



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. BUKIT PUPIK INDAH**, yang diwakili oleh Direktur Utama Erna Marlina, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Blok D Nomor 2 Kompleks Pantai Mas Permai, Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Max E. Igir, S.H., M.A., Advokat pada Dr. Max E. Igir, S.H., M.A., M.Th., dan Rekan, beralamat di Km. 4 Jalan Subulussalam RT. 53 Nomor 70 A, Kelurahan Batu Ampar, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2018;

Pemohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

L a w a n

**YAYASAN KESEJAHTERAAN HARI TUA PUPIK KALTIM (YKHT-PKT)**, yang diwakili oleh Ketua Pengurus dan Sekretaris Pengurus Agung Widodo dan Sutrisna, berkedudukan di Kota Bontang pada Wisma KIE Lt. I Jalan Paku Aji Kav.79 Kawasan Industri Bontang, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aswanuddin, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Ruko Cendrawasih Trade Center Blok A-8 Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kota Samarinda, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2018;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat untuk membayar semua kerugian Penggugat, yaitu:
  - Kerugian materil berjumlah sebesar Rp7.432.997.500,00 (tujuh miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
  - Kerugian immateril berjumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
3. Menyatakan putusan provisi dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* dan oleh karenanya menanggung segala resiko serta akibat hukum yang ditimbulkannya;
3. Menyatakan sebagai hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 06 yang dibuat di Kantor Notaris Johnny Frans De Lannoy, Sarjana Hukum, Notaris di Bontang, tanggal 3 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp7.432.997.500,00 (tujuh miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diharapkan kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus uang sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp743.299.750,00 (tujuh ratus empat puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus kerugian immateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilakukan oleh Juru Sita/Panitera Pengadilan adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) Terhadap Tergugat;
2. PT. Bukit Pupuk Indah Selaku Penggugat Diwakili Oleh Orang Yang Tidak Berhak (*Exceptio In Persona*);
3. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*);

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang melakukan pembangunan 20 (dua puluh) unit rumah di atas tanah Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil dan kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi, yaitu:

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id), terhitung sejak tanggal 15 Maret 2016 sampai dengan dilakukannya pembongkaran 20 (dua puluh) unit rumah di atas tanah Penggugat Rekonvensi;

- Kerugian immateriil, sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), atau mohon pertimbangan Majelis Hakim untuk menilainya sesuai harkat, martabat dan kedudukan Penggugat Rekonvensi;
- 4. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membongkar dan mengosongkan tanah Penggugat Rekonvensi, termasuk 20 (dua puluh) unit rumah yang berdiri di atas tanah Penggugat Rekonvensi tersebut;
- 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari (satu juta rupiah perhari) untuk 1 (satu) unit rumah atau Rp20.000.000,00/hari (dua puluh juta rupiah perhari) untuk seluruh 20 (dua puluh) unit rumah dalam setiap keterlambatannya melaksanakan putusan *a quo*;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;
- 7. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun di kemudian hari terdapat *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut, gugatan dalam konvensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan dalam rekonvensi ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Bontang dengan putusan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon tanggal 9 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019

#### 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

Mencabut gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp311.000,00 (tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR tanggal 30 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 September 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 September 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bontang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Oktober 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Oktober 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kaltim Samarinda Tanggal 30 Agustus 2018 Nomor: 79/PDT/2018/PT. SMR ; Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 9 Mei 2018 Nomor: 25/Pdt.G/2017/PN.Bon.

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019

#### 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

Menghimpun memori kasasi untuk membayar biaya perkara yang tidak  
putusan.mahkamahagung.go.id  
semua tingkat peradilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Oktober 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 8 Oktober 2018 kontra memori kasasi tanggal 25 Oktober 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bontang dengan menolak gugatan Penggugat baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, di mana ternyata hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat atas dasar perjanjian telah berakhir dengan telah di sepakati atau disetujuinya pemutusan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 6 Tanggal 3 Agustus 2016, dengan cara Tergugat berkirim surat pemberitahuan pemutusan perjanjian tertanggal 11 April 2017 yang dibalas oleh Penggugat dengan surat tertanggal 17 April 2017 kepada Tergugat dengan mengirimkan Nomor Rekening Penggugat kepada Tergugat dan oleh Tergugat pada tanggal 28 April 2017 telah mengembalikan uang muka kepada Penggugat melalui nomor rekening Penggugat tersebut yang telah diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. BUKIT PUPUK INDAH tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019

### 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

Keputusan dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan Mahkamah Agung sebagai  
Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan  
Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan  
lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. BUKIT PUPIK  
INDAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi semula Penggugat Konvensi/Tergugat  
Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat  
kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim  
pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2019 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim  
Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,  
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,  
Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang  
terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri  
Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Afrizal, S.H., M.H., Panitera  
Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai.....             | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi.....             | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp484.000,00 |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00 |

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1669 K/Pdt/2019