membeli rumah dengan pinjaman dari suatu bank dimana suatu pihak membayar cicilan selama jangka waktu tertentu untuk memiliki kepemilikan dengan jangka waktu yang lama (yang bisa saja menjadi seumur hidup). Kami meyakini bahwa majelis hakim dapat menangkap semangat utama dari transaksi yang disepakati dalam Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit ;

(c) Setelah Penggugat menyewa Unit No. 85 dan Unit No. 86, berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit, ia akan menyerahkan unit-unit tersebut kembali kepada Tergugat untuk dikelola dan disewakannya kepada masyarakat. Hal tersebut terlihat jelas bahwa para pihak tidak bermaksud untuk benar-benar melakukan transaksi penyewaan karena pada akhirnya Unit No. 85 and Unit No. 86 tidak akan digunakan oleh Penggugat melainkan akan diserahkan kembali kepada Tergugat untuk disewakan kepada masyarakat ;

54. Bahwa korespondensi antara para pihak sehubungan dengan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit juga menunjukkan bahwa para pihak sebenarnya bermaksud untuk melakukan transaksi jual beli properti dengan dasar Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, bukan transaksi penyewaan properti biasa. Terdapat banyak dokumen surat menyurat antara Penggugat dan Tergugat yang menyatakan Penggugat sebagai “pemilik vila” ;



55. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, terbukti bahwa maksud sebenarnya dari para pihak untuk menandatangani Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit adalah untuk melakukan transaksi jual beli atas Unit No. 85 dan Unit No. 86. Oleh karena itu, jelas bahwa Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dipersiapkan untuk tujuan “penyeludupan hukum” dalam rangka untuk menyasiasi larangan kepemilikan bagi warga negara asing atas properti yang diatur dalam Undang-Undang Agraria. Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit hanya digunakan sebagai kamufase atas maksud sebenarnya dari para pihak ;

56. Bahwa situasi tersebut dalam praktik dinamakan sebagai “kausa palsu” yakni suatu kondisi dimana para pihak membuat suatu perjanjian sebagai kamufase dari niat asli dari para pihak tersebut karena niat asli dari mereka melawan hukum ;

57. Bahwa praktik “kausa palsu” adalah melawan hukum dan menyebabkan perjanjian menjadi batal dengan alasan bahwa perjanjian tidak dapat memenuhi “kausa yang halal” sebagaimana yang disyaratkan pada Pasal 1320 KUHPer ;

58. Bahwa terkait dengan praktik “kausa palsu”, ahli hukum J. Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II, PT Citra Aditya Bakti 2001, halaman 85 dan 86 menyatakan sebagai berikut :

“Dalam sebuah perjanjian, kadang-kadang suatu kausa disebutkan, akan tetapi kausa tersebut sebenarnya bukan merupakan kausa yang asli ;

Menyebut sebuah kausa dalam perjanjian secara berbeda dari kausa aslinya, bisa saja dikarenakan adanya kesalahan atau dengan sengaja. Biasanya, PENYELUNDUPAN SUATU KAUSA DILAKUKAN KARENA KAUSA ASLI MELAWAN HUKUM, sehingga perjanjian harus dibatalkan karena bertentangan dengan undang-undang, kepatutan atau ketertiban umum” ;

59. Bahwa J. Satrio dalam buku yang sama juga memberikan contoh praktek “kausa hukum palsu” yang sangat mirip dengan kasus ini, yakni pengaturan melalui perjanjian dalam rangka untuk menyasiasi larangan bagi warga negara asing untuk memiliki properti sebagaimana yang diatur dalam hukum yang berlaku. Sebagai contoh yang diberikan dalam buku J. Satrio, Raad Van Justitie Makassar memutus, diantaranya sebagai berikut :



“dengan mempertimbangkan, bahwa karena perjanjian secara langsung atau tidak langsung bermaksud untuk mengalihkan hak yang dipegang oleh warga negara Indonesia kepada seorang warga negara asing, pengalihan tersebut harus, berdasarkan Pasal 1 Ordonansi yang tercantum dalam Staatsblad 1875 No. 179, dinyatakan tidak sah.” ;

60. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit haruslah dibatalkan karena mengandung “kausa palsu” sementara niat asli dari perjanjian tersebut adalah untuk melakukan jual beli atas tanah dengan hak guna bangunan dengan seorang warga negara asing yang jelas-jelas melanggar aturan yang ada di Undang-Undang Agraria ;

E. AKIBAT DARI PEMBATALAN PERJANJIAN – KOMPENSASI YANG HARUS DIBAYARKAN KEPADA PENGUGAT

61. Bahwa dikarenakan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit haruslah dibatalkan, Majelis Hakim harus mengembalikan situasi pada titik sebelum perjanjian-perjanjian ditandatangani. Sehubungan dengan transaksi berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit, Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar S\$839.000,00 (delapan ratus tiga puluh sembilan ribu Dolar Singapura) ;



62. Bahwa karena dana yang telah dibayarkan oleh Penggugat, Tergugat dapat membangun Unit No. 85 dan Unit No. 86 dan menyewakan unit tersebut kepada masyarakat umum. Oleh karena itu, Tergugat dapat menerima pemasukan darinya. Namun, karena Penggugat telah membiayai pembangunan dan operasi Unit No. 85 dan Unit No. 86, adalah wajar apabila Penggugat ingin pemasukan yang diterima dari Unit No. 85 dan Unit No. 86 dibagi antara Tergugat dan Penggugat. Hasil penyewaan rata-rata harian dari setiap unit adalah US\$350.00 (tiga ratus lima Dolar Singapura). Setidaknya sejak April 2013, Tergugat telah mulai menyewakan Unit No. 85 dan Unit No. 86 kepada masyarakat umum. Dengan asumsi bahwa Tergugat dapat menyewakan setiap unitnya rata-rata untuk 300 hari dalam setahun, Tergugat akan mendapatkan pemasukan sebesar S\$105,000.00 (seratus lima ribu Dolar Singapura) per tahun per unit. Oleh karenanya untuk dua unit Tergugat mampu menerima pendapatan sebesar S\$210,000.00 (dua ratus sepuluh ribu Dolar Singapura) per tahun. Lebih lanjut, atas perhitungan tersebut, jumlah seluruh pemasukan hingga November 2017 adalah S\$ 997.500,00 (sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus Dolar Singapura). Karena Penggugat telah membiayai pembangunan dan operasi Unit No. 85 dan Unit No. 86, maka adalah beralasan apabila seluruh pendapatan yang diperoleh Tergugat dari Unit No. 85 dan Unit No. 86 dibagi dengan perbandingan 50-50 antara Tergugat dengan Penggugat. Oleh karena itu, sangat beralasan bagi Penggugat untuk meminta Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat membayar Penggugat sebesar S\$498.750,00 (empat ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh Dolar Singapura) ;

F. SITA JAMINAN

63. Bahwa berdasarkan ketentuan pada pasal 261 Rbg, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) pada seluruh tanah, dan bangunan yang ada di atasnya pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1021 yang diterbitkan pada tanggal 13 Januari 2009 oleh Kantor Pertanahan Batam, yang terletak pada Lot A-E/1-5, Sambau (Pantai Timur), Nongsa, Kota Batam, Riau ;

64. Bahwa permintaan sita jaminan ini diajukan oleh Penggugat sehingga apabila perintah pengadilan diterbitkan atas gugatan pembatalan maka dapat dilaksanakan dan tidak menjadi sia-sia ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan sebagai berikut:

MENGADILI:

- (a) Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- (b) Membatalkan Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit ;
- (c) Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) pada tanah secara keseluruhan, dan semua bangunan yang berada di atasnya, yang dimaksud pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1021 yang diterbitkan pada tanggal 13 Januari 2009 oleh Kantor Pertanahan Batam, yang terletak pada Lot A-E/1-5, Sambau, Nongsa, Kota Batam, Riau menjadi sah dan berharga ;
- (d) Memerintahkan Tergugat untuk membayar kembali kepada Penggugat sebesar S\$839.000.00 (delapan ratus tiga puluh sembilan ribu Dolar Singapura) ;
- (e) Memerintahkan Tergugat untuk membayar kepada Penggugat 50% dari pemasukan yang didapatkan dari Unit No. 85 dan Unit No. 86 sebesar S\$498.750,00 (empat ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh Dolar Singapura) ;
- (f) Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta terlepas dari adanya proses hukum yang sedang berjalan (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya masing-masing ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui Mediasi dengan Mediator Hakim Pengadilan Negeri Batam bernama Taufik Abdul Halim Nainggolan, SH., namun berdasarkan laporan dari Hakim mediator tanggal 08 Mei 2018 mediasi yang telah dilaksanakan tidak berhasil dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban, tertanggal 15 Mei 2018, yang pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI



TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang diuraikan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT uraikan dalam Eksepsi ini, dari dan oleh karena itu TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menyampaikan EKSEPSI yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah KELIRU mengajukan gugatan pembatalan Perjanjian Sewa Unit. Bahwa sejak tanggal 04 November 2015, Perjanjian Sewa Unit antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah BATAL sesuai dengan ketentuan yang diatur dan disepakati para pihak didalam Perjanjian tersebut, sehingga pengajuan gugatan pembatalan perjanjian oleh Penggugat terhadap perjanjian yang telah batal adalah merupakan suatu hal yang keliru dan tidak masuk akal ;
2. Bahwa didalam gugatan perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum, karena Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 04 November 2015 sebagaimana yang telah diuraikan pada point 1 diatas ;
3. Bahwa Penggugat sangat keliru dalam menafsirkan peristiwa yang akan digugat, seharusnya yang digugat itu adalah tindakan dari Tergugat dan Turut Tergugat dalam memutuskan pengakhiran Perjanjian Sewa Unit, bukan mengenai pembatalan perjanjian-perjanjian tersebut ;

Berdasarkan uraian/alasan tersebut di atas TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dengan ini memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT Keliru sehingga Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklard) ;

Namun jika Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon dapat kiranya dipertimbangkan uraian Jawaban dalam pokok perkara dibawah ini ;

DALAM POKOK PERKARA

Pada uraian Pokok Perkara ini, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar dalil yang diuraikan dalam EKSEPSI tersebut di atas, juga dianggap sebagai dalil TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dalam JAWABAN terhadap pokok perkara ini yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT MENOLAK seluruh dalil-dalil yang diuraikan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT uraikan dalam Jawaban ini, dari dan oleh karena itu TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menyampaikan Jawaban ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa semua yang didalilkan Penggugat yakni pada point B. Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit Mengandung Ketentuan Kontrak yang Tidak Adil, point C. Tergugat Telah Melakukan Praktek Penyalahgunaan Keadaan, point D. Tergugat Sejak Awal Telah Mempersiapkan Dan Menandatangani Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit Dengan Itikad Tidak Baik, dan point E. Perjanjian-Perjanjian Sewa Unit Dan Perjanjian-Perjanjian Pengelolaan Unit Secara Esensi Melawan Hukum dalam gugatan nya adalah TIDAK BENAR dan MENGANDUNG FITNAH. Dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, adalah rangkaian kalimat tidak berdasar kepada Tergugat, padahal Penggugat bukanlah orang yang tidak waras, bukan orang yang bodoh, bukan pula dibawah tekanan, dan bukan pula orang yang tidak mengetahui mengenai hukum, khususnya hukum di Negara Indonesia ;
3. Bahwa benar Tergugat, yang diwakili oleh Turut Tergugat dengan Penggugat pernah (dan sekarang sudah batal dengan sendirinya dengan sikap ingkar dari Penggugat sendiri dengan tidak menepatinya) menandatangani Perjanjian Sewa Unit dan Perjanjian Pengelolaan Unit, dengan kesepakatan sebagaimana yang tercantum didalam perjanjian tersebut ;
4. Bahwa perjanjian-perjanjian sebagaimana yang tersebut pada point di atas, telah sah sesuai dengan syarat sah nya perjanjian pasal 1320 KUHPerdota, yakni: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal. Dari hal itu, perjanjian-perjanjian tersebut telah sah menurut pasal 1320 KUHPerdota. Penggugat telah membaca, memahami, dan setuju dengan apa yang ada didalam perjanjian-perjanjian tersebut, sehingga Penggugat menandatangani tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Sehingga, tidak benar dan sangat keliru Penggugat menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian tersebut mengandung ketentuan ketentuan kontrak yang tidak adil ;
5. Bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdota juga, yakni “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” (asas Pacta Sunt Servanda). Asas ini disebut juga asas Kepastian Hukum yang mana asas ini berhubungan dengan akibat Perjanjian, yang menggarisbawahi, bahwa Hakim atau Pihak Ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sehingga, dalil Penggugat mengenai Hakim yang dapat membatalkan perjanjian-perjanjian tersebut telah terbantahkan dan tidak mempunyai dasar yang kuat ;
6. Bahwa didalam pelaksanaan perjanjian tersebut, Penggugat sudah terlalu sering diberikan keleluasaan dalam tindakan ingkar janji dalam melaksanakan

Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 321/Pdt.G/2017/PN. Btm.

Disclaimer

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

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya membayar cicilan yang telah disepakati, yakni sering melakukan keterlambatan pembayaran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian tersebut, dan atas keterlambatan itu, Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan negosiasi ulang yang berlangsung dari sekira tanggal 05 Desember 2013 sampai pada akhirnya Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan kesepakatan pada tanggal 19 November 2014, yang intinya ialah memberikan kelonggaran kepada Penggugat untuk membayar sisa pembayaran yang belum dibayarkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat, dan tidak memberikan tenggang waktu jika terjadi lagi keterlambatan dalam pembayaran cicilan. Kemudian, pada bulan Mei 2015 Penggugat kembali terlambat melakukan pembayaran cicilan, kewajiban bulan Februari 2015 baru dibayarkan pada bulan Mei 2015, dan kewajiban bulan Maret, April, dan Mei 2015 tidak dibayarkan dengan alasan Penggugat sedang mengalami masalah keuangan. Namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat memberikan toleransi lebih lanjut karena para pihak tunduk atas perjanjian yang telah disepakati, sehingga pada tanggal 04 November 2015 Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah gagal membayar cicilan sejak bulan Maret 2015 dan berdasarkan pasal 13.1 perjanjian tersebut harus diakhiri ;

7. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah membatalkan seluruh Perjanjian, dikarenakan dibatalkan, karena Penggugat lah yang tidak menepati janjinya (Wanprestasi), dimana Penggugat tidak membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat ;

8. Bahwa Penggugat sangat keliru mengaitkan Perjanjian-Perjanjian tersebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria atau Hukum Agraria. Bahwa Perjanjian-Perjanjian tersebut tidak ada hubungan nya dengan Undang-Undang Pokok Agraria maupun Hukum Agraria dan tidak ada kaitannya pula dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Batam (BPN Kota Batam), walaupun ada hubungan dengan BPN Kota Batam, ada kenapa BPN Kota Batam tidak ikut digugat ;

MENGENAI SITA JAMINAN

Bahwa Sita Jaminan yang didalilkan Penggugat adalah tidak beralasan, karena Objek Perjanjian bukan lahan tanah, dan lagipula Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 04 November 2015, menyebabkan telah putusya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat. Sehingga relevansi untuk menyatakan sita jaminan tersebut sudah tidak ada lagi.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dalam EKSEPSI dan POKOK PERKARA tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT memohon kepada Yth. Majelis Hakim, untuk berkenan memeriksa fakta, bukti dan

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 321/Pdt.G/2017/PN. Btm.

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

saksi yang diajukan dalam perkara ini pada permusyawaratan Majelis Hakim untuk dapat kiranya memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
- Menolak permohonan Sita Jaminan PENGGUGAT yang dimohonkan dalam perkara ini ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Jika Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam Penetapan ini dan satu sama lain merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang, bahwa pada persidangan dengan agenda sidang Replik dari Penggugat yaitu :

- sidang hari Selasa, tanggal 26 Juni 2018 ;
- sidang hari Selasa, tanggal 17 Juli 2018 ;
- sidang hari Selasa, tanggal 31 Juli 2018 ;
- sidang hari Selasa, tanggal 14 Agustus 2018 ;
- sidang hari Selasa, tanggal 28 Agustus 2018 ;
- sidang hari Selasa, tanggal 18 September 2018 ;
- sidang hari Kamis, tanggal 02 Oktober 2018 dan ;
- sidang hari Rabu, tanggal 24 Oktober 2018 ;

Penggugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan dan baru pada hari sidang Rabu tanggal 12 Desember 2018, Penggugat hadir di persidangan, sehingga setelah Majelis Hakim bermusyawarah, kedua belah pihak berperkara menandatangani Court Calender persidangan dan berjanji akan mematuhi jadwal persidangan sebagaimana isi Surat Kesepakatan tanggal 12 Desember 2018 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Rabu, tanggal 19 Desember 2018, Kuasa Penggugat telah menyampaikan Repliknya di persidangan sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat menyerahkan Dupliknya pada persidangan hari Kamis, tanggal 27 Desember 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian sehingga untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mempersiapkan Bukti-bukti Suratnya, Majelis Hakim telah menetapkan hari persidangan berikutnya yaitu pada hari Rabu, tanggal 02 Januari 2019 namun berdasarkan Surat dari Penggugat tanggal 02 Januari 2019, Penggugat tidak dapat menghadiri persidangan dan Penggugat mohon agar sidang diundurkan ke hari Rabu, tanggal 16 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang, bahwa pada persidangan dengan agenda Pengajuan Bukti Surat dari Penggugat yaitu :

- sidang hari Rabu, tanggal 16 Januari 2019 ;
- sidang hari Rabu, tanggal 23 Januari 2019 ;
- sidang hari Rabu, tanggal 30 Januari 2019 dan ;
- sidang hari Rabu, tanggal 06 Februari 2019 ;

Penggugat tidak hadir di persidangan meskipun kepadanya telah diberitahukan secara sah dan patut dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, sehingga mengenai ketidakhadiran Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya seperti diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang pada pokoknya menentukan bahwa penyelenggaraan kekuasaan Kehakiman dilaksanakan dengan menjunjung tinggi azas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, maka dengan memperhatikan kondisi ketidakhadiran Penggugat yang telah berulang kali tidak menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirimkan orang lain atau Kuasanya yang sah untuk itu, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam pemeriksaan perkara a quo, Penggugat tidak memiliki niat yang sungguh-sungguh dalam mempertahankan haknya di persidangan sehingga pemeriksaan perkara ini berpotensi menjadi berlarut-larut dan berkepanjangan ;

Menimbang, bahwa penyelenggaraan kekuasaan Kehakiman juga ditujukan untuk mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat pencari keadilan, khususnya kepada para pihak berperkara ;

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 321/Pdt.G/2017/PN. Btm.



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kondisi ketidakhadiran Penggugat di persidangan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jika hal itu dibiarkan berlarut-larut, maka kondisi sedemikian itu tidak lagi sejalan dengan prinsip-prinsip penyelenggaraan kekuasaan Kehakiman yaitu azas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan dan kepastian hukum tidak mungkin lagi diwujudkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, ternyata bahwa Penggugat tidak memiliki niat yang sungguh-sungguh dalam mempertahankan haknya di persidangan maka demi terwujudnya kepastian hukum dan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 271 dan Pasal 272 RV, cukup beralasan hukum untuk menyatakan pemeriksaan perkara ini Gugur dengan segala akibat hukumnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan Pasal 271 dan Pasal 272 Rv dan Pasal 148 RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N E T A P K A N

1. Menyatakan Perkara Perdata Nomor 321/Pdt.G/2017/PN. Btm., Gugur dengan segala akibat hukumnya ;
2. Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini sebesar Rp. 736.000,- (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 4 Februari 2019, oleh kami : Dr. Syahlan, SH., MH., selaku Hakim Ketua Majelis, dengan Taufik A.H. Nainggolan, SH dan Muhammad Chandra, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari ini : Rabu, tanggal 6 Februari 2019, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh Romy Aulia Noor, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Taufik Abdul Halim Nainggolan, SH.

Dr. Syahlan, SH., MH.



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

ttd

Muhammad Chandra, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ttd

Romy Aulia Noor, SH.

Perincian Biaya Perkara

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
ATK	: Rp.	70.000,-
Risalah Panggilan	: Rp.	615.000,-
PNBP Panggilan	: Rp.	5.000,-
Meterai	: Rp.	6.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-

Jumlah Rp. 736.000,-
(tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah).