



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

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

**PT. KUALA PERMAI**, berkedudukan di Jalan Rajawali 1228 Kecamatan 9 Ilir Kelurahan Ilir Timur II Palembang, yang diwakili oleh Ir. Bambang Setyobudi, MBA., selaku Direktur Utama bertempat tinggal di Jalan Gayung Kebon Sari IX/33, RT. 02, RW. 05, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heriyanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Rumah Singga Hukum Heriyanto & Partners, beralamat di Km 8 (Simp. Indonie), Jalan HBR. Motik, Kompleks Perumahan Bukit Permata Indah A 10 (Belakang United Tractors), Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang Alang Lebar, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

**GUNAWATI KOKOH THAMRIN**, bertempat tinggal di Jalan Bangau Nomor 18 RT 029 RW 008 Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur II, Palembang, bertindak untuk dan atas nama PT. Musi Lestari Indo Makmur, berkedudukan di Jalan Letkol Iskandar Nomor 18 Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Titis Rachmawati, S.H.,M.H.,C.L.A, dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat And Legal Consultants Titis Rachmawati, S.H.,M.H., & Associates beralamat di Jalan Angkatan 45/Kaca Piring Nomor 1123A RT.07 RW.02, Kelurahan Demang Lebar Daun, Kecamatan Ilir Barat I, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2018;

Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Menimbang, bahwa surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menyatakan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 7 November 2016 dan Adendum kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 18 Januari 2017 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta akibat hukumnya;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiel senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai, langsung dan seketika paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriel senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai, langsung dan seketika paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
  6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij vooraad*);
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Resgugatan tidak mempunyai kapasitas sebagai penggugat (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam gugatan ini;

- II. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) bukan hanya Tergugat yang disebutkan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Desember 2014, dan perjanjian lainnya sebagaimana Tergugat uraikan dalam eksepsi pertama, tetapi ada pihak-pihak lain yang turut serta dan mempunyai kepentingan dalam pelaksanaan perjanjian-perjanjian tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Palembang dengan putusan Nomor 238/Pdt.G/2017/PN.Plg. tanggal 22 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 7 November 2016 dan Addendum kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 18 Januari 2017 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiel sejumlah Rp3.480.000.000,00 (tiga miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat pertahunnya terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp956.000,00 (sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusan Nomor 89/PDT/2018/PT.PLG. tanggal 2 Oktober 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut;

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Palembang Tanggal 22 Mei 2018 Nomor 238/Pdt.G/2017/PN.Plg yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai besarnya ganti rugi sehingga amar putusan selengkapny berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 7 Nopember 2016 dan addendum Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 18 Januari 2017 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta akibat hukumnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp1.170.000.000,00 (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) = Rp2.170.000.000,00 (dua miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat secara tunai ditambah dengan denda sebesar 6% x Rp2.170.000.000,00 (dua miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan Tergugat melunasi utangnya kepada Penggugat;
- Menghukum Pemanding/ Tergugat membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat Pertama sebesar Rp956.000,00 (sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah) dan untuk tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Oktober 2018 kemudian

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

berdasarkan surat gugasi Khusus tanggal 25 Oktober 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Oktober 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 238/Pdt.G/2017/PN.Plg. *juncto* Nomor 60/Srt.Pdt/2018/PN.Plg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 November 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 November 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair:

1. Menerima Permohonan Pemohon Kasasi/ Pemanding/ Tergugat di atas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan tanggal 2 Oktober 2018 Nomor 89/PDT/2018/PT.PLG.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama, tingkat banding dan tingkat kasasi;

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya,.

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 7 Desember 2018 yang pada

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memorandum, setelah meneliti secara seksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 November 2018 kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 7 Desember 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Palembang/Pengadilan Tinggi Palembang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, merupakan pengulangan dalil dan Penilaian hasil Pembuktian;

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang memperbaiki putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dimana pemohon kasasi yang dinyatakan perbuatan melawan hukum karena telah terbukti membuat perjanjian tanggal 7 November 2016 dan *addendum* kesepakatan bersama tanggal 18 Januari 2017 yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi pada saat penandatanganan perjanjian dimaksud, hal tersebut terbukti sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 huruf a Bukti P-6 yang menyatakan kebutuhan parkir untuk jalannya usaha yang dikelola Pihak Kedua (PT. Musi Lestari Indo Makmur/Terbanding/Penggugat) di lantai 4, 5, 6 dan 7 maka Pihak Kedua (PT Musi Lestari Indo Makmur /Penggugat) harus menyediakan areal parkir di atas lahan milik Pihak Pertama (PT. Kuala Permai/Pembanding/Tergugat), akan tetapi apabila ketentuan yang tersebut di dalam Pasal 2 huruf a Bukti P-6 *juncto* Bukti T-3 dihubungkan dengan Bukti T-2 yaitu Perjanjian Kerjasama Investasi Pembangunan lahan parkir antara Pemohon Kasasi/Tergugat/PT. Kuala Permai dengan PT. Rezki Curah Prima yang telah dibuat tanggal 15 Juli 2015 ternyata pembangunan lahan parkir yang telah dibangun adalah di atas tanah milik PT. Rezki Curah Prima dan hal tersebut telah diketahui oleh Pemohon Kasasi/Tergugat sebelum penandatanganan perjanjian tanggal 7 November 2016 dan *addendum* kesepakatan bersama tanggal 18 Januari 2017, akan tetapi Pemohon Kasasi/Tergugat telah beraninya menyatakan pembangunan lahan parkir tersebut akan dilakukan di atas lahan milik Tergugat hal tersebut tentulah akan menjadikan ketidakpastian hukum bagi Penggugat dalam pembangunan lahan parkir dimaksud yang merugikan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan, sebagai bukti yang sah dan sah. Dit. Reskrimum tanggal 25 Januari 2018 yang

dihubungkan dengan Bukti T.2 berupa perjanjian kerjasama investasi pembangunan lahan parkir telah sangat jelas Setiawan Makmur merupakan pihak dari Tergugat (PT. Kuala Permai) dan juga pihak dari PT. Rezki Curah Prima dan hal tersebut sehingga tidak ada kejelasan mengenai kedudukannya dalam kesepakatan dimaksud yang dapat menjadikan timbulnya perbuatan konspirasi untuk merugikan Termohon Kasasi/ Penggugat, sehingga dalam hal ini terbukti Pemohon Kasasi/Tergugat tidaklah memiliki iktikad baik dalam membuat perjanjian tanggal 7 November 2016 dan *addendum* kesepakatan bersama tanggal 18 Januari 2017 sehingga sudah tepat dibatalkan;

Tergugat juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat yaitu mengenai penghitungan biaya pembangunan lahan parkir sebagaimana surat dari Tergugat tertanggal 15 Juli 2017 Nomor 26/KP/VII/2017 yang melakukan penagihan terhadap biaya pembuatan lahan parkir kepada Penggugat yaitu sejumlah Rp58.000.000.000,00 (lima puluh delapan miliar rupiah) dengan meminta kepada Penggugat agar melakukan pembayaran uang muka (DP) sejumlah 30% atau sejumlah Rp17.463.600.000,00 (tujuh belas miliar empat ratus enam puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) akan tetapi apa yang ditagih tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dimana penagihan Tergugat sejumlah Rp58.000.000.000,00 (lima puluh delapan miliar rupiah) dengan perhitungan 1 mobil = 42m<sup>2</sup> sedangkan pada saat perhitungan awal sebagai realisasi dari perjanjian kesepakatan bersama tanggal 7 November 2016 dengan rekomendasi dari Dinas Perhubungan kepada PT. Kuala Permai pada tanggal 26 April 2016 sehingga ditandatanganinya perjanjian kesepakatan tertanggal 7 November 2016 adalah 7 kamar 1 mobil dengan perhitungan 1 mobil = 12,5m<sup>2</sup> (Bukti P-5) dan apalagi selain itu yang ditagihkan Tergugat tersebut belum pernah ada kesepakatan atau persetujuan dari Penggugat sebagaimana tersebut dalam perjanjian kesepakatan tanggal 15 November 2016 Pasal 3 huruf b, yaitu "lahan parkir yang dibangun dan dibiayai oleh Pihak kedua akan dibuat perjanjian tersendiri", akan tetapi ternyata kesepakatan tentang pembuatan perjanjian tersendiri belum dibuat /dilaksanakan akan tetapi Tergugat terus

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena tindakan Tergugat yang telah membangun lahan parkir di Tower A di atas tanah milik PT. Rezki Curah Prima yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pihak Penggugat yang merupakan tindakan yang tidak sesuai dengan kewajiban hukum Tergugat yang seharusnya membangun lahan parkir di atas tanah milik Tergugat, sehingga menimbulkan keragu-raguan akan hak dan kepentingan Penggugat untuk mendapatkan manfaat Penggunaan lahan parkir kendaraan terkait dengan Bangunan milik Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 2244/2015 tanggal 30 Desember 2015;

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

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

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

### MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2019 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H.,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang terdapat dalam putusan ini pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1494 K/Pdt/2019

**Disclaimer**

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