



PUTUSAN
Nomor 1720 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. **PT. PEMBANGUNAN BATAM**, yang diwakili oleh Rugai Sugianto, selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Jaya Tunggal 9, Batu Tulis Nomor 9, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- II. **RUGAI SUGIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar Blok P, Nomor 236 RT.001/RW.003, Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, IV/Turut Terbanding-Pembanding II;

melawan

- H. **ANDI TAJUDDIN, M.H.**, bertempat tinggal di Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 22, Batam Kota, Kota Batam;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

dan

- I. **OMAR SUGIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Jaya Tunggal 9 (Batu Tulis), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- II. **PT. PEMBANGUNAN UTAMA**, berkedudukan di Jalan Teuku Umar, Blok P Nomor 236, RT.001/RW.003 Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau;
- III. **DAVID OKTAREVIA, S.E.,M.M.**, bertempat tinggal di Perumahan Rosedale, Blok F Nomor 21, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam, Kota Kota Batam;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, V, III/Pembanding I, III-Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat I, IV/Turut Terbanding-Pembanding II dan Tergugat II, V, III/Pembanding I, III-Terbanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat pada awalnya adalah Pemegang Surat Kuasa dari Tergugat III dimana Tergugat III adalah Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam yang diangkat oleh Direktur Utama PT. Pembangunan Batam dalam hal ini Saudara Omar Sugiarto, berdasarkan Surat Pengangkatan tanggal 08 November 2007, di atas kertas Kop Perusahaan dan di Cap/Stempel PT. Pembangunan Batam;
2. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 09 Desember 2007 antara Penggugat dengan Tergugat III, dalam hal ini Tergugat III bertindak untuk dan atas nama Tergugat I atau PT. Pembangunan Batam berdasarkan Surat Pengangkatan Tergugat II, Sdr. Omar Sugianto selaku Direktur Utama PT. Pembangunan Batam yang mengangkat Tergugat III yaitu Sdr. David Oktarevia, S.E.,M.M., sebagai Direktur Eksekutif pada tanggal 8 November 2007 yang dilegalisir oleh Notaris Hanugerah, S.H., pada tanggal 30 Januari 2009;
3. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Surat Pengangkatan sebagai Manager Operasional PT. Pembangunan Batam yang diangkat oleh Tergugat III sebagai Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam pada tanggal 09 Desember 2007, dalam hal ini Tergugat III, Direktur Eksekutif bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam, di atas kertas Kop Perusahaan dan Cap Stempel;
4. Bahwa Penggugat mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat III pada tanggal 21 April 2009, untuk mengurus semua dokumen tanah/alokasi tanah atas lokasi tanah milik Pemberi Kuasa yang terletak di Perumahan Lucky View pada Kantor Otorita Batam sesuai dengan Penetapan Lokasi (PL) Nomor BTA/PL/438/85, tanggal 24 Desember 1985 atas nama PT. Pembangunan Batam;
5. Bahwa Penggugat mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat III dengan Nomor 09/PT.PB/SK/XI/2009, pada tanggal 12 November 2009, khusus untuk mewakili PT. Pembangunan Batam untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam terhadap:
 1. Mr. Koh Hang sebagai Tergugat I;
 2. Gah Bau Siang sebagai Tergugat II;
 3. Mr. Lie Kwek Pau sebagai Tergugat III;
 4. Mr. Cang Soo sebagai Tergugat IV;

Hal. 2 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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. Mr. Ho Beng Liang sebagai Tergugat V;
6. Ang Lina sebagai Tergugat VI;
7. Ang Lee Lee sebagai Tergugat VII;
6. Bahwa Penggugat mewakili PT. Pembangunan Batam untuk melakukan perlawanan terhadap gugatan perbuatan melawan hukum dari Mr. Ong Chye Hin. Dalam hal ini pemilik rumah Blok C Nomor 16 Perumahan Lucky Veiw Baloi yang diwakili oleh kuasa hukum Bpk. Musari, S.H., dengan Nomor Gugatan 90/PDGT.G.Batam/2009, tanggal gugatan 27 Juli 2009;
7. Bahwa pada tanggal 17 September 2012 Penggugat mengirim Surat Somasi ke-I kepada Tergugat II atas nama Saudara Omar Sugianto selaku Direktur Utama PT. Pembangunan Batam yang beralamat di Jalan Jaya Tunggal Nomor 9 Batu Tulis di Bogor, Jawa Barat;
8. Bahwa pada tanggal 22 September 2012 Penggugat mengirim Surat Somasi ke-II kepada Tergugat II atas nama Saudara Omar Sugianto selaku Direktur Utama PT. Pembangunan Batam yang beralamat di Jalan Jaya Tunggal Nomor 9 Batu Tulis di Bogor, Jawa Barat;
9. Bahwa Surat Somasi I dan Surat Somasi II tidak ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat melakukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 27 Desember 2012;
10. Bahwa Penggugat, menggugat PT. Pembangunan Batam yang merupakan satu Perusahaan Pengembang Perumahan dengan memiliki 51 (lima puluh satu) unit rumah yang terletak di perumahan Lucky View Baloi sesuai dengan bukti kepemilikan antara lain:
 1. Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksanaan Otorita Batam Nomor 464/BKAP/KA/XII/1986, tanggal 31 Desember 1985;
 2. Gambar Penetapan Lokasi tahun 1990, Nomor Lokasi Tanah BTA.PL/438/85;
 3. Faktur UWTO Nomor 4651/F/Asum/BHP/XII/88, tanggal 24-11-1988;
 4. Ketentuan Perencanaan Bangunan Nomor 352/FP/DITREN/XII/1989;
 5. Patwa Planologi Nomor 352/FP/DITREN/XII/1989, tanggal 1 Desember 1989;
 6. Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 50/SKEP/KA/IMB/IV/1990, tanggal 19 April 1990;
 7. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor B/267/DIT. BANG/SPPMBXI/1991, tanggal 13-11-1991;
11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada tahun 1990 telah melakukan jual beli rumah sebanyak 51 unit rumah kepada orang-orang Singapore tetapi

Hal. 3 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

masih menyisahkan utang 5% kepada PT. Pembangunan Batam, berdasarkan penjelasan Direktur Utama PT. Pembangunan Batam dalam hal ini Tergugat II yang menjelaskan di dalam Surat Pengangkatan Saudara David Oktarevia, S.E.,M.M., sebagai Direktur Eksekutif dalam hal ini sebagai Tergugat III pada tanggal 08/11/2007;

12. Bahwa Tergugat IV adalah pihak yang mengklaim dirinya sebagai pemilik PT. Pembangunan Batam dengan secara serta merta ingin menguasai dan mengusir Penggugat dari lokasi perumahan Lucky View Baloi tanpa mengedepankan azas legalitas Penggugat yang menurut hukum patut dilindungi karena Penggugat telah mengalami kerugian materil dan nonmateril yang Penggugat akan uraikan di bawah ini:
13. Bahwa pada awalnya Penggugat ditawarkan atau diajak oleh Tergugat III untuk mengelola Proyek Perumahan Lucky View Baloi yang sudah tidak berfungsi dan menjadi sarang orang-orang preman yang tidak mempunyai identitas resmi menguasai rumah-rumah milik orang Singapore yang telah dijual oleh PT. Pembangunan Batam, pada tahun 1990 sebanyak 51 unit melalui Notaris Ria Adji Hendarto, S.H.;

Bahwa berdasarkan:

- Penggugat pada awalnya adalah Pemegang Surat Kuasa dari Tergugat III dimana Tergugat III adalah Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam yang diangkat oleh Direktur Utama PT. Pembangunan Batam dalam hal ini Saudara Omar Sugiarto, berdasarkan Surat Pengangkatan tanggal 08 November 2007, di atas kertas Kop Perusahaan dan di Cap/Stempel PT. Pembangunan Batam;
- Penggugat adalah Pemegang Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 09 Desember 2007 antara Penggugat dengan Tergugat III dalam hal ini Tergugat III bertindak untuk dan atas nama Tergugat I atau PT. Pembangunan Batam berdasarkan Surat Pengangkatan Tergugat II, Sdr. Omar Sugianto selaku Direktur Utama PT. Pembangunan Batam yang mengangkat Tergugat III yaitu Sdr. David Oktarevia, S.E.,M.M., sebagai Direktur Eksekutif pada tanggal 08 November 2007 yang di legalisir oleh Notaris Hanugerah, S.H., pada tanggal 30 Januari 2009;
- Penggugat adalah Pemegang Surat Pengangkatan sebagai Manager Operasional PT. Pembangunan Batam yang diangkat oleh Tergugat III sebagai Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam pada tanggal

Hal. 4 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09 Desember 2007, dalam hal ini Tergugat III, Direktur Eksekutif bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam, di atas kertas Kop Perusahaan dan Cap Stempel;

14. Bahwa berdasarkan legalitas di atas Penggugat melakukan pendekatan kepada penghuni liar untuk mengkosongkan rumah yang ditempati dengan cara memberi ganti rugi kepada mereka atau para penghuni liar termasuk biaya mengosongkan dan ongkos pindah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap rumah yang di kosongkan;

Bahwa daftar rumah-rumah yang mendapatkan ganti rugi antara lain:

1. Penghuni liar untuk rumah Blok B Nomor 1 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
2. Penghuni liar untuk rumah Blok B Nomor 3 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
3. Penghuni liar untuk rumah Blok B Nomor 4 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
4. Penghuni liar untuk rumah Blok B Nomor 5 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
5. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 6 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
6. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 7 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
7. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 8 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
8. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 9 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
9. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 11 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
10. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 12 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
11. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 13 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
12. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 14 Perumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
13. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 15 erumahan Lucky View Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
14. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 20 Perumahan Lucky Veew Balai mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Hal. 5 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

15. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 42 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 16. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 37 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 17. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 45 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 18. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 46 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 19. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 47 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 20. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 48 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 21. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 49 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 22. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 51 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 23. Penghuni liar untuk rumah Blok C Nomor 40 Perumahan Lucky View Baloi mendapatkan ganti rugi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa jumlah ganti rugi untuk 23 unit rumah sebesar 23 x Rp10.000.000,00 sama dengan sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
15. Bahwa di luar dari penghuni liar untuk rumah di Perumahan Lucky View Baloi terdapat juga penghuni liar di dalam Apartemen Perumahan Lucky View Baloi sebanyak 24 keluarga dengan menempati 24 pintu apartemen;
 16. Bahwa setiap pintu yang di tempati oleh satu keluarga atau penghuni liar yang dikosongkan oleh Penggugat dengan cara memberi ganti rugi kepada setiap rumah tangga tersebut sebesar Rp10.000.000,00 antara lain:
 1. Penghuni Blok A1 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 2. Penghuni Blok A2 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 3. Penghuni Blok A3 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 4. Penghuni Blok A4 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Hal. 6 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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. Penghuni Blok A5 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
6. Penghuni Blok A6 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
7. Penghuni Blok A7 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
8. Penghuni Blok A8 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
9. Penghuni Blok B1 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
10. Penghuni Blok B2 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
11. Penghuni Blok B3 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
12. Penghuni Blok B4 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
13. Penghuni Blok B5 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
14. Penghuni Blok B6 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
15. Penghuni Blok B7 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
16. Penghuni Blok B8 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
17. Penghuni Blok C1 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.00(sepuluh juta rupiah);
18. Penghuni Blok C2 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
19. Penghuni Blok C3 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
20. Penghuni Blok C4 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
21. Penghuni Blok C5 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
22. Penghuni Blok C6 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Hal. 7 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

23. Penghuni Blok C7 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

24. Penghuni Blok C8 mendapatkan ganti rugi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Bahwa jumlah ganti rugi untuk 24 unit Blok Apartemen sebesar 24 x Rp10.000.000,00 sama dengan sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Batam agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp6.298.748.325,00 (enam miliar dua ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp2.099.582.775,00 (dua miliar sembilan puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar *dwangsoom* (uang paksa) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tiap harinya atas keterlambatan Para Tergugat dalam mentaati putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini;

Subsida:

- Apabila Pengadilan Negeri Batam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV dan V mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi dengan ini mengajukan gugatan balik (rekonsensi) terhadap Penggugat Konvensi sehingga dalam gugatan balik ini kedudukan Tergugat IV Konvensi menjadi Penggugat I Rekonsensi dan Tergugat V Konvensi menjadi

Hal. 8 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Penggugat II Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa hal-hal yang telah uraikan pada bagian konvensi dianggap telah diulang kembali pada bagian dalam rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
3. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah Direktur Utama PT. Pembangunan Batam Utama/dahulu PT. Pembangunan Batam yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 208 tanggal 20 November 1985 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah beberapa kali mengalami perubahan; Kemudian PT. Pembangunan Batam telah dirubah namanya menjadi PT. Pembangunan Batam Utama sesuai dengan Akta Perubahan Akte Pendirian Nomor 12 tanggal 4 Juli 1995 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu, S.H., Notaris di Jakarta;
4. Bahwa Penggugat II Rekonvensi/Tergugat V Konvensi adalah PT. Pembangunan Batam yang telah dirubah namanya sebagaimana diterangkan pada angka 3 di atas. Bahwa PT. Pembangunan Batam telah memperoleh alokasi lahan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam seluas 19.982 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Baloi, Pulau Batam, setempat dikenal dengan Komplek Lucky View, dengan peruntukan Perumahan, sebagaimana ternyata dalam:
 1. Faktur Nomor 465/F/Asum/BHP/XII/85, tanggal 24 Desember 1985;
 2. Surat Alokasi Nomor SPL-P/424/Ren/XII/1985, tanggal 24 Desember 1985;
 3. Kode Gambar Nomor BTA.PL/438/1985, tanggal 24 Desember 1985;
 4. Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP) Nomor 464/SKEP/KA/XII/1986, tanggal 31 Desember 1985;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah seorang yang mengaku-aku sebagai kuasa/wakil dari PT. Pembangunan Batam (PT. Pembangunan Batam Utama) telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi dengan memberikan keterangan palsu/keadaan palsu kepada Badan Otorita Batam (sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam) telah meminta agar diterbitkan Gambar Penetapan Lokasi (Gambar PL) pengganti yang hilang sebanyak 40

Hal. 9 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Gambar Penetapan Lokasi atas nama PT. Pembangunan Batam dengan Surat Permohonan Nomor 008/PT-PB/IV/2009, tanggal 01 April 2009 perihal Permohonan Penerbitan PL Pengganti Perumahan Lucky View;

Bahwa menurut Badan Otorita Batam 40 Gambar PL Pengganti telah diterbitkan dan diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

6. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kapasitas untuk mewakili PT. Pembangunan Batam untuk memohon penerbitan 40 Gambar PL Pengganti dan menguasainya sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah bertentangan dengan hukum dan hak Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi;
7. Bahwa dari 40 Gambar PL atas nama PT. Pembangunan Batam tersebut ternyata sebagian telah dijual Tergugat Rekonvensi kepada pihak lain, yang nantinya akan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi buktikan dalam acara pembuktian. Perbuatan Tergugat Rekonvensi menjual tanah dan bangunan rumah/apartemen milik PT. Pembangunan Batam harus dinyatakan batal karena dilakukan secara melawan hukum;
8. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi, ternyata Tergugat Rekonvensi telah menguasai tanah dan bangunan (rumah dan apartemen) di Perumahan Lucky View dan mendirikan kantor atas nama PT. Pembangunan Batam dengan mengaku sebagai wakil atau kuasa PT. Pembangunan Batam;
9. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi mengaku-aku secara sepihak sebagai kuasa PT. Pembangunan Batam dan telah bertindak mengatasnamakan baik kepada instansi pemerintah maupun swasta dan masyarakat luas serta menguasai 40 Gambar PL atas nama PT. Pembangunan Batam, mendirikan bangunan kantor di atas tanah PT. Pembangunan Batam sebagaimana diterangkan di atas adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi;
10. Bahwa oleh karena itu, Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan seluruh hak PT. Pembangunan Batam yang ada dalam penguasaannya kepada Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi, yaitu 40 Gambar Penetapan Lokasi Pengganti atas nama PT. Pembangunan Batam yang diterbitkan dan diserahkan Badan Otorita Batam kepada Tergugat Rekonvensi dan tanah serta bangunan rumah

Hal. 10 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



dan apartemen di Perumahan Lucky View yang dikuasai Tergugat Rekonvensi;

11. Bahwa oleh karena itu, Tergugat Rekonvensi telah menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan milik PT. Pembangunan Batam kepada pihak lain maka adil dan patut seluruh perbuatan Tergugat Rekonvensi menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan rumah/apartemen milik PT. Pembangunan Batam dinyatakan batal;
12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah membangun kantor di lokasi Perumahan Lucky View maka adil dan patut Pengadilan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar gedung kantor yang dibangun oleh Tergugat Rekonvensi;
13. Bahwa di samping kerugian materiel tersebut, di atas Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi juga mengalami kerugian immateriel berupa tercemarnya nama baik PT. Pembangunan Batam, Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi serta turunnya harga rumah-rumah di Perumahan Lucky View. Kerugian immateriel ini sebenarnya tidak ternilai dengan uang, namun agar gugatan ini menjadi nyata maka Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi menetapkan kerugian immateriel ini sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
14. Bahwa mengingat Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan licik yang merugikan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi maka wajar timbul kekhawatiran bagi Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan seluruh harta kekayaannya guna menghindari pelaksanaan putusan dalam perkara ini. Oleh karena itu, Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar meletakkan sita jaminan (*conserve-toir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yang akan disampaikan dalam permohonan tersendiri dikemudian hari;
15. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi maka adil dan patut, putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi 40 (empat puluh) Gambar Penetapan Lokasi Pengganti atas nama PT. Pembangunan Batam yang diterbitkan dan diserahkan Badan Otorita Batam kepada Tergugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah serta apartemen di Perumahan Lucky View yang dikuasai Tergugat Rekonvensi dalam keadaan baik;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar gedung kantor yang dibangun di lokasi Perumahan Lucky View Baloi Batam;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 193/Pdt.G/2012/PN.BTM., tanggal 28 November 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tertanggal 25 November 2013;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.577.797.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) serta membayar keuntungan yang seharusnya Penggugat dapatkan sebesar Rp94.667.820,00 (sembilan puluh empat juta enam

Hal. 12 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

ratus enam puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh rupiah) per tahun semenjak tanggal 22 September 2012 sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini sebesar Rp12.291.000,00 (dua belas juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah), secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, IV, V, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 60/PDT/2014/PT.R., tanggal 15 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, IV/Pembanding II-Turut Terbanding pada tanggal 4 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, IV/Turut Terbanding-Pembanding II, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 31/Akta/Pdt/2014/PN.Btm., Jo Nomor 193/Pdt.G/2012/PN.Btm., Jo Nomor 60/Pdt/2014/PTR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, IV/Turut Terbanding-Pembanding II, tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 13 Januari 2015;
2. Tergugat III pada tanggal 16 Januari 2015;
3. Tergugat V pada tanggal 10 Maret 2015;
4. Tergugat II pada tanggal 25 Maret 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 28 Januari 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 13 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, IV/Turut Terbanding-Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Permohonan kasasi ini Pemohon Kasasi ajukan karena Pengadilan Tinggi telah mengenyampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding kami setebal 38 (tiga puluh delapan) halaman dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam begitu saja;
2. Sebelumnya, Pemohon Kasasi akan menunjukan kesalahan yang bersifat formil dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 60/PDT/2014/PTR., atas pihak-pihak yang bersengketa sehingga hal ini membuat Putusan menjadi tidak jelas yang dikatakan sebagai berikut:
 - 1) Omar Sugianto Tergugat II/Pembanding I;
 - 2) Rugai Sugianto Tergugat IV/Pembanding II;
 - 3) PT Pembangunan Utama Tergugat V/Pembanding III;

Lawan

 - 1) H. Andi Tajuddin, M.H., Penggugat/Terbanding I;
 - 2) David Oktarevia, S.E.,M.M., Tergugat III/Terbanding II;
 - 3) PT Pembangunan Batam Tergugat I/Turut Terbanding;

Pada kenyataannya, jelas bahwa Omar Sugianto tidak melakukan upaya hukum banding, sedangkan Tergugat V (PT. Pembangunan Utama) telah kami lepas sejak Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM., juga tidak melakukan upaya hukum banding. Perihal tidak bandingnya Tergugat V, dapat Pemohon Kasasi jelaskan sekali lagi, karena Pemohon Kasasi tidak ada sangkut pautnya dengan PT. Pembangunan Utama ini, Pemohon Kasasi tidak pernah dengar namanya maupun mengetahui keberadaannya sebelum ada gugatan *a quo*, juga Penggugat asal (H. Andi Tajuddin) tidak pernah mengatakan apa yang telah dibuat oleh PT. Pembangunan Utama sehingga dia menggugatnya;

Pada awalnya Pemohon Kasasi menanggapi gugatan mewakili Tergugat V sebagai bagian dari "PT. Pembangunan Batamutama", pada tanggal 31 Januari 2013 di Pengadilan Negeri Batam, Pemohon Kasasi memenuhi relaas panggilan sidang, kemudian Pemohon Kasasi memberikan pernyataan dalam sidang bahwa tidak ada "PT. Pembangunan Utama",



yang ada adalah "PT. Pembangunan Batamutama", pada saat itu Ketua Majelis Hakim Tingkat Pertama langsung meminta Penggugat mengoreksi surat gugatannya, maka selanjutnya Pemohon Kasasi mengasumsikan Tergugat V adalah "PT. Pembangunan Batamutama", hal ini sudah kami ungkapkan dalam memori banding pada halaman 2. Bahwa karena dalam Putusan Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM., masih menyebut Tergugat V adalah "PT. Pembangunan Utama", maka kami melepas (tidak mengakui) Tergugat V (PT. Pembangunan Utama) setelah ada Putusan tersebut;

Berdasarkan hal tersebut kami sebetulnya keberatan mengenai perkataan Hakim Tingkat Pertama yang telah menghilangkan kesempatan Pemohon Kasasi untuk mengajukan eksepsi gugatannya *a quo* kabur (*obscur libel*) dalam hal tidak pernah ada Tergugat V-PT. Pembangunan Utama. Sedangkan pada kenyataannya yang mengajukan banding adalah Rugai Sugianto/Tergugat IV dan PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam (Tergugat I);

3. Disamping ketidakjelasan masalah pihak dalam hal ini yang bersifat formil dalam perkara *a quo* yang diputus Hakim Tingkat Pertama, dapat Pemohon Kasasi jelaskan bahwa Putusan Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM., juga telah menciptakan peran para pihak yang salah sehingga berpengaruh kepada substansi putusan, dalam hal ini Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan adanya status ganda Tergugat III dan Penggugat, hal ini dapat dibuktikan dari hal berikut:

- a. Tergugat III/David Oktarevia bertindak "atas nama PT Pembangunan Batam" dengan Penggugat sebagai perorangan (dalam kuasa Nomor 09 PT/PB/SK/XL/2009):

"Menimbang bahwa Tergugat III yang nota bene bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam telah memberikan surat kuasa kepada Penggugat Nomor 09 PT/PB/SK/XL/2009, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 12 November 2009 dalam register Nomor 09 PT/PB/SK/XI/2009 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam Drs. Toetoeng Hamoko H.S, S.H., (Bukti P.6)", halaman 56 Putusan Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM.;

- b. Tergugat III/ David Oktarevia perorangan, pekerjaan "Direktur Eksekutif", dan Penggugat sebagai Manager Operational PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Batam bertindak untuk dan atas nama PT.

Pembangunan Batam:

“Menimbang bahwa dengan demikian terbukti antara Teggugat III (Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam) dengan Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam telah mengadakan Perjanjian Kerja Sama (Bukti P.4)”, halaman 57 dan 58 putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM.;

Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama di atas “Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam” dalam P-4, dipertegas dalam tagihan-tagihan dari kontraktor-kontraktor penerima kerja (bahwa mereka bekerja untuk PT. Pembangunan Batam dan meminta kembali upahnya/uangnya ditambah 20% dari PT. Pembangunan Batam), bukti P-20 sampai dengan P-24;

Bukti-bukti Surat Perintah Kerja yang terdapat dalam “bundel A” di Pengadilan Negeri Batam, tanpa ditandai nomer bukti, juga mempertegas kenyataan bahwa Surat Perintah Kerja dikeluarkan Penggugat atas nama PT. Pembangunan Batam. Surat Perintah Kerja yang dimaksud Nomor 05/SPK/PT-PB/IX/2009, 07/SPK/PT-PB/XI/2009, 21/SPK/PT-PB/I/2008, 12/SPK/PT-PB/VI/2010 dan 27/SPK/PT-PB/XII/2008;

Bukti Somasi Ke-2, P-18, juga mengukuhkan status ini, yaitu Penggugat bertindak atas nama PT. Pembangunan Batam, setidaknya tidaknya yang bersangkutan dengan biaya renovasi;

4. Bahwa untuk perkara *a quo* yang diputus adanya Tergugat III yang wanprestasi berdasarkan P-4, Pemohon Kasasi merasa cukup untuk hanya membicarakan status b., yaitu Tergugat III/David Oktarevia perorangan dan Penggugat adalah PT. Pembangunan Batam. Status Penggugat dan Tergugat III/David Oktarevia yang telah ditimbang oleh Hakim Tingkat Pertama;
5. Bahwa putusan ini yang telah memenangkan Penggugat dan memberikan ganti rugi yang harus dipikul oleh para Tergugat (termasuk PT. Pembangunan Batam/Tergugat I) secara tanggung renteng dengan keadaan status “Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam”, seperti yang ditetapkan Hakim Tingkat Pertama (halaman 57 dan 58 putusan Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM), jelas mengandung kesalahan. Karena kalau Penggugat bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam dalam P-4, pertanyaannya yang seharusnya ada ialah:

Hal. 16 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



- a. Apakah untuk menggugat perkara *a quo* berdasarkan P-4, Penggugat memiliki Kuasa Khusus dari PT. Pembangunan Batam (kuasa dari majikan Penggugat untuk menggugat diri majikannya sendiri) ?
- b. Penggugat bertindak atas nama PT Pembangunan Batam dalam memberikan kontrak renovasi atau yang dikatakan sebagai surat perintah kerja, mengapa Penggugat harus menanggung tagihan pembayaran dari kontraktor-kontraktor P-20 sampai dengan P-24 ?
- c. Tagihan dari kontraktor juga jelas ditujukan untuk PT. Pembangunan Batam C/O (melalui) Penggugat. Apa ada kerugian pada diri Penggugat bila PT. Pembangunan Batam tidak membayar pada kontraktor-kontraktor tersebut ?

Bahwa mengenai pertanyaan tersebut di atas dapat kita telaah kembali dengan kita membaca P-18 yang mana merupakan "Somasi ke -2" (yang sebenarnya tidak sama isinya dengan Somasi Ke 1, P-17), Penggugat sendiri mengatakan hal/keadaan yang Pemohon Kasasi sebutkan di atas, yaitu "PT. Pembangunan Batam yang memberikan Surat Perintah Kerja". Penggugat juga menjelaskan dalam Somasi II bahwa kontraktor A. Patonangi (yang mana sebenar adalah menantu Penggugat yang menjadi RT/Rukun Tetangga di Komplek Perumahan Lucky View oleh Penggugat, dapat dilihat dalam berita acara sita jaminan dilapangan oleh juru sita Basia Ginting dalam "Bundel A"), Andi Yusriartin, Sumardi dan Herry menagih kepada PT Pembangunan Batam;

Jadi sebenarnya apakah dasar gugatan ini adalah: Penggugat merasa bertanggung jawab telah memberikan surat perintah kerja atas nama PT. Pembangunan Batam, sekarang ditagih oleh penerima kerjaan, maka harus mendapatkan uangnya melalui Penggugat, untuk membayar kepada kontraktor-kontraktor renovasi rumah tersebut (karena perasaan "tidak enak" nya Penggugat saja, untuk memasti pembayaran kepada kontraktor terlaksana) ?

Jelas terlihat disini bahwa Penggugat selain "menggugat untuk kepentingan PT. Pembangunan Batam" (seperti status yang ditetapkan Hakim), juga untuk kepentingan kontraktor-kontraktor yang menagih kepada PT. Pembangunan Batam (yang mana dapat dikata sebagai lawan PT. Pembangunan Batam) !!

6. Bahwa kesalahan pihak-pihak dalam Putusan Nomor 60/PDT/2014/PTR., dan adanya status ganda yang membingungkan dalam Putusan Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM., adalah sangat berpengaruh. Kesalahan dalam



suatu dokumen hukum/ putusan selalunya menimbulkan tanggung jawab hukum, hak dan kewajiban bagi para pihak yang berpekara, tidak dapat diabaikan begitu saja;

Salahnya pihak-pihak yang banding dan tidak banding dalam perkara *a quo* sangat berpengaruh, terutama dalam pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi, karena pihak yang tidak banding selalunya diartikan pihak yang merasa bersalah dan cukup senang menerima putusan;

Ketidak hati-hatian Hakim Tingkat Pertama dalam menghadapi status ganda yang diciptakan sendiri telah mengakibatkan putusan yang menghukum pihak yang benar untuk membayar ganti rugi;

7. Bahwa kesimpang siuran pihak-pihak ini (baik oleh Penggugat, baik oleh Hakim Tingkat Pertama, baik oleh Hakim Pengadilan Tinggi) dikarena Penggugat yang main tembak dari pertamanya, mengaku-ngaku diberikan kuasa, diangkat dan ada kerjasama dengan Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam (yang pada akhirnya dikatakan Hakim Tingkat Pertama bahwa Penggugat adalah PT. Pembangunan Batam dalam P-4). Nama PT. yang telah memberikan dia semua ini pun tidak Penggugat ketahui, sehingga ada Tergugat V PT. Pembangunan Utama, ada Tergugat I PT. Pembangunan Batam, yang seharusnya PT. Pembangunan Batamutama sejak 1995 (bukti TIV,V-3 dan bukti Keputusan Menteri Kehakiman tahun 1995, TIV-V 4, yang mencerminkan ganti nama perseroan ini dan semua Akta Perseroan). Keadaan ini telah membingungkan baik Hakim Tingkat Pertama maupun Hakim Pengadilan Tinggi;

Jika kita kembali merujuk pada artikel dalam <http://komisiyudisial.go.id/files/Hasil%20Penelitian%20KY/2008.pdf> perihal Laporan Penelitian Putusan Pengadilan Negeri oleh Komisi Yudisial mengatakan “dalam upaya mewujudkan cita hukum (*rechtsidee*) yang mencakupi ide tentang kepastian hukum, prediktabilitas, kemanfaatan sosial dan keadilan yang harus diwujudkan dalam masyarakat melalui penegakan kaidah-kaidah hukum. Termasuk dalam ide kemampuan legal reasoning adalah kemahiran intelektual untuk: a)mengakses, menggunakan serta mengolah informasi secara tepat dan rasional; b)berkomunikasi secara efektif dan efisien (lisan maupun tulis); (c) mengidentifikasi dan menyelesaikan masalah-masalah hukum dalam rangka pengambilan keputusan hukum (legal decision making) yang tepat” sangat diperlukan;

Hal. 18 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk melanjutkan Memori Kasasi ini, maka Pemohon Kasasi harus kembali kepada keyakinan yang ada pada diri sendiri, melihat dari surat tagihan dan surat gugatan, mengasumsi sendiri posisi Penggugat dan Tergugat III, posisi yang dapat mengakibatkan Hakim memerintahkan ganti rugi atas diri Pemohon Kasasi atas “kesalahan Tergugat III”. Pemohon Kasasi dengan terpaksa kadang harus “membela Tergugat III” dan kadang harus berbicara sebaliknya dalam Memori Kasasi ini;

Bahwa gugatan ini bermula dari Penggugat merupakan perorangan dan Tergugat III perorangan, yang “pernah” pada suatu waktu tahun 2007 merasa dirinya diangkat oleh seorang Omar Sugianto yang dikatakan sebagai “Direktur Utama P.T. Pembangunan Batam” atas dasar Akta 208. Dari pengangkatan Tergugat III sebagai Direktur Eksekutif tersebut, terjadi pengangkatan Penggugat sebagai Manager Operational, pemberian kuasa-kuasa dan pengadaan kerjasama cari keuntungan/ bagi hasil (P-4). Penggugat merasa dirugikan atas biaya-biaya yang telah dia keluarkan, menggugat dengan mendakwakan suatu wanprestasi telah terjadi dan pada akhirnya mendapat putusan yang memenangkan dirinya dengan sita jaminan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi sehingga lahir memori kasasi ini;

8. Bahwa berdasarkan beberapa poin di atas, perkara *a quo* jelas telah diputus dengan “keyakinan” Hakim Tingkat Pertama yang salah atau dengan kata lain penerapan hukum yang salah karena tidak mempertimbangkan dan mengindahkan bukti-bukti yang ada yang membuat putusan mengarah kepada ketidakadilan. Hal ini dapat dirasakan dengan jelas dari keyakinan Hakim Tingkat Pertama bahwa semua rumah rumah dan apartemen di Kompleks Perumahan Lucky View adalah milik Tergugat (baca Penetapan Sita Jaminan halaman dua, “milik Tergugat”), sehingga dapat diberikan sebagai sita jaminan untuk Penggugat tanpa memeriksa lapangan dan bukti-bukti yang ada hubungan dengan pertimbangan ini;

Semua bukti-bukti dalam persidangan menunjukan telah terjadi jual beli hampir 25 (dua puluh lima) tahun lamanya, hal ini dapat dilihat dari bukti-bukti:

- 1) “Daftar Himpunan Ketetapan Pajak & Pembayaran Buku 1,2,3 Tahun 2011” dari Kantor Kecamatan Lubuk Baja Kota, bukti asli yang ditanda tangani oleh Camat Lubuk Baja “sesuai asli” (bukti TIV,V-50)

Hal. 19 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

menunjukkan semua rumah-rumah/ apartemen yang ada di perumahan Lucky View telah ada pemiliknya masing-masing;

- 2) Gambar Penetapan Lokasi/PL untuk apartemen Nomor 93.85030438.054 atas nama PT. Good Luck Resort berserta surat pengantarnya (bukti TIV,V-53), membuktikan Apartemen Lucky View, untuk semuanya 24 units apartemen dan fasilitas umum lainnya, PL-nya telah dipecah pada tahun 1994, atas nama PT Good Luck Resort, milik PT Good Luck Resort;
- 3) Izin Mendirikan Bangunan Nomor 50/SKEP/KA/IMB/IV/1990, tanggal 19-04-1990 (bukti P-15), menunjukkan perumahan Lucky View sudah 24 tahun sejak dibangun;
- 4) Gambar Penetapan Lokasi/PL Nomor BTA PL/438/85, tahun 1985 (bukti P-13 vide bukti TIV,V-10), menunjukkan waktu telah berjalan hampir 30 tahun;
- 5) Akta Perikatan Jual Beli Nomor 92 Notaris Ria Aji Hendarto tanggal 15 November 1989 menunjukkan adanya jual beli antara PT. Pembangunan Batam dengan CV. Margi Jaya untuk semua bangunan perumahan Lucky View (bukti TIV,V-49);
- 6) Akta Perikatan Jual Beli Nomor 194, Notaris Ria Adji Hendarto, S.H., tanggal 24-8-1990, antara CV. Margi Jaya cabang Batam dengan Ong Chye Hin, untuk rumah Lucky View Nomor 16, (bukti TIV,V-56), bukti asli dalam perkara Nomor 90/PDT.G/2009/PN.BTM.,(bukti P-7.1) Jo 416/K/Pdt/2011 (bukti P-7.3), menunjukkan CV. Margi Jaya kemudian menjual lagi;
- 7) Akta Perikatan Jual Beli Nomor 187, Notaris Ria Adji Hendarto, S.H., tanggal 20 Juni 1990, antara CV. Margi Jaya cabang Batam dengan Merkel James Howard/Pang Ing Chia, untuk rumah Lucky View Nomor 50 (bukti TIV,V-57), menunjukan ada jual beli dari CV. Margi Jaya;
- 8) Perikatan-perikatan jual beli antara CV. Margi Jaya kepada pembeli-pembeli (bukti TIV,V-58 sampai dengan TIV,V-70, total 13 Perikatan Jual Beli), menunjukkan ada jual beli dari CV. Margi Jaya;
- 9) Semua Akta Jual Beli yang dipertunjukkan Penggugat Andi Tajuddin dalam perkara *a quo* (bukti P-122 sampai dengan P-141) menunjukan ada jual beli dari CV. Margi Jaya;

Sedikit komentar:

Hal. 20 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



Bersamaan dengan bukti P-122 sampai dengan P-141 ini, Pemohon Kasasi ingin menunjukan sesuatu keganjalan karena pada “Daftar Bukti Tulisan Penggugat” halaman 7, Penggugat mengatakan: “Bukti P-121 PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) milik orang Singapura yang dibeli dari PT Pembangunan Batam melalui Notaris Ria Adji Hendarso, S.H., dengan Akta Jual Beli sebagaimana tersebut dibawah ini”;

Jelas Penggugat mengetahui bahwa rumah-rumah ini telah ada pemilik. Pengugat sepertinya sangat confidan/percaya diri bahwa apapun yang dikatakan, apapun yang dia tunjukan, dia akan menang; Penggugat tidak menjelaskan dari mana dia mendapat Akta Jual Beli ini yang “asli”, yang tanpa ada pencoretan/catatan dari Notaris selanjutnya bila Penggugat telah membelinya dari pemilik Warga Negara Singapura ?

Dimana sekarang Bukti P-121 itu sendiri, bukti PBB nya ? Apa telah menghilang begitu saja, dicabut pada menit terakhir ? Karena tidak mendukung perkara *a quo* ? Halaman 42 Putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM., mengatakan “Bukti P-121 (Tidak ada)”;

- 10) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 21/G/2012/PTUN-TPI, tanggal 07 Januari 2013 (bukti T IV, V-47), menunjukan 8 (delapan) rumah Lucky View, telah beralih pada pihak lain dan ber-Sertifikat Hak Milik;
- 11) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor 20/G/2012/PTUN-TPI, tanggal 30 Januari 2013 (bukti T IV, V-48), menunjukan 7 (tujuh) rumah Lucky View telah beralih pada pihak lain;
- 12) Bukti perkara Nomor 128/PDT.G/2009/PN.BTM (bukti P-8) yang uang pengurusannya Rp1.375.500.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) yang ditagih oleh Penggugat dalam perkara *a quo* juga membuktikan hal ini, sudah ada 7 (tujuh) jual beli untuk rumah rumah di Lucky View;
- 13) Bukti perkara Nomor 416 K/Pdt/2011, (bukti P-7.3) Jo 90/PDT.G/2009/PN.BTM., (P-7.1) yang uang pengurusannya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang ditagih oleh Penggugat dalam perkara *a quo* juga membuktikan hal ini (sudah ada jual beli untuk rumah rumah di Lucky View);

Semua bukti di atas menunjukan telah ada jual beli dan entah sudah ganti tangan berapa kali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti adanya perkara-pekerja gugatan yang masih berjalan juga menunjukkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 193/PDT.G/2012/ PN.BTM., Jo. Putusan PT Pekanbaru Nomor 60/PDT/2014/PTR., tidak mengindahkan apakah akan terjadi putusan yang tumpang tindih;

Keyakinan Hakim telah menjurus kepada penerapan hukum yang salah juga dapat dirasakan dari tidak adanya bukti PL Nomor BTA/PL/438/85., asli, baik dari Penggugat (bukti P-13) maupun Tergugat PT. Pembangunan Batam (bukti T IV, V-10). PL/Gambar Penetapan Lokasi merupakan bukti kepemilikan yang sekaligus merupakan petunjuk lokasi tanah perumahan Luck View dalam perkara *a quo*/menunjuk tempat kejadian perkara, karena didalamnya ada co-ordinate dan batas tanah tetangganya. PL Nomor BTA/PL/438/85, adalah dokumen yang penting dalam perkara *a quo*, karena merupakan satu satunya dokumen yang dapat menghubungkan perkara ini dengan Perumahan Lucky View secara keseluruhan (Perumahan Lucky View yang mana). Dengan Hakim Tingkat Pertama tidak memeriksa/ meninjau lapangan dan tidak adanya PL asli Nomor BTA/PL/438/85, yang dibuktikan oleh Penggugat dan Tergugat, dapat diartikan Hakim Tingkat Pertama telah betul betul yakin perumahan Lucky View milik Tergugat tanpa melihat dokumen kepemilikan asli (PL Nomor BTA/PL/438/85) dan tanpa melihat perumahan Lucky View yang dimana, pokoknya menurut Hakim Tingkat Pertama semua yang namanya perumahan Lucky View adalah milik Tergugat;

Hakim Tingkat Pertama juga yakin bahwa Pemohon Kasasi/PT. Pembangunan Batamutama/dahulu PT. Pembangunan Batam tidak bekerjasama/bersengkongkolan dengan Penggugat untuk menyita rumah rumah yang pernah dijual, untuk dijual sekali lagi melalui lelang yang merugikan hak orang lain;

9. Bahwa atas penerapan hukum dalam pertimbangan mengabulkan permintaan Sita Jaminan oleh Penggugat yang begitu saja, Pemohon Kasasi ingin mengutip Buku II Mahkamah Agung edisi 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan halaman 80 mengenai Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) jelas mengatakan bahwa:

Hal. 22 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015



- Poin 1 : Dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan Penggugat;
- Poin 2 : yang disita adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat;
- Poin 3 : Apabila yang disita adalah tanah, maka harus dilihat dengan seksama, bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat, luas serta batas-batasnya harus disebutkan dengan jelas. (perhatikan SEMA Nomor 2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962);

Jika dikaitkan dengan fakta dan bukti di atas dikaitkan dengan kaidah hukum dalam Buku II Mahkamah Agung Edisi 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan mengenai sita jaminan maka telah jelas Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum dalam hal penetapan sita jaminan pada perkara *a quo*;

Atas kesalahan ini, Pemohon Kasasi mohon sita jaminan yang telah ditetapkan harus dinyatakan tidak sah dan segera diperintahkan untuk diangkat;

10. Berdasarkan argumentasi yang sama (*by the same token*), yang mana kalau perkara *a quo* telah diputus dengan keyakinan yang salah, sehingga rumah rumah di Lucky View bukan milik Tergugat, maka semua ganti rugi untuk biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk rumah rumah tersebut, yang diputus Hakim, yaitu biaya renovasi lima rumah dan biaya pengosongan 52 rumah/apartemen, karena bukan untuk rumah Pemohon Kasasi, untuk kebaikan Pemohon Kasasi, tidak pernah dikembalikan/di-offer untuk dikembalikan ke Pemohon Kasasi PT. Pembangunan Batamutama, adalah tidak masuk akal bila PT. Pembangunan Batamutama/Batam harus membayar kembali ke Penggugat, tidak masuk akal kalau biaya ini ditagih ke bukan pemilik rumah, tidak masuk akal Penggugat menggugat gugatan ini;
11. Bahwa walaupun Tergugat PT. Pembangunan Batam dianggap telah menyuruh Penggugat, hal ini adalah perbuatan melawan hukum. Mengusai rumah rumah orang lain dengan kedok penyelamatan asset dari penghuni liar, membuat ulang surat kepemilikan dengan melapor hilang (dengan menggunakan kuasa P-5) bukti TIV,V-22, merenovasi rumah orang lain dengan maksud menjualnya kembali (kejadian mana yang telah

Hal. 23 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan dalam gugatan ini, bukti P-29, T IV,V-22, -22a, -22b,- 22c,- 22d, -22e dan TIV,V-30), adalah perbuatan melawan hukum yang seharusnya tidak mendapat perlindungan hukum. Bukti TIV,V-22 adalah bukti asli dengan tanda tangan basah Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam. Bukti TIV,V-30 juga merupakan bukti asli dari Kantor Pertanahan Kota Batam yang dapat disangkutkan dengan P-29 karena nama-nama nya yang sama. Gugatan ini seharusnya ditolak;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1590 K/PID/1997:

“Apabila seorang mengambil barang yang bukan merupakan jaminan hutang, maka dapat ditafsirkan dengan maksud memiliki secara melawan hukum”;

Bukti P-29 menunjukkan Penggugat dan Tergugat III telah “mengambil barang yang bukan merupakan jaminan hutang”, apakah itu barang milik CV. Margi Jaya atau PT Pembangunan Batam atau milik Warga Negara Singapura. Jelas penerima dari pengalihan P-29 antara lain Penggugat, Suwardi, S.H., pihak dalam P-4 yang menyatakan telah melepaskan haknya dalam P-4 (bukti P-19), Sumardi pihak kontraktor yang menagih P-20 dan P-21, Tergugat III sendiri dan pihak-pihak lain (pembeli melalui Penggugat yang dikatakan dalam bukti T IV,V-22, -22a, -22b,- 22c,- 22d, -22e dan T IV,V-30);

12. Hakim Tingkat Pertama tidak dapat memberikan putusan independen/impartial, tanpa terbelenggu keputusan keputusan sebelumnya. Penggugat mengatakan sebelumnya dia telah melawan gugatan 128/PDT.G/2009/ PN.BTM., (bukti P-8) dan menggugat pekara Nomor 416 K/Pdt/2011, (bukti P-7.3) Jo 90/PDT.G/2009/PN.BTM., (P-7.1) yang uang pengurusannya masing-masing Rp1.375.500.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) “memakai kuasa-kuasa yang sama”;

Halaman 54 pekara 193/PDT.G/2012/PN.BTM., mengatakan:

- “Menimbang, bahwa dari bukti P-7.3 yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 416 K/Pdt/2011 yang antara lain telah mempertimbangkan masalah surat Kuasa”;
- “Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah mengambil alih pertimbangan judex facti, dimana surat kuasa yang ada pada pihak Penggugat dari Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tetap

Hal. 24 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

berlaku serta mengikat kedua belah pihak dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan para Tergugat”;

Jelas dari kutipan diatas, Hakim Tingkat Pertama telah memakai perkara Nomor 416 K/Pdt/2011, untuk mengesahkan kuasa-kuasa Penggugat dalam perkara *a quo*;

Pasal 1917 KUH Perdata dan yurisprudensi-yurisprudensi serta ajaran ahli yang relevan menyatakan bahwa dalam bidang perdata asas *ne bis in idem* hanya berlaku antara lain, apabila “.... gugatan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama...”, sehingga “kalau dalam perkara yang bersangkutan pihak-pihaknya tidak sama dengan putusan terdahulu, tidak dapat diterapkan asas *ne bis in idem*”. Putusan MA-RI Nomor 102 K/Sip/1972, tanggal 23 Juli 1973;

Lebih tepatnya dalam Pekara Nomor 416 K/Pdt/2011, (bukti P-7.3) *Jo* 90/PDT.G/2009/PN.BTM., (P-7.1) , yang mana Penggugatnya adalah Ong Chye Hin dan Tergugatnya adalah PT. Pembangunan Batam, yang “diwakili” Andi Tajuddin (Penggugat perkara *a quo*) dan CV. Margi Jaya, tidak ada menetapkan bahwa kuasa-kuasa yang pakai Andi Tajuddin sebagai “wakil PT. Pembangunan Batam” pada waktu itu/pekara itu adalah sah atau tidak sah, karena PT. Pembangunan Batam yang sebenarnya tidak mengetahui perkara ini sampai telah diputus, jadi tidak pernah ada yang angkat tangan akan keabsahan kuasa Andi Tajuddin/ Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 416 K/Pdt/2011, *Jo* 90/PDT.G/2009/PN.BTM; (Ong Chye Hin menggugat PT. Pembangunan Batam/CV. Margi Jaya karena rumahnya diduduki oleh Andi Tajuddin yang pada waktu itu telah mengatakan dia adalah PT. Pembangunan Batam, Andi Tajuddin harus melawan gugatan ini karena tidak mau kerjaannya sia-sia, Andi Tajuddin tidak dapat melawan gugatan ini selain mengaku mewakili PT. Pembangunan Batam);

Mengapa Hakim Tingkat Pertama menggunakan perkara Nomor 416 K/Pdt/2011, (bukti P-7.3) *Jo* 90/PDT.G/2009/PN.BTM., (P-7.1) ini untuk mengesahkan kuasa-kuasa Penggugat, tanpa ingin mencari fakta dalam mempertimbangkan perkara *a quo* dengan sendiri/dari mula ? Hakim Tingkat Pertama tidak ingin mau mengorek lebih dalam, telah terbelenggu oleh “kesetian sesama profesi/ kawan” atau yang lainnya;

13. Hakim Tingkat Pertama menghandalkan status kuasa yang ada pada Penggugat dari pihak Tergugat III yang “masih sah menurut hukum dan

Hal. 25 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

mengikat kedua belah pihak yakni antara Penggugat dengan para Tergugat” dari perkara sebelumnya, yaitu perkara Nomor 416 K/Pdt/2011; Dengan demikian Hakim Tingkat Pertama tidak menimbang dari pertamanya apakah Omar Sugianto seorang yang bukan siapa siapa/tidak ada hubungannya dengan PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam dapat mengangkat David Oktarevia menjadi Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam, sehingga David Oktarevia dapat menurunkan kuasa-kuasa kepada Penggugat, juga tidak menimbang apa David Oktarevia tidak bertindak “*ultra vire*” dalam menurunkan kuasa-kuasa dan membuat perjanjian kerjasama dengan Penggugat sesuai kekhususan pengangkatannya yang disebutkan “Khusus dalam menangani permasalahan penjualan bangunan di Komplek Perumahan Lucky View Baloi Pulau Batam yang pembelinya sebagian besar adalah warga negara Singapura. Yang bersangkutan mewakili perusahaan untuk menghadap pejabat dan instansi pemerintahan dalam rangka permasalahan penjualan bangunan tersebut di atas”;

Hal di atas pada dasarnya telah melangkahi pertimbangan ada tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Pembangunan Batam (karena Direktur Eksekutif David Oktarevia tidak sah atau telah berbuat Ultra Vires), dalam perkara *a quo*;

Hal ini diperjelas dengan membaca halaman 53 putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 193/PDT.G/2012/PN.BTM., pada pokok perkara permasalahan, yang gunakan oleh Hakim Tingkat Pertama, yang langsung loncat pada pertimbangan:

- Apakah surat pengangkatan yang ada pada Penggugat, yang diangkat oleh Tergugat III adalah sah menurut hukum ?;
- Apakah benar telah terjadi suatu perjanjian antara Tergugat III (Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam) dengan Penggugat (Manager operasional PT. Pembangunan Batam);
- Apakah telah terjadi wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat III ?;

Jelas tidak dimulai dari pokok perkara permasalahan “apakah surat pengangkatan yang ada pada Tergugat III/ David Oktarevia, yang diangkat oleh Tergugat II/Omar Sugianto yang bukan siapa siapa dalam PT. Pembangunan Batam adalah sah menurut hukum ?”;

Hal. 26 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Kalau dianggap Omar Sugianto dapat mengangkat David Oktarevia, “apakah perlu Rapat Umum Pemegang Saham untuk mengukuhkan hal ini?”;

Bagaimana dalam hal PT. Pembangunan Batam yang hanya merupakan “C.V” karena adanya tenggang waktu/gap dari pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor 02-11536.HT.01.01.TH.95 (Bukti T IV, V-4) yang pertama pada tahun 1995 sampai pengesahan kedua/terakhir Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-34927.AH.01.02.Tahun 2011 pada tahun 2011 (bukti TIV,V-9) ? Apakah ada istilah “Direktur Utama”atau “Direktur Eksekutif” ? Bukankah dalam hal ini semua pemilik dan pengurus harus sama sama menandatangani segala dokumen untuk berlaku keluar/external ?

Kemudian, “apakah Omar Sugianto tidak dapat mencabut pengangkatan David Oktarevia dan David Oktarevia tidak dapat mencabut pengangkatan Penggugat ?”;

Jelas Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan putusan perkara aquo telah menerobos berlapis-lapis issue yang tidak mendukung, tanpa dasar dan penjelasan. Dalam proses nya telah melupakan hal yang paling fundamental dalam suatu gugatan, yaitu apakah hubungan hukum antara Penggugat dengan PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam/ Tergugat I dapat ter-establish ?;

Semua ini tidak dirumuskan dalam pertimbangan hukum sebagai dasar dan argumen untuk menentukan putusan, walau ada sangkalan dari PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam Tergugat I dan Tergugat IV/Rugai Sugianto perihal status Tergugat II Omar Sugianto yang bukan apa apa dalam PT. Pembangunan Batam/ Batamutama;

14. Putusan kurang pertimbangan, karena pada dasar hanya mempertimbangkan benar tidaknya bantahan Tergugat III/David Oktarevia/teman Penggugat (setidak-tidaknya, Tergugat III adalah pihak yang mengangkat Penggugat/Termohon Kasasi, memberi kuasa-kuasa dan menjadi partner kerjasama P-4 dan terbukti masih bekerjasama dengan Penggugat dengan membuka pemblokiran/mengalihkan 20 rumah untuk mereka berdua, Suwardi, S.H., yang melepaskan haknya dalam P-4 (bukti P-19), Sumardi yang menagih P-20 dan P-21 dan lain-lain pihak yang telah membeli rumah melalui Penggugat/Tergugat III (bukti T IV,V-22, -22a, -22b, -22c,-22d, -22e, TIV,V-30) pada tanggal 3 September 2009, 19 (sembilan belas) bulan setelah pencabutan Direktur

Hal. 27 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Eksekutifnya, bukti P-29 Surat Rekomendasi/Buka Blokir dan lampirannya;

“Sebagai teman”, Tergugat III juga tidak banding putusan *a quo*.

Hakim Tingkat Pertama mengatakan alasan tidak mau membayarnya Tergugat III atas biaya biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat adalah tidak benar/salah dan menganggap Tergugat III telah wanprestasi, sehingga Para Tergugat harus harus secara tanggung renteng membayar ganti rugi;

Bahwa hal ini (hanya mempertimbangkan apa yang dikata Tergugat III) telah menjadikan putusan *a quo* tidak sempurna;

Kenyataan adalah Tergugat III tidak pernah ditagih. Tagihan yang dibuktikan oleh Penggugat hanya P-17 dan P-18, ditujukan kepada Omar Sugianto/ Tergugat II, bagaimana Tergugat III bisa mengatakan tidak mau membayar ?;

Tergugat III dalam jawabannya mengakui sekitar bulan Februari 2008 telah menerima pencabutan pengangkatannya Direktur Eksekutif-nya, mengapa masih ada Surat Rekomendasi/Buka Blokir untuk 20 rumah sekaligus pengalihan untuk Penggugat/Andi Tajudin, Tergugat III/David Oktarevia sendiri, Sumardi/pihak kontraktor yang menagih P-20 dan P-21, Suwardi Sh/ pihak dalam P-4 dan pembeli-pembeli melalui Penggugat, kepada Kantor Pertanahan Kota Batam yang ditanda tangani oleh David Oktarevia/ Tergugat III pada tanggal 3 September 2009 (lihat bukti P-29 dan lampirannya);

P-29 menunjukan Tergugat III tidak bisa dipercaya, sehingga Hakim Tingkat Pertama selain tidak seharusnya hanya memakai “apa yang dikata Tergugat III”, semua yang tidak disanggah Tergugat III juga tidak dapat dianggap “diakui” oleh Tergugat III tanpa pemeriksaan yang mendalam, tanpa diadakan lagi dengan dalil Tergugat lainnya;

Tergugat III dijadikan satu dengan Tergugat lain hanya untuk memojokan Tergugat lain, hal ini tidak mendapat perhatian dan menjadi kehati-hatian Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan;

Pertimbangan dihasilkan dari proses “tanya wajib” antara Hakim Tingkat Pertama “dengan Tergugat III”.

15. Kurang pertimbangan yang bersangkutan dengan bukti-bukti yang benar-benar relevan, karena jelas Hakim Tingkat Pertama hanya menggunakan “bukti relevan”: P-7.3, P-1, TIII.1, TIV,V-13, P-2, P-3, P-5, P-6, P-4, P-20,

Hal. 28 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

P-21, P-22, P-23, P-24 (didapat dari halaman 53 sampai dengan halaman 65 putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM);

Sedang Penggugat mengajukan 141 (seratus empat puluh satu) bukti, P-1 sampai dengan P-141, Tergugat IV, V mengajukan 70 (tujuh puluh) bukti, TIV,V-1 sampai dengan TIV,V-70;

Kalau saja isu-isu yang bersangkutan dengan bukti-bukti di bawah ini telah menjadi pertimbangan, Pemohon Kasasi percaya hasil putusan akan berbeda:

- 1) Bukti T IV, V-1 : Akta Perseroan Terbatas P.T. Pembangunan Batam Nomor 208, tanggal 20 Nopember 1985, Notaris J.L. Waworuntu menunjukan Tergugat II/Omar Sugianto bukan Direktur Utama. Direktur Utama adalah Rugai Sugianto/ Tergugat IV/ Pemohon Kasasi;
- 2) Bukti T IV, V-5: Akta Jual Beli saham PT. Pembangunan Batam Nomor 66 tanggal 28-12-1999 John Leonard Waworuntu menunjukan Tergugat II/Omar Sugianto telah menjual sahamnya dan tidak lagi berurusan dengan PT Pembangunan Batamutama. Omar Sugianto/ Tergugat II bukan siapa siapa/ tidak ada hubungannya dengan PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam sejak ini, sejak tahun 1999;
- 3) Bukti T IV, V-6 Akta Berita Acara Rapat Pt Pembangunan Batam Nomor 67, tanggal 28 Desember 1999 yang dibuat didepan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta menunjukan Direktur Utama Rugai Sugianto;

Penggugat (dan Tergugat III) selalu memakai dalil Akta Nomor 208 di atas untuk menunjukan keabsahan pengangkatan Direktur Eksekutif David Oktarevia/Tergugat III pada 8 Nopember 2007, sehingga pengangkatan diri Penggugat menjadi Manager Operasi PT. Pembangunan Batam juga sah. Sah karena yang mengangkat David Oktarevia adalah "Direktur Utama PT. Pembangunan Batam, yaitu Omar Sugianto, Tergugat II, berdasarkan Akta Nomor 208".

Hal ini terlihat pada P-3, Surat Pengangkatan Nomor 09-/PT-PB/SP/2007 yang mengatakan:

"Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Batam yang anggaran dasarnya dibuat berdasarkan Akta Nomor 208 tanggal 20 November 1985 yang dibuat dihadapan Tuan John Leonard Wawaruntu Notaris di Jakarta dimana dalam Akta tersebut Tuan Omar Sugianto sebagai Direktur Utama.

Hal. 29 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Pada tanggal 08 November 2007 Omar Sugianto selaku Direktur Utama PT. Pembangunan Batam mengangkat Tuan David Oktarevia, S.E.,M.M., Sebagai Direktur Eksekutif PT Pembangunan Batam sampai sekarang”;

Hal ini jelas telah dibantah oleh Tergugat PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam/Tergugat I/Pemohon Kasasi. Pemohon Kasasi selalu mengatakan Omar Sugianto bukan Direktur Utama dalam Akta Nomor 208 dan bukan siapa siapa/ tidak ada hubungannya dengan PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam sejak 1999, jadi pengangkatan Direktur Eksekutif David Oktarevia pada November 2007 adalah tidak sah, hanya mengada-ngada;

Karena sangkalan/bantahan ini, maka berdasarkan Putusan MARI Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970 yang mengatakan:

“Dalam hal jawaban Tergugat yang menyangkal atau keterangan yang berlainan dari surat gugatan, maka Penggugat harus membuktikannya”;

Penggugat dan Tergugat III tidak membuktikan Akta Nomor 208 benar berisikan Omar Sugianto sebagai Direktur Utama atau pada waktu pengangkatan David Oktarevia/ Tergugat III, Omar Sugianto adalah Direktur Utama;

16. Pertimbangan tidak memakai bukti bukti yang sah dan tidak ada saksi, melanggar prinsip-prinsip hukum pembuktian;

Hakim Tingkat Pertama mengatakan jabatan Penggugat, “yang merupakan Manager Operational” sesuai P-3, telah membuat Penggugat atas naluri penyelamatan asset mengeluarkan biaya Rp520 juta untuk mengeluarkan penghuni liar 52 kepala keluarga dan telah terjadi wanprestasi berdasarkan P-4 atas biaya renovasi;

Pemohon Kasasi ingin membicarakan bukti P-3 dan P-4 pada waktu ini, kemudian bukti P-1 dan terakhir kuasa-kuasa Penggugat yang lainnya, setelahnya;

Bahwa apa yang diakui Tergugat III, yang ditunjukan sebagai bukti oleh Tergugat III, adalah TIII:1 sampai dengan TIII:5, tidak termasuk Perjanjian Kerjasama P-4 dan Surat Pengangkatan Penggugat menjadi Manager Operational P-3. Hal ini diperjelas dalam Jawaban Tergugat III melalui kuasanya Edison P. Saragih, S.H., yang menjelaskan kejadian dari awal sampai akhir. Tergugat III hanya mengakui telah mengeluarkan TIII:2 = P-2, yang mana aslinya pun masih dipegang oleh Tergugat III (diperlihatkan dalam pembuktian);

Hal. 30 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Perjanjian P-4 adalah perjanjian di bawah tangan yang dibuat pada tanggal 9 Desember 2007 dan kemudian dibukukan/legalisir di Kantor Notaris Hanugerah, S.H. pada tanggal 30 Januari 2009, seperti yang dikatakan Penggugat (Putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM., halaman 2) atau yang dikatakan dibukukan di kantor Notaris Hanugerah S.H. pada tanggal 23 Mei 2011 menurut Hakim Tingkat Pertama (putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM, halaman 58);

Dengan demikian, karena Perjanjian Kerjasama P-4 ini tidak ditanda tangani didepan Notaris, tidak disaksikan oleh Notaris waktu penanda tanganannya dan tidak diakui oleh Tergugat III, tidak dapat menjadi sebuah dokumen yang mengikat PT. Pembangunan Batam ataupun pihak Tergugat manapun dalam perkara *a quo*. Harus dikesampingkan;

P-3, Surat Pengangkatan Penggugat menjadi Manager Operational, juga tidak diakui oleh Tergugat III, pihak yang mengeluarkan surat tersebut. Hakim Tingkat Pertama dalam menentukan keabsahan pengangkatan Manager Operationalnya Penggugat menggunakan cara penghubungan antara bukti-bukti, yang sebenarnya semuanya tidak pernah diakui oleh pemberi kuasa/ pengangkatan, kecuali P-1 dan P-2;

"Menimbang, bahwa dari bukti P1 vide bukti TIII.1, vide bukti TIV, TV13,P2, P3,P5 dan P6 terbukti bahwa Tergugat III telah mengangkat Penggugat sebagai Manager Operasional PT. Pembangunan Batam;" (halaman 55 putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM);

Bukti P-1, Surat Pengangkatan Tergugat III menjadi Direktur Eksekutif, ternyata antara yang ditunjukan Tergugat III, T3:1, dan yang ditunjukan oleh Pemohon Kasasi, TIV,V-13, yang mana ada tulisan tangan dan tanda tangan Tergugat III sendiri "Catatan: Copy sesuai asli tanda tangan David Oktarevia" terdapat dua versi, walau isi sama, tanda tangan Omar Sugianto-nya berbeda, stempel PT. nya berbeda posisi. Dua duanya berasal dari Tergugat III/ David Oktarevia, sang "Direktur Eksekutif";

Bukti P-1 (vide TIII:1) ini sangat menentukan dalam perkara *a quo*, yang menjadi sumber dari pengangkatan Penggugat menjadi Manager Operational, kuasa-kuasa dan perjanjian P-4 selanjutnya, merupakan induk dari segala bukti, tidak dapat dipastikan keasliannya, seharusnya mendapat pertimbangan tersendiri;

Untuk kuasa-kuasa Penggugat lainnya, Hakim Tingkat Pertama telah menhandalkan perkara sebelumnya Nomor 416 K/Pdt/2011 (bukti P-7.3) Jo 90/PDT.G/2009/PN.BTM (P-7.1) antara Penggugat Ong Chye Hin

Hal. 31 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

dengan Tergugat PT Pembangunan Batam dan CV Margi Jaya “yang diwakili Andi Tajuddin”/Penggugat dalam perkara *a quo* untuk mengesahkan kuasa-kuasa yang ada pada Penggugat dan mengatakan masih berlaku dan mengikat;

Mengutip halaman 54 putusan *a quo* 193/PDT.G/2012/PN.BTM:

- “Menimbang, bahwa dari bukti P - 7.3 yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 416 K/Pdt/2011 yang antara lain telah mempertimbangkan masalah surat Kuasa”;
- “Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah mengambil alih pertimbangan *Judex Facti*, dimana surat kuasa yang ada pada pihak Penggugat dari Tergugat III adalah sah menurut hukum dan tetap berlaku serta mengikat kedua belah pihak dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan para Tergugat”;

Mengutip putusan perkara Nomor 416 K/Pdt/2011 halaman 8/11, Mustari S.H., kuasa Ong Chye Hin/ Penggugat, mengatakan:

- “Termohon Kasasi II/Pembanding/Tergugat II dengan tidak melampirkan surat kuasa khusus adalah tidak sah, sehingga haruslah ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima”;
- “dalam persidangan Termohon Kasasi II/ Tergugat II yaitu PT. Pembangunan Batam telah mengajukan bukti-bukti fotocopy dimuka Pengadilan dan tidak bisa memperlihatkan/menunjukkan dokumen asli sebagai pihak yang katanya benar-benar mewakili PT. Pembangunan Batam dan terkesan Termohon Kasasi II/Tergugat II hanya mengaku-ngaku saja sebagai perwakilan PT. Pembangunan Batam atau sebagai Termohon Kasasi II/Tergugat II”;

Penggugat selalu memakai bukti yang dibukukan oleh Notaris atau Panitera Pengadilan Batam dalam perkara *a quo*, terlihat dalam halaman 56, 57 dan 58 Putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM;

Notaris Hanugerah, S.H., dalam “membukukan” Perjanjian Kerjasama P-4 mengatakan:

“Diberikan sebagai foto copy yang sesuai dengan aslinya dan telah dibandingkan dengan Akta/Surat termaksub di atas, oleh saya, NotarisBatam 30 Jan 2009 (tanda tangan)”;

Kembali pada akar permasalahan perihal bukti-bukti, apakah bukti-bukti yang hanya dibukukan oleh Notaris (atau lebih tepatnya “foto copy sesuai dengan aslinya” dan tanpa nomor pembukuan) atau oleh Penitera Pengadilan dapat menjadi sesuai dengan asli (“sda”) dengan segala

Hal. 32 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



kekuatan pembuktian yang melekat padanya ? Selain semua bukti-bukti dari Penggugat dalam perkara a quo, hanya bukti P-2, yang diakui oleh Tergugat III pembuatnya (sama dengan T3:2), lainnya tidak diakui;

P-2 adalah kuasa dari Tergugat III kepada Penggugat untuk mendata ulang para pembeli yang sudah wanprestasimerawat dan sekaligus menjaga lingkungan perumahan Lucy View ...”;

Tidak ada satu saktipun yang dapat dipertunjukkan Penggugat;

Tidak ada satu sakti pun dari 52 (lima puluh dua) kepada keluarga yang menerima uang pesangon per kepala keluarga Rp10 juta atau dari 5 (lima) kontraktor P-20 sampai dengan P-24 yang menunggu uang pembayarannya Rp211.886.000,00 + Rp246.927.400,00 + Rp219.853.000,0 + Rp149.176.000,00 + Rp230.955.000,00 = Rp1.057.797.000,00 (satu miliar lima puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) dapat dijadikan saksi oleh Penggugat. Apakah kontraktor-kontraktor ini tidak mengharapkan uangnya ?

17. Hakim Tingkat Pertama telah menentukan sendiri ruang lingkup/arah pokok sengketa, yaitu telah terjadi wanprestasi berdasarkan P-4 oleh Tergugat III/ David Oktarevia tanpa merinci;

Pasal 178 (3) HIR dan Pasal 154 RBg:

Ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada Hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan Hakim;

“Menimbang bahwa dengan tidak dibayarnya apa yang menjadi hak Penggugat dan merupakan kewajiban pihak Tergugat III sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat (bukti P.4) maka dapat di kwalifikasikan bahwa pihak Tergugat III telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);”, halaman 62, 63 Putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM;

Penggugat seorang M.H tidak pernah meng-klaim adanya “wanprestasi berdasarkan P-4” atau dalam kata lain telah menunjuk kewajiban tertentu yang tidak dilaksanakan yang terdapat dalam P-4;

Perlu Pemohon Kasasi tekankan disini adalah kata “Para Tergugat”. Penggugat menganggap semua Tergugat, lima lima nya, telah berbuat yang merugikan dia. Sedang Hakim Tingkat Pertama yang lebih jeli mengatakan adalah Tergugat III yang telah wanprestasi, tapi pada akhir para Tergugat harus menanggung ganti rugi secara tanggung renteng;

Apa yang dikatakan Penggugat adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa berdasarkan surat pemblokiran Sdr. Nomor 012/BP/IV/2010, tertanggal 22 April 2010 Jo. Nomor 001/PT-PB/XI/2007, tanggal 26 November 2007 yang sangat merugikan kami, untuk itu kami mengajukan tagihan kepada PT. Pembangunan Batam untuk segera melunasinya" dalam Somasi ke-1;

"Bahwa atas tindakan para Tergugat tidak membayar tagihan-tagihan uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagaimana Penggugat uraikan diatas, jelas dan terang bahwa para Tergugat telah melakukan wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat baik secara material maupun moril;" dalam Surat Gugatan poin 25;

"Tergugat IV adalah pihak yang mengklaim dirinya sebagai pemilik PT. Pembangunan Batam dengan secara serta merta ingin menguasai dan mengusir Penggugat dari lokasi Perumahan Lucky View Baloi tanpa mengedepankan azas legalitas Penggugat yang menurut hukum patut dilindungi karena penggugat telah mengalami kerugian materil dan nonmateril yang Penggugat akan uraikan di bawah ini:" pada halaman 5 putusan *a quo*/surat gugatan;

Jadi menurut Penggugat, dia telah dirugikan oleh adanya Surat Pemblokiran Nomor 012/BP/IV/2010, yang terjadi hampir empat tahun lalu, atau bahkan 6 tahun lalu kalau patokan adalah tanggal dari Surat 001/PT-PB/XI/2007, untuk itu dia tiba tiba merasa biaya-biaya yang dia "pernah" keluarkan harus dikembalikan. Penggugat meng-klaim keacuhan/kediam-diaman Tergugat II/Omar Sugianto "sebagai Direktur Utama" atas tagihan/somasinya dapat diartikan tidak mau membayar, sehingga telah terjadi wanprestasi oleh para Tergugat. Kebetulan ada seorang Rugai Sugianto/Tergugat IV yang "mengusirnya", maka sekalian Penggugat cantumkan namanya sebagai Tergugat dalam gugatan, Tergugat IV. Untuk itu, Tergugat IV harus menanggung ganti rugi secara tanggung renteng;

Tagihan (P-17 dan P-18) atau yang dikatakan sebagai Somasi oleh Penggugat pun bukan merupakan suatu peringatan akan sesuatu kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat III/David Oktarevia berdasarkan perjanjian P-4, layaknya sebuah Somasi. Somasi Ke-2 pada dasarnya hanya mengatakan kontraktor/investor yang telah diberikan pekerjaan renovasi rumah oleh PT. Pembangunan Batam sekarang menagih uangnya (kepada PT. Pembangunan Batam), boleh dikata hanya merupakan laporan. Sedang Somasi Ke-1 pada dasarnya mengatakan

Hal. 34 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



karena Surat Pemblokiran telah merugikan diri Penggugat, maka dia menagih biaya-biaya yang dia telah keluarkan;

Perihal apa yang ditagih oleh Penggugat pada dasarnya adalah biaya yang telah dikeluarkan ditambah keuntungan 20% dari biaya tersebut, jelas apa yang diminta Penggugat bukan sesuatu bagi hasil;

Bagi hasil yang dirumuskan dalam P-4 adalah hasil rumah yang dapat dikuasai dikurangi biaya-biaya operasional yang ditanggung secara bersama-sama (Pasal 5), kemudian dibagikan baik secara fisik (pembagian rumah) atau secara tunai (hasil jual rumah) (Pasal 4) dan pembagian hasil ini telah terjadi, telah ada pembagian rumah dan penjualan rumah oleh Penggugat, bukti P-29, T IV,V-22, -22a, -22b,- 22c,- 22d, -22e, TIV,V-30 vide bukti P-36 yang

dikatakan dalam putusan *a quo* halaman 35 poin 38 “tidak ada”/menghilang;Penggugat sama sekali tidak pernah mengatakan atau meng-indikasikan wanprestasi yang dialaminya adalah berdasarkan P-4. Biaya yang dikeluarkan “ditanggung bersama-sama” berartikan tidak dimaksudkan untuk dikembalikan begitu saja, harus diperhitungkan sebagai biaya operational yang mengurangi pendapatan. Pihak mana yang harus mengeluarkan biaya apa tidak dijelaskan dalam P-4;

Bagi hasil dari P-4 telah terjadi, Penggugat tidak mungkin membicarakan biaya dalam P-4 yang ditagih tidak dikembalikan oleh Tergugat III;

Judex Facti tidak memberikan alasan pertimbangan yang cukup dalam memutus adanya wanprestasi berdasarkan P-4 oleh Tergugat III/David Oktarevia. Perbedaan antara cerita penggugat dan “apa yang terjadi” dipandang dari kacamata Hakim tanpa didasari penjelasan (oleh Hakim Tingkat Pertama);

Menurut kaidah hukum, putusan yang tidak terperinci harus dibatalkan. “Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan” (Putusan MA Nomor 588 K/SIP/1975);

18. Wanprestasi berdasarkan P-4 tanpa cukup pertimbangan:

a. Siapa sebenarnya pihak pihak nya dalam perjanjian (perjanjian P-4) ?

Hakim Tingkat Pertama mengatakan:

“Menimbang bahwa dengan demikian terbukti antara Tergugat III (Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam) dengan Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadakan perjanjian kerja sama (Bukti P.4)", halaman 57 dan 58 putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM;

Jadi menurut Hakim Tingkat Pertama, Pihak Kesatu/Tergugat III dalam P-4 adalah pribadi dan Pihak Kedua/ Penggugat adalah PT. Pembangunan Batam;

Pemohon kasasi mengatakan:

Perjanjian Kerjasama P-4 adalah antara Tergugat III pribadi dengan Penggugat pribadi;

Bahwa halaman pertama Perjanjian Kerjasama P-4 menyatakan semua pihak dalam perjanjian pekerjaan "Swasta", dalam kapasitas pribadi;

Bahwa Pihak Kedua dalam perjanjian ini terdiri dari "Sdr. Andi Tadjudin" dan Suwardi. Penggugat/Sdr. Andi Tajuddin mengaku adalah Manager Operational PT Pembangunan Batam dalam gugatan *a quo* (tidak secara langsung pada P-4), sedang Sdr. Suwardi tidak pernah mengaku apa-apa, seorang pribadi biasa, tidak ada hubungan dengan PT. Pembangunan Batam. Jelas Pihak Kedua dari perjanjian ini tidak dapat dilihat dari separuh nya saja. Pihak Kedua (maupun Pihak Pertama) dalam perjanjian ini tidak pernah mengatakan mereka bertindak atas nama PT Pembangunan Batam. (PT. Pembangunan Batam telah berubah nama sejak 1995 menjadi PT. Pembangunan Batamutama);

Bilamana ada sedikit indikasi bahwa salah satu pihak adalah PT. Pembangunan Batam, adalah Pihak Pertama yang membubuhkan stempel PT. Pembangunan Batam (yang sebetulnya bukan Stempel PT. Pembangunan Batamutama yang sebenarnya);

Tergugat III adalah pribadi dalam P-4, karena jelas Tergugat III bukan Direktur Eksekutif PT Pembangunan Batam, karena pengangkatan ini tidak pernah ada (pengangkatan oleh Omar Sugianto yang bukan siapa siapa) dan pengangkatan Penggugat pun dengan sendirinya tidak pernah ada;

Karena Pasal 2 dalam P-4 menyebutkan Tergugat III (pihak Pertama dalam P-4):

"Pihak Pertama dalam hal ini bertindak atas nama PT. Pembangunan Batam dan sekaligus bertindak atas nama Para Pembeli ex. WNA yang wanprestasi", Pasal 3 memperjelas, "Seperti yang disebutkan dalam pasal 2 di atas, dimana Pihak Pertama selain sebagai Direktur

Hal. 36 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekutif juga merupakan perwakilan dan sekaligus investor baru atau pembeli terakhir atas unit-unit rumah tersebut dari para Pihak WNA....., sehingga proses hukum selanjutnya adalah dengan menyelesaikan sisa pembayaran sebesar 5% kepada PT. Pembangunan Batam sebagai pengembang dan pihak yang berpiutang”;

Jelas merujuk pada ada yang dikatakan dalam pasal 2 diatas, PT. Pembangunan Batam diluar perjanjian ini, bukan pihak dalam perjanjian ini;

Karena kalau pun Tergugat III adalah Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam, dengan dia memasuki perjanjian ini separoh separoh, jelas dia telah “menjual” PT-nya, telah mengedepankan keuntungan dirinya pribadi. Melanggar Fiduciary Duty seorang Direktur. Penggugat “sebagai Manager Operational” PT. Pembangunan Batam dan teman Tergugat III, tidak bisa diklasifikasikan sebagai pihak yang tidak tau menau, pihak yang beretikad baik. Batal demi hukum;

- b. Tidak ada klosur dalam perjanjian P-4 yang dapat ditunjuk yang mengatakan biaya renovasi atau biaya pengosongan pengguna liar atau biaya apapun, wajib untuk dibayar kembali oleh Tergugat III setengah jalan;

Tidak ada klosur yang dilanggar Tergugat III dalam P-4, yang nyata nyata tidak dilaksanakan oleh Tergugat III hingga Penggugat, dalam keadaan terpaksa harus berhenti sampai disini dan meminta kembali biaya yang dia sudah keluarkan ? (Berhenti sampai hanya renovasi 5 rumah);Bahwa Pasal 5 perihal biaya-biaya menjelaskan:

“Untuk biaya operational di lapangan terhitung sejak kesepakatan ini ditanda tangani akan ditanggung secara bersama-sama baik oleh Pihak Pertama maupun Pihak Kedua yang akan diperhitungkan sebagai biaya operational dan akan mengurangi pendapatan sebelum dibagikan kepada para pihak”;

Karena sebetulnya Penggugat tidak dapat mendalilkan klosur dari P-4 yang telah membuat dia berhenti sampai disini dan minta biayanya dikembalikan maka berdasarkan perjanjian Pasal 5 diatas yang mengutarakan jelas biaya ini ditanggung bersama (masing-masing) dan hanya dapat diperhitungkan kemudian hari/dalam menghitung keuntungan, Penggugat yang telah wanprestasi tidak meneruskan P-4 (berhenti setengah jalan);

Hal. 37 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



c. P-4 merupakan perjanjian bagi hasil yang telah berjalan, bahkan telah ada pembagian hasil, seperti terlihat dalam P-29, telah ada rumah rumah yang dijual (bukti T IV,V-22, -22a, -22b,- 22c,- 22d, -22e, TIV,V-30 vide P-36);

Dengan adanya pembagian hasil, dengan tidak perlu membeli kembali dari pemilik rumah warga negara Singapura, mengapa bisa ada kerugian yang dapat dihubungkan dengan P-4 ?;

19. Hakim Tingkat Pertama telah memakai remedy yang salah untuk suatu perkara wanprestasi, sehingga dapat ditentukan bahwa Hakim Tingkat Pertama telah memakai hukum yang salah dalam memutus telah terjadi wanprestasi berdasarkan P-4;

P-4 jelas merupakan perjanjian kerja sama bagi hasil dan P-29 Surat Rekomendasi/ Buka Blokir untuk Kantor Pertanahan Kota Batam menunjukan Pengugat dan Tergugat III telah bagi hasil secara fisik dalam bentuk rumah (yang menurut P-4 adalah bentuk bagi hasil yang diperbolehkan/ diinginkan oleh pihak pihak dalam P-4). Bukti T IV,V-22, -22a, -22b,- 22c,- 22d, -22e, TIV,V-30 vide P-36 menunjukan telah ada pembagian hasil penjualan rumah dalam bentuk tunai;

Keuntungan/hasil yang didefinisikan dalam P-4, dalam "Pasal 4 Pembagian Hasil Kerjasama", dicontohkan sebagai berikut, yaitu:

"jika dalam penyelesaian proyek ini dihasilkan 10 unit rumah yang dapat dikuasai dengan sah baik secara fisik dan dokumen (bersertifikat), maka pihak Pertama mendapatkan 6 (enam) unit rumah dan sisanya Pihak Kedua mendapatkan 4 unit rumah masing-masing dibagi dua, yaitu 2 (dua) saja". Terlihat dari dalam P-4;

Bahwa remedy yang diperbolehkan untuk seseorang yang telah dirugikan berdasarkan wanprestasi, yaitu, selain mendapat pengembalian biaya-biaya yang telah ia keluarkan, semua keuntungan dimuka dan yang akan datang dapat menjadi hak Pengugat (*restitutio ad integrum*), ganti rugi atas kehilangan keuntungan. Hakim hanya memberikan remedy pengembalian biaya biaya yang telah diluarkan ditambah "keuntungan" yang merupakan bunga bank 6% dari biaya-biaya yang diberikan ganti rugi. Jelas 6% per tahun ini merupakan biaya menunggu/ opportunity cost, bukan keuntungan. Hal ini tidak sesuai dengan arti dan makna gugatan wanprestasi. Jelas hakim salah menerapkan hukum dalam memberikan putusan wanprestasi berdasarkan P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tidak menjelaskan mengapa ada keringanan pada pihak yang ingkar janji sehingga dia tidak perlu mengembalikan semua biaya ditambah keuntungan yang telah terjadi dan keuntungan yang akan terjadi dikemudian hari (*future earning*);

Jelas tuntutan Penggugat akan keuntungan yang seharusnya dia dapat 20% dari biaya yang telah dia keluarkan (walau hal ini juga tidak cocok dengan klosur manapun dalam P-4), ditolak Hakim, digantikan dengan "keuntungan" yang menurut definisi Hakim Tingkat Pertama adalah bunga bank sebesar 6% per tahun sejak tanggal 22 september 2012 (tanggal tagihan renovasi rumah) untuk biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan, sehingga mendapatkan angka Rp94.667.820,00 pertahunnya;

Jelas selain Penggugat tidak dapat mendalilkan suatu wanprestasi berdasarkan P-4, antara lain karena permintaan ganti ruginya yang merupakan biaya yang dikeluarkan ditambah 20%, Hakim Tingkat Pertama juga telah memakai hukum yang salah untuk suatu perkara wanprestasi;

Pemohon Kasasi mengutip,

"Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan selain biaya riil yang telah dikeluarkan sebagaimana telah di pertimbangkan tersebut diatas, Penggugat juga menuntut biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai perlawanan dan gugatan serta keuntungan sebesar 20% yang seharusnya Penggugat dapatkan";

"Menimbang bahwa terhadap Tuntutan keuntungan yang seharusnya Penggugat dapatkan Majelis Hakim berpendapat kepada bunga yang seharusnya Penggugat dapatkan apabila uang tersebut didepositokan disuatu Bank Negeri yang rata-rata bunganya sebesar 6% / Tahun";

"Menimbang bahwa besarnya keuntungan yang seharusnya Penggugat dapatkan yang apabila uang pembayaran yang seharusnya Penggugat terima dari pihak Tergugat III, sejak pelaksanaan perjanjian dan telah selesai di kerjakan yaitu tanggal 22 September 2012 (P. 20 sampai dengan P. 24) sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap";

"Menimbang bahwa besar keuntungan yang seharusnya Penggugat dapatkan setiap tahunnya sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap adalah $6/100 \times \text{Rp}1577.797.000,00 = \text{Rp}94.667.820,00$ pertahun sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap";

halaman 61 dan 62 Putusan Nomor 93/PDT.G/2012/PN.BTM;

20. Kurang pertimbangan pada P-4 nya sendiri:

Hal. 39 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



a. Perjanjian yang tidak diberitahukan kepada PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam, menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 886 K/PDT/2007, merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

b. Perjanjian dengan maksud tidak halal karena jelas skenarionya tidak memungkinkan (dengan mengesampingkan CV. Margi Jaya) dan cara kerjanya seperti yang dijelaskan dalam perjanjian itu sendiri, telah meng-indikasikan perbuatan tidak halal;

Pasal 4 Pembagian Hasil Kerjasama: “jika dalam penyelesaian proyek ini dihasilkan 10 unit rumah yang dapat dikuasai dengan sah baik secara fisik dan dokumen (bersertifikat), maka pihak Pertama mendapatkan 6 (enam) unit rumah dan sisanya Pihak Kedua mendapatkan 4 unit rumah masing-masing dibagi dua, yaitu 2 (dua) saja”;

“dengan sah” mengindikasikan para pihak mengetahui ada sesuatu yang tidak sah dapat disimpulkan dari apa yang akan dikerjakamkan/ dapat dipandang oleh orang luar sebagai pekerjaan yang tidak sah/ ada kemungkinan bisa menjurus kesuatu yang tidak sah;

“dikuasai” telah terjadi (dengan “mengosongkan” pengguni liar), “dengan sah” belum terjadi (belum ada pembelian kembali dari pemilik Warga Negara Singapura), “secara fisik dan dokumen (bersertifikat)” telah terjadi (Penggugat mengakui masuk rumah dengan mengosongkan penghuni liar dan bukti Mediasi di Kantor Pertanahan menjelaskan permasalahan Sertifikat yang sedang diurus Penggugat), pembagian “baik secara tunai maupun dalam bentuk kepemilikan rumah” telah terjadi (bukti P-29 dan semua bukti-bukti Akta Jual Beli yang bersangkutan dengan Surat penjelasan dari BP Batam Nomor B/4353/PL/L/7/2011 tgl 3 Juni 2011, T IV, V-22);

Jelas P-4 dimaksudkan untuk perbuatan melawan hukum;

Skenarionya tidak memungkinkan CV. Margi Jaya telah membeli dari PT Pembangunan Batam semua bangunan yang ada, sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 92 Notaris Ria Adji Hendarto tanggal 15 Nopember 1989, bukti TIV,V-49. CV. Margi Jaya kemudian menjualnya kembali ke pembeli pembeli Warga Negara Singapura, antara lain bukti TIV,V-56 sampai dengan TIV,V-70, bukti P-122 sampai dengan P-141 dan bukti-bukti pekara pekara Pengadilan Tata Usaha Negara dan dua pekara yang biayanya ditagih oleh Penggugat. Bahwa dalam setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian jual beli antara CV. Margi Jaya dan pembeli terdapat klosur exit/ kemacetan pembayaran yaitu:

“Apabila pihak kedua tidak membayar 2 (dua) kali setelah menerima pemberitahuan untuk membayar dalam tagihan yang sama, dengan jarak tagihan I dan II selama 3 (tiga) bulan, berarti pihak kedua tidak jadi membeli bangunan tersebut, sehingga dengan sendirinya pihak pertama berhak menjual bangunan tersebut kepada pihak lain.”. Pihak pertama disini adalah CV. Margi Jaya;

Maka perkataan dalam P-4 yang mengatakan Tergugat III akan membeli kembali rumah rumah Lucky View dari Warga Negara Singapura yang telah wanprestasi sejak 1985 adalah tidak dimungkinkan. Pembelian kembali untuk pembeli yang wanprestasi harus melalui CV. Margi Jaya. Untuk Pembeli yang tidak wanprestasi (sudah lunas pembayarannya kepada CV. Margi Jaya), dapat dibeli langsung di pasar terbuka/pasar bebas. Target P-4 adalah pembeli Warga Negara Singapura yang bermasalah, yang tidak punya bargaining power, yang ingin “dikerjai” oleh pihak-pihak dalam P-4. Pembelian langsung dari pasar bebas, untuk pembeli rumah yang telah lunas, tidak perlu menyisipkan 5% sisa uang pembayaran ke “PT. Pembangunan Batam”;

Perkataan dalam P-4 yang akan membeli kembali dari warga Negara Singapura yang wanprestasi hanya ingin memberikan gambaran ke-legitimasian sesuatu yang tidak halal;

Bukti-bukti dalam persidangan telah mengkonformasikan perbuatan melawan hukum telah terjadi, lihat halaman 20/38 Memori Banding PT. Pembangunan Batamutama dahulu PT. Pembangunan Batam/ Tergugat I dan Rugai Sugianto/ Tergugat IV;

Surat “*To whom it may concern*” tertanggal 6 May 2010 dari Louis Lim Heng Thuan advokat/solicitor di Singapura (Bukti T IV, V – 23), menjelas bahwa advokat Lim tidak pernah menyaksikan *Power Attorney for Sales* yang digunakan Penggugat untuk menjual rumah pemilik Sdr. Chong Soo, jelas menggambarkan perbuatan melawan hukum telah terjadi;

Selain Penggugat, Suwardi, S.H., (pihak Kedua dalam P-4) dan Sumardi (sang kontraktor dalam P-20 dan P-21 yang menagih sambil menerima pengalihan dalam P-29) telah menjadi tersangka oleh Kepolisian Republik Indonesia seperti yang dicantumkan dalam Surat

Hal. 41 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Kepri Nomor B/211/VII/2013/Ditreskrimum, tanggal 29 Juli 2013, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, bukti T IV,V-40, atas dasar laporan Tergugat IV;

Penggugat juga telah dilaporkan oleh pihak lain. Dapat terlihat dari laporan situasi kamtibmas Polda Kepri yang Pemohon Kasasi membaca dari internet, pada sekitar bulan November 2013, menunjukkan Penggugat telah dilaporkan oleh sedikitnya dua pembeli rumah di Lucky View yang telah dirugikan karena Penggugat;

Berikut cuplikan Pemohon Kasasi atas informasi yang didapat dari internet yang berupa laporan harian Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kepulauan Riau, Jalan Hang Jebat 81 Batu Besar Nongsa Batam yang direkap sebagai Jurnal Situasi Kamtibmas Polda Kepri Selama 1 x 24 Jam Tanggal 29 s/d 30 April 2013 dengan Nomor Laporan R/119/IV/2013/SIAGA-OPS yang dibuat oleh a.n. Kepala Biro Operasi Polda Kepri KA. Siaga II Oji Fharoji Amd. Komisaris Polisi NRP 64070674 Tanggal 30 April 2013 sebagai berikut:

Nomor Urut "01. Polda Kepri, Penipuan Dan Penggelapan, Wkt: Pada Tahun 2009, Tkp: Kota Batam, Pelapor: Na Kook Eng, tempat tanggal Lahir: Tanjung Pinang, 05 November 1952, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Agama: Budha, Pendidikan: Tidak Ada, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Komp. Paradise Centre Blok N-9 RT.002/RW.008 Kelurahan Lubuk Baja, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam Hp: 08127043153. Korban: Pelapor. Terlapor: Andi Tajudin Dkk (Dalam Lidik). Mo: pada waktu kejadian tersebut di atas Terlapor menawarkan 1 (satu) Unit Rumah Kepada Pelapor Di Perum Lucky View Blok C Nomor 20 Kota Batam dan Terlapor mengatakan bahwa rumah tersebut adalah milik nya kemudian akan dijual seharga sgd 36.000 (tiga puluh enam ribu dolar singapore) kemudian Terlapor membacakan dan memperlihatkan kepada Pelapor Surat Kuasa Menjual dari Chong Soo (Warga Negara Singapore) kepada Saudara Sumardi yang telah disahkan di hadapan Notaris Louis Lim Hee Thuang Advocate dan Solicitor Singapura. Kemudian Pelapor menanyakan kepada Terlapor, apakah bisa diurus sertifikat rumah tersebut, dan pada saat itu Terlapor menjawab bahwa Terlapor bisa mengurus sertifikat rumah tersebut dengan membuat Surat Pernyataan Bersama dan selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli Atas Rumah

Hal. 42 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tersebut di hadapan Notaris Hj.Tuti Rachmawati Lalo, S.H. yang pada saat itu Terlapor menjanjikan mengurus sampai sertifikat rumah tersebut selesai dan ternyata sampai saat sekarang sertifikat rumah tersebut tidak selesai atau tidak bisa diterbitkan. Atas kejadian tersebut Korban mengalami kerugian sebesar sgd 36.000 (tiga puluh enam ribu dolar singapore). Pekara tersebut ditangani oleh Ditreskrimum Polda Kepri;

Jurnal Situasi Kamtibmas Polda Kepri Selama 1 x 24 Jam Tanggal 26 s/d 27 April 2013 dengan Nomor Laporan R/116/IV/2013/SIAGA-OPS yang dibuat oleh a.n. Kepala Biro Operasi Polda Kepri KA. Siaga II Oji Fharoji Amd. Komisaris Polisi NRP 64070674 Tanggal 27 April 2013 sebagai berikut:

Nomor Urut "03. Polda Kepri, Penipuan, Wkt: Pada tanggal 02 Juni 2009, Tkp: Kota Batam, Pelapor: Ign Denny Narendra, tempat tanggal lahir: Ambarawa, 30 Juli 1972, Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama: Khatolik, Pendidikan: Sma (Tamat), Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Ruko Tiban Indah Pasar C Nomor 12 RT.003/RW.001 Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam Hp:08127000167. Korban: Pelapor, Terlapor: Andi Tajudin (dalam lidik), Mo: pada waktu kejadian tersebut di atas Terlapor menawarkan satu unit rumah kepada Pelapor di Perum Lucky View Blok B Nomor 25 Kota Batam, dan Terlapor mengatakan bahwa rumah tersebut adalah miliknya kemudian akan dijual seharga Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Terlapor memperlihatkan kepada Pelapor Surat Kuasa Dengan Kop PT. Pembangunan Batam dengan maksud untuk meyakinkan Pelapor bahwa Terlapor memiliki kuasa menjual atau mengurus bangunan Perumahan Lucky View Blok B Nomor 25 tersebut. Dan Terlapor juga Menunjukkan Surat Kuasa Menjual dari orang Cina yang tidak diketahui namanya kepada Saudara Andi Tajudin yang telah disahkan di hadapan Notaris Louis Lim Hee Thuang Advocate Dan Solicitor Singapura. Kemudian Pelapor menanyakan kepada Terlapor, apakah bisa diurus sertifikat rumah tersebut, dan pada saat itu Terlapor menjawab bahwa Terlapor bisa mengurus sertifikat rumah tersebut, kemudian dibuatkan Akta Jual Beli atas rumah tersebut di hadapan Notaris Hj. Tuti Rachmawati, S.H., yang pada saat itu Terlapor menjanjikan mengurus sampai sertifikat selesai paling lama 6 (enam) bulan dan ternyata sampai saat sekarang

Hal. 43 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



sertifikat tersebut tidak selesai atau tidak bisa diterbitkan. Atas kejadian tersebut Korban mengalami kerugian sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah). Perkara tersebut ditangani oleh Ditreskrimum Polda Kepri;

c. P-4 hanya berupa MOU/Perjanjian Permulaan.

Perjanjian permulaan dapat menjadi tuntutan wanprestasi kecuali masih ada yang harus dilaksanakan oleh pihak dalam perjanjian. Dalam hal ini, jelas bahwa Tergugat III harus membeli dulu rumah rumah itu dari pemilik sekarang, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 3 yang mengatakan:

“Selanjutnya pihak Pertama juga akan segera menebus kembali perolehan rumah-rumah tersebut di atas dari para pembeli ex WNA sehingga sejumlah rumah seperti Pasal 2 di atas akan beralih secara penuh dan sah menjadi milik Pihak Pertama yang kemudian diikatkan dalam perjanjian dengan Pihak Kedua dengan pembagian hasil dibawah ini”;

Belum terjadi, karena Tergugat III dan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak pernah dibuktikan adanya pembelian, maka dapat diartikan belum mulai. Lagi pula Addendum depan notaris (Pasal 7) belum pernah ada. Belum bisa menjadi wanprestasi;

P-4 belum menentukan pihak mana yang harus mengerjakan apa/pihak mana yang dibebani kewajiban apa, kecuali Pihak Pertama yang harus membeli dulu dari Warga Negara Singapura yang wanprestasi;

21. Gugatan ini merupakan gugatan gabungan, bukan hanya gugatan wanprestasi. Bukan hanya putusan wanprestasi;

Selain biaya renovasi rumah yang telah dipaksakan oleh Hakim Tingkat Pertama sebagai kewajiban Tergugat III David Oktarevia untuk membayar kembali (untuk digantikan) dalam P-4, Hakim mengatakan atas naluri pengamanan asset Penggugat (seorang Manager Operasional), Penggugat mengeluarkan biaya pengosongan 52 kepala keluarga penghuni liar Apakah ini merupakan gugatan gabungan antara wanprestasi dan permasalahan perdata lainnya ?;

Penggugat juga memasukan Tergugat IV/Rugai Sugianto dalam gugatan *a quo*, dengan alasan “ Bahwa Tergugat IV adalah pihak yang mengklaim dirinya sebagai pemilik PT. Pembangunan Batam dengan secara serta merta ingin mengusai dan mengusir penggugat dari lokasi perumahan



Lucky View Baloi tanpa mengedepankan azas legalitas Penggugat yang menurut hukum patut dilindungi karena Penggugat telah mengalami kerugian materil dan nonmateril yang penggugat akan uraikan di bawah ini.”, dapat dilihat dalam Surat Gugatan poin 12;

Perihal pembayaran uang pengosongan 52 rumah/apartemen, Penggugat/Hakim Tingkat Pertama dalam putusan halaman 59 mengatakan “Menimbang bahwa dalam rangka melaksanakan kewajiban pekerjaan yang telah disepakati antara Tergugat III dengan Penggugat, Penggugat mengalami kendala di lapangan di karenakan rumah/apartemen di kompleks Perumahan penghuni liar;”, jadi biaya pengosongan orang liar sejumlah Rp520 juta adalah hasil suka-suka hati Penggugat untuk mengeluarkan uang ini, yang tidak dapat dihubungkan dengan perjanjian, tapi tetap ditagih oleh Penggugat dan sekarang diputus masuk dalam wanprestasi;

22. Pertimbangan hakim kurang diarahkan kepada Penggugat;

Siapa yang mendalilkan siapa yang membuktikan. Beban pembuktian ada di Penggugat. Penggugat harus menjelaskan adanya kejadian dan adanya kerugian;

Dalam perkara *a quo* alasan Penggugat apa yang membuat dia rugi tidak jelas, angka kerugiannya juga berganti ganti/ tidak jelas, jenis kerugiannya pun berganti-ganti dari “biaya pelaksanaan proyek 5 rumah” menjadi biaya renovasi rumah/tidak jelas, renovasi rumah oleh kontraktor yang diharuskan menyediakan dana sendiri/investor seperti terlihat dalam Surat Perintah Kerja yang terdapat dalam “Bundel A” berkas perkara di Pengadilan Batam yang tidak dinomori/ditandai sebagai bukti Penggugat; Penggugat meminta pengembalian biaya renovasi rumah ditambah 20% keuntungan, sedang kontraktor renovasi rumah/investor dengan dana sendiri juga meminta biaya renovasi ditambah 20%, dari mana keuntungan Penggugat kalau dia hanya meneruskan apa yang ditagih oleh kontraktor ?;

Sebentar Penggugat mengatakan surat pemblokiran yang membuat dia rugi (tanpa menunjukan surat ini), sebentar dia katakan Rugai Sugianto/ “Tergugat IV adalah pihak yang mengklaim dirinya sebagai pemilik PT. Pembangunan Batam dengan secara serta merta ingin menguasai dan mengusir Penggugat dari lokasi perumahan Lucky View Baloi tanpa mengedepankan azas legalitas Penggugat yang menurut hukum patut



dilindungi karena Penggugat telah mengalami kerugian materil dan nonmateril yang Penggugat akan uraikan di bawah ini:”, tidak jelas;

Yang lebih penting lagi mengapa Penggugat mengeluarkan biaya-biaya tersebut tidak dapat dijelaskan oleh Penggugat. Pengugat mengatakan dalam renovasi/pelaksanaan proyek terbentur penghuni liar, maka dia mengeluarkan biaya pengosongan/pesangon untuk 52 kepala keluarga penghuni liar;

Lalu kalau kita mundur selangkah, untuk apa Penggugat mengeluarkan biaya renovasi rumah? Penggugat tidak pernah mengatakan kewajibannya berdasarkan P-4 telah membuat dia mengeluarkan biaya renovasi/atau yang sebenarnya dikeluarkan oleh kontraktor cum investor yang harus menyediakan uang modal sendiri;

Somasi Ke-2, P-18, mengatakan PT. Pembangunan Batam ditagih oleh kontraktor-kontraktor yang mana dia telah memberikan Surat Perintah Kerja. Surat Perintah Kerja yang dapat ditemui dalam “bundel A” berkas perkara di Pengadilan Negeri Batam juga menunjukan semua Surat Perintah Kerja kepada kontraktor-kontraktor diberikan atas nama PT. Pembangunan Batam;

Jadi biaya renovasi 5 rumah yang ditagih Penggugat, sebenarnya belum Penggugat keluarkan dan tidak perlu Penggugat keluarkan, karena yang harus membayar ini kembali adalah PT. Pembangunan Batam. Kontraktor-kontraktor tersebut mengerti kalau yang menyuruh mereka kerja adalah PT. Pembangunan Batam dan mereka menagih ke PT. Pembangunan Batam c/o Penggugat;

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1971, tertanggal 2 Juni 1971:

Gugatan baik dalam positanya maupun dalamnya petitum pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap tentang ganti rugi yang dituntutnya maka gugatan tidak dapat diterima oleh Hakim;

23. Bahwa Hakim Tingkat Pertama selain harus memperhatikan barang milik siapa yang akan disita, yang mana telah Pemohon Kasasi utarakan sebelumnya (sesuai Buku II Mahkamah Agung edisi 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan halaman 80 mengenai Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) jelas, penetapan Sita Jaminan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* tidak tepat karena tidak mempertimbangkan:
- a. Apa sita jaminan diperlukan ?



Bahwa perumahan Lucky View telah berdiri hampir tiga puluh tahun, bukan milik Tergugat, tidak dapat dialihkan oleh Tergugat. Tergugat PT. Pembangunan Batamutama tidak punya tendensius/kecenderungan untuk berbuat perbuatan melawan hukum;

Bahwa yang mencoba mengalihkan adalah Penggugat sendiri, bukti Penggugat mengalami kendala di Kantor Pertanahan Kota Batam dalam dia mengurus Sertifikat (TIV,V-29), adanya "Mediasi" di Kantor Pertanahan (bukti TIV,V-31, TIV,V-32), daftar nama yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam yang merupakan nama-nama pihak yang sedang diurus penerbitan Sertifikat-nya oleh Penggugat (bukti TIV,V-30 vide bukti P-36 yang "tidak ada"). Surat dari Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang mengatakan adanya Penggugat yang membuat ulang 40 gambar Penetapan Lokasi dengan melapor hilang dan telah mengalihkan 5 rumah (bukti T IV,V-22, -22a, -22b,- 22c,- 22d, -22e), Surat Rekomendasi/Buka Blokir yang merupakan permohonan pembukaan pemblokiran dan sekaligus mengalihkan 20 rumah pada dirinya sendiri, Tergugat III, kontraktor Sumardi dan pembeli-pembeli lain yang membeli melalui Penggugat (bukti P-29);

Jadi kalau ada yang coba mengalihkan rumah rumah yang disita jaminan adalah Penggugat sendiri. Laporan perkembangan penyidikan dari Polda Kepri dan laporan harian situasi Kamtibmas Polda Kepri juga menunjukkan ada dua pembeli yang merasa telah ditipu oleh Penggugat, semua menunjukkan adalah Penggugat yang perlu diwaspadai;

- b. Memberikan sita jaminan yang nilainya diperkirakan melebihi 10 kali dari angka ganti rugi yang diputus, Rp1.577.797.000,00 (satu miliar lima ratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) adalah putusan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan;

Bahwa pada dasarnya, walau informasi suatu harga pasar tidak mudah ditentukan, akan tetapi secara kasar dapat dipegang oleh semua reasonable person. Mungkin Daftar Himpunan Ketetapan Pajak & Pembayaran Buku 1,2,3 Tahun 2011 dari Kantor Kecamatan Lubuk Baja Kota, bukti TIV,V-50, dapat memberikan sedikit gambaran harga tanah/ rumah di perumahan Lucky View;

Bahwa kalau satu rumah diperkirakan secara konservatif Rp450 (empat ratus lima puluh) juta dan satu apartemen diperkirakan Rp200



(dua ratus juta), maka market value dari 26 rumah dan 24 apartemen adalah Rp16.500 juta atau enam belas setengah miliar, sedang putusan ganti rugi adalah Rp1,6 miliar, jadi dapat digambarkan sita jaminan yang diberikan Penggugat oleh Hakim Tingkat Pertama adalah 10 (sepuluh) kali lipat;

Bawah tentunya kalau Hakim Tingkat Pertama tidak dapat menentukan market value dari apa yang akan diberikan sebagai sita jaminan, maka seorang appraisal dapat diundang atas biaya peminta sita jaminan untuk memberikan sedikit gambaran;

24. Putusan yang salah. Ganti rugi atas “kesalahan Tergugat III” tidak seharusnya langsung menjadi tanggung jawab tanggung renteng para Tergugat/semua Tergugat, lima limanya tanpa penjelasan *Judex Factie*; Ganti rugi seharusnya diporposikan kepada setiap Tergugat dengan persentasi kesalahannya;

Dengan memerintahkan ganti rugi pada Tergugat V PT. Pembangunan Utama yang tidak pernah ada, tidak pernah dikatakan oleh Penggugat salahnya dimana, menunjukan Hakim Tingkat Pertama telah sembrono/lax dalam menjatuhkan putusan ini, dan tentunya belum mempertimbangkan persentasi kesalahan setiap Tergugat, bahkan salah tidak salah tidak perlu dipertimbangkan, ada tidak ada pihaknya, tidak perlu dipertimbangkan;

Putusan yang dari “kesalahan Tergugat III” yang tidak mau membayar kembali, kemudian langsung kepada ganti rugi/pembayaran kembali oleh semua Tergugat/Para Tergugat dengan tidak memperinci apa hubungan antara sisa-sisa Tergugat dengan Penggugat, apa sengketanya, apa ada hubungan hukumnya dan lain lain, harus dibatalkan;

Pertimbangan yang didasari apa yang ditentukan *Judex Facti* sendiri menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1972, harus dibatalkan;

25. Putusan *a quo* yang tidak memberikan rasa keadilan sama sekali; Keadilan bagi Tergugat, baik dipandang dari segi apakah Tergugat tersebut bersalah ataupun dipandang dari apakah Tergugat yang tidak bersalah lainnya juga harus ikut menanggung ganti rugi untuk yang bersalah (putusan tanggung renteng) dan apakah ada keadilan bagi begitu banyak pemilik rumah rumah Warga Singapura (pemilik 50 rumah/apartemen yang terkena sita jaminan), tanpa mereka menjadi turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama juga telah lupa untuk menginstruksikan Penggugat mengembalikan semua barang yang dia kuasai, termasuk rumah yang telah direnovasi, rumah yang telah dikosongkan dari orang liar, surat-surat kepemilikan yang telah dibuat ulang dengan melapor hilang, membatalkan pengalihan dan jual beli yang telah dikerjakan Penggugat, membongkar kantor yang didirikan Penggugat dikompleks perumahan Lucky View di atas lahan umum, setelah memberikan putusan ganti rugi kepada Penggugat; Mengembalikan keposisi sebelumnya (*restoration to original position*) Para Tergugat atau Tergugat tertentu dengan diterimanya uang ganti rugi Penggugat;

26. Ullus/Nemo Commedum Copere Potest De Injuria Sua Propria Recht: janganlah melakukan ketidakadilan karena kebencian mu itu, karena tak seorang pun boleh diuntungkan karena kesalahan yang dilakukannya sendiri, dan tak seorang pun boleh dirugikan karena kesalahan yang dilakukan oleh orang lain;

Jelas Penggugat telah "marah"/benci karena adanya Surat Pemblokiran (yang sebenarnya tidak pernah dibuktikan dalam persidangan);

"Kesalahan Penggugat" adalah dia telah mengambil resiko sendiri;

Dengan adanya pengumuman koran perihal status Direktur Eksekutif David Oktarevia yang tidak sah 7 Desember 2009 (T IV, V-16), dengan adanya pencabutan Direktur Eksekutif David Oktarevia 30 Januari 2008 (TIII:3), dengan adanya pencabutan kuasa yang ada pada diri Penggugat oleh David Oktarevia/Tergugat III tanggal 15 Februari 2008 bukti TIII:4, dengan adanya panggilan Koran terhadap Penggugat untuk mengembalikan Gambar Penetapan Lokasi yang telah dilapor hilang dan dibuat ulang 12 September 2011 T IV, V-34, dengan adanya Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Batam yang dihadiri Penggugat dan mendengar penjelasan status Omar Sugianto Tergugat II, bukti T IV, V-29, T IV, V-31, T IV, V-32;

Penggugat yang selalu mendalilkan pengangkatannya/kuasa-kuasa/perjanjiannya sah berdasarkan Akta Nomor 208, tidak dapat mengatakan dia tidak tau apa sebenarnya isi Akta Nomor 208 (tidak ada Omar Sugianto sebagai Direktur Utama);

Penggugat jelas mengetahui PT. Pembangunan Batam yang sebenarnya, PT. Pembangunan Batamutama, tidak ingin perbuatannya diteruskan. Penggugat tetap mengerjakan semua ini, memberikan Surat Perintah Kerja pada empat kontraktor sekitar bulan September 2009, mengeluarkan

Hal. 49 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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)



biaya pengosongan 52 rumah yang tidak diperlu dikeluarkan/bukan “kendala dalam rangka renovasi rumah” juga bukan merupakan kewajiban/haluri seorang Manager Operasional untuk penyelamatan asset/ tanpa disuruh, bukan sesuatu perbuatan yang diharapkan, yang normal/biasa, oleh “seorang Manager Operational”;

Penggugat telah mengambil resiko sendiri dan dengan motivasinya sendiri;

27. Gugatan ini ditujukan kepada Tergugat yang salah;

Seharus Penggugat menggugat Tergugat III, Tergugat III yang telah menipu dia dengan memberi impression bahwa dirinya adalah Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam yang sah, yang memiliki dokumen penting perusahaan;

Dalam P-3, Tergugat III ketika mengangkat Penggugat sebagai Manager Operational mengatakan:

“Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Batam yang anggaran dasarnya dibuat berdasarkan Akta Nomor 208 tanggal 20 November 1985 yang dibuat dihadapan Tuan John Leonard Wawaruntu notaris di Jakarta dimana dalam Akta tersebut Tuan Omar Sugianto sebagai Direktur Utama. Pada tanggal 08 Nopember 2007 Omar Sugianto selaku Direktur Utama PT Pembangunan Batam mengangkat Tuan David Oktarevia, S.E.,M.M., Sebagai Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam sampai sekarang”;

Dalam P-5 Surat Kuasa mewakili dirinya, Tergugat III/ David Oktarevia mengatakan:

“Khusus untuk dan atas nama (mewakili) Pemberi Kuasa dalam hal ini untuk mengurus semua dokumen tanah/ alokasi tanah milik Pemberi Kuasa yang terletak di Perumahan Lucky Viuw padda Kantor Otorita Batam sesuai dengan Penetapan Lokasi (PL) Nomor BTA/PL/438/85 tanggal 24-12-85 dengan luas tanah 3387998 m², atas nama: PT. Pembangunan Batam”;

Jelas Tergugat III telah menipu Penggugat terlihat dari Akta Nomor 208 yang tidak menunjukan Direktur Utama Omar Sugianto dan PL Nomor BTA/PL/438/85 yang luas sebenarnya adalah 19.982 m², bukan 3387998 m²;

Tergugat III hanya pura-pura sebagai Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam. PT. Pembangunan Batam yang sebenarnya telah ganti nama menjadi PT. Pembangunan Batamutama sejak tahun 1995;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III juga telah memberi impression yang salah (misrepresent) bahkan fraud/menipu dengan mengatakan CV. Margi Jaya adalah bagian dari PT. Pembangunan Batam atau hanya merupakan kontraktor dan pemasaran, yang padahal merupakan pembeli dan penjual rumah rumah di Lucky View;

Dengan kata-kata seperti:

"SK pengangkatan Direksi tertanggal 8 November 2007, dimana P.T Pembangunan Batam adalah induk perusahaan dan pemegang saham CV. Margi Jaya, pengembang perumahan Lucky View Baloï dengan ini memberikan kuasa kepada sbb;" dalam P-2 dan

"Kerjasama ini meliputi revitalisasi proyek yang dikenal dengan nama, Perumahan Lucky View Baloï yang dikembangkan oleh Developer PT. Pembangunan Batam cq. CV. Margi Jaya, meliputi Perumahan Bungalow dan Apartemen (seperti daftar unit dan blok terlampir), dimana PT. Pembangunan Batam adalah developer dan sekaligus pembayar UWTO, sementara CV. Margi Jaya adalah kontraktor dan sekaligus pemasaran perumahan-perumahan dimaksud kepada pihak pembeli." dalam Pasal 1 P-4;

Tergugat III jelas telah menipu/mengelabui Penggugat. Ataukah Penggugat yang telah menipu Tergugat III karena Tergugat III tidak pernah mengakui semua kuasa dan perjanjian ini, kecuali kuasa P-2, kuasa untuk merawat perumahan Lucky View ?;

28. Putusan ini kabur karena Tergugatnya yang diperintahkan untuk menanggung ganti rugi secara tanggung renteng tidak jelas;

Jelas ketidak pastian salah satu pihak Tergugat dapat membuat pihak Tergugat lainnya harus lebih berat menanggung tanggung jawab ganti rugi ini, ataupun lebih meringankan. Kemampuan masing-masing Tergugat dalam komposisi Para Tergugat sangat penting, kalau ada yang satu diantaranya memiliki kemampuan finansial yang dapat diandalkan, tentunya Tergugat lainnya akan lebih ringan. Sebaliknya kalau Tergugat tertentu, berkemampuan finansial rendah, tentunya yang sisa Tergugat lainnya akan lebih berat memikul, apalagi kalau Tergugat tertentu ternyata tidak ada orangnya, seperti Tergugat V PT. Pembangunan Utama. Sehingga putusan dengan tanggung renteng tentunya dalam hal jelas dan tepatnya Para Tergugat adalah essensieel, karena sangat mempengaruhi kesejahteraan Para Tergugat;

Hal. 51 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Tergugat PT. Pembangunan Batam yang mana yang diharuskan membayar ganti rugi ?;

Kalau kita *search* dengan *search engine Google*, dengan kata kunci “PT. Pembangunan Batam korupsi bumd”, maka akan kita temukan website “<http://www.haluankepri.com/tanjungpinang/15746-laporkan-korupsi-bumd-batam-dan-penyimpangan-rkb.html>” dan article nya yang berjudul “Laporkan Korupsi BUMD Batam dan Penyimpangan RKB. Senin, 08 August 2011 23:15”. Di dalamnya ada penjelasan “PT. Pembangunan Batam didirikan berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 2002 tentang BUMD dengan Direktur Utama Hari Basuki dan Drs. R Mambang Mit sebagai Presiden Direktur, serta Drs. Buralimar sebagai anggota Komisaris.”. Article ini dari website address diatas, dapat dilihat per tanggal 6 Desember 2014. Apakah BUMD ini harus membayar ganti rugi ke Penggugat Andi Tajuddin MH?;

Lalu “PT. Pembangunan Utama” Tergugat V yang tidak pernah ada, yang tidak pernah dikatakan Penggugat dan Hakim Tingkat Pertama apa salahnya, diharuskan ikut ganti rugi;

Bagaimana dengan pribadi pribadi seperti Tergugat II Omar Sugianto dan Tergugat IV Rugai Sugianto, bukan kan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 268 K/SIP/1980 mengatakan: “Tanggung Jawab suatu Badan Hukum melekat pada badan hukum itu sendiri.” ?;

Jadi apakah badan hukum PT. Pembangunan Batam yang telah wanprestasi karena kesalahan Tergugat III tidak membayar “apa yang menjadi kewajibannya dalam P-4” tapi ganti ruginya menghimpas Tergugat-Tergugat pribadi ataukah Tergugat III sebagai pribadi telah wanprestasi terhadap Penggugat yang bertindak atas nama PT. Pembangunan Batam tapi ganti ruginya menghimpas PT. Pembangunan Batam itu sendiri? Karena kalau kita membaca putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM., yang mengatakan:

“Menimbang bahwa dengan demikian terbukti antara Teggugat III (Direktur Eksekutif PT. Pembangunan Batam) dengan Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PT. Pembangunan Batam telah mengadakan perjanjian kerja sama (Bukti P.4)”, halaman 57 dan 58 putusan 193/PDT.G/2012/PN.BTM;

maka semua menjadi tambah membingungkan;

29. Putusan ini tidak mempertimbangkan tanggal tanggal kejadian.

Hal. 52 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

Tergugat III David Oktarevia mengatakan pengangkatan Direktur Eksekutif dirinya telah dicabut dan telah menyabut pengangkatan dan kuasa-kuasa yang ada pada Penggugat pada sekitar bulan Februari 2008;

- 1) Bahwa dalam persidangan ternyata ditemui Surat Perintah Kerja untuk Sumardi untuk rumah no. 5 diberikan pada tanggal 20 September 2009 oleh Penggugat, 19 (sembilan belas) bulan setelah Tergugat III menyatakan pengangkatannya telah dicabut;

Demikian juga dengan tanggal empat Surat Perintah Kerja sisanya, semua dikeluarkan Penggugat jauh hari setelah pencabutan diri Penggugat dan diri Tergugat III;

- 2) Bahwa Surat Kuasa P-5 diberikan Tergugat III kepada Penggugat untuk mewakili dirinya mengurus semua dokumen tanah dan sebagainya pada tanggal 21 April 2008;
- 3) Surat Rekomendasi/Buka Blokir P-29, dibuat Tergugat III pada tanggal 3 September 2009;

Dengan adanya tanggal tanggal perbuatan setelah adanya pencabutan Direktur Eksekutif Davidk Oktarevia dan diteruskan dengan pencabutan kuasa-kuasa dan Manager Operational Penggugat, pertimbangan disini seharusnya menjadi:

- 1) Apakah Tergugat III dapat dipercaya ?
- 2) Apakah Penggugat tidak telah mengambil resiko sendiri ?
- 3) Apakah ini semua bukan merupakan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Riau yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batam telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

-- Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat ingkar janji karena tidak memenuhi kewajibannya yaitu membayar pengeluarannya untuk pihak ketiga, sedangkan tindakan tersebut dilakukan dalam kapasitasnya sebagai Direktur Operasional Tergugat I, tetapi pihak ketiga yang didalilkan oleh Penggugat tidak ditarik sebagai pihak, sehingga gugatan *a quo* adalah gugatan tidak sempurna, oleh karena itu gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **PT. PEMBANGUNAN BATAM** dan kawan,

Hal. 53 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015

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

dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 60/Pdt/2014/PT.R., tanggal 15 Oktober 2014, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 193/Pdt.G/2012/PN.Btm., tanggal 28 November 2013, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:

I. PT. PEMBANGUNAN BATAM, II. RUGAI SUGIANTO tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 60/Pdt/2014/PT.R., tanggal 15 Oktober 2014, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor 193/Pdt.G/2012/PN.Btm., tanggal 28 November 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015, oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami,
S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

Ketua Majelis

ttd/ Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

ttd/ Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/

Endang Wahyu Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 55 dari 55 Hal. Putusan Nomor 1720 K/Pdt/2015