



P U T U S A N
Nomor 1796 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
M A H K A M A H A G U N G

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

PT. MENTENG GRIYA LESTARI, diwakili oleh Yongky Tan dan Nicolaas FM Roring, masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur, berkedudukan di Wisma Argo Manunggal lantai 8, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kav. 22, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johny Wirgho, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Makaliwe Raya Nomor 39, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding III;

lawan

ADI GUNAWAN, selaku pribadi dan pemegang gadai Saham PT.PULAU JAYA LESTARI, bertempat tinggal di Villa Citra Bantar Jati G-II/10, RT 001/RW 011, Tegal Gundil, Kota Bogor Utara, Bogor; Termohon kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I - Terbanding;

dan

1. **PT. ALFA MEGA BATAM**, berkedudukan di Wisma Argo Manunggal, lantai 3, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta;
2. **LEO YUNianto SUTEDJA**, bertempat tinggal di Jalan Terusan Hanglelir II, RT 006/RW 008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. **OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM ("OTORITA BATAM")**, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Mustofa Widjaja, M.M., selaku Ketua Otoritas Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, berkedudukan di Gedung Otorita Batam, Batam Centre, Pulau Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sefanus Haryanto, S.H.,LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Chase Plaza Lt. 18, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta dan di Blok II First City Complex Lt.1 Unit 18 dan 21, Batam Center, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2009;

Hal. 1 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



4. **PT. PULAU JAYA LESTARI**, berkedudukan di Wisma Argo Manunggal, lantai 3 Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I-Terbanding telah menggugat Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding-Pembanding II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Akta Perjanjian Nomor 6, tertanggal 10 Februari 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;

1. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2006, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian, berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 6 tanggal 10 Februari 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,MH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Perjanjian Nomor 6"), antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa hal-hal yang disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 6 pada intinya adalah sebagai berikut:

i. Penggugat berjanji dan mengikat diri terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual seluruh saham milik Penggugat yang berada pada Tergugat V yang berjumlah 900 (sembilan ratus) saham, yaitu 90% (sembilan puluh persen) dari seluruh saham pada Tergugat IV, termasuk izin Prinsip Baru atas Tanah, yaitu pembaharuan izin prinsip yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV dengan luas area 156 Ha (seratus lima puluh enam hektar) daratan dan 59 Ha (lima puluh sembilan hektar) laut di Batam Center, dan 179 Ha (seratus tujuh puluh sembilan hektar) daratan dan 21 Ha (dua puluh satu hektar) laut di Kabil (selanjutnya disebut "Asset Tergugat V) kepada Tergugat I dan Tergugat II);

ii. Penjualan saham Tergugat V termasuk Asset Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II, telah disetujui dan ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) (selanjutnya disebut "Harga saham Tergugat V) dan pengambilalihan Asset Turut Tergugat V disetujui dan ditetapkan sebesar Rp24.000.000.000,00 (dua puluh



- empat milyar rupiah) (selanjutnya disebut "Harga Asset Tergugat V");
- iii. Pembayaran Harga Saham Tergugat V termasuk Harga Asset Tergugat V oleh Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya dibayar dengan cara:
- Pembayaran Pertama sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Nomor 6, yaitu sebagai pembayaran Harga Saham Tergugat V;
 - Pembayaran kedua (uang muka) sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II, 1 (satu) bulan setelah pembayaran pertama dengan syarat Akta Jual Beli Saham Tergugat V telah ditandatangani dan izin Prinsip Baru atas tanah sudah terbit;
 - Pembayaran ketiga sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dibayar Tergugat I dan Tergugat II setelah dipenuhinya pembayaran kedua (uang muka), dengan 4 (empat) kali cicilan bulanan masing-masing sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dimana cicilan pertama akan jatuh tempo pada saat 3 (tiga) bulan setelah pembayaran pertama;
 - Pembayaran selanjutnya akan dilakukan secara barter dengan tanah/ ruko/rumah di Batam yang nilainya mencapai Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang akan diserahkan pada akhir bulan ke-12 (dua belas) setelah penandatanganan akta jual beli saham Tergugat V;
 - Selanjutnya akan dilakukan lagi pembayaran secara barter dengan kavling sebesar 2.000 (dua ribu) meter persegi di Alam Sutera dalam Cluster Sutera Feronia dengan *equivalent* dengan nilai sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) yang akan dilaksanakan dan diserahkan pada akhir bulan ke-24 (dua puluh empat) sejak penandatanganan Akta Perjanjian Nomor 6;
 - Sisanya sebesar Rp10.500.000.000,00 (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) akan mulai dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah 15 (lima belas) bulan sejak penandatanganan akta jual beli Saham Tergugat V dengan tahapan pembayaran sebagai berikut:
 - Pembayaran tahun pertama, sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan diangsur sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dibayar setiap triwulan;
 - Pembayaran tahun kedua, sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar rupiah) akan diangsur sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayar setiap triwulan dimulai 3 (tiga) bulan setelah angsuran pembayaran tahun pertama sebagaimana dimaksud di atas;

- Pembayaran tahun ketiga, sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) akan diangsur sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar setiap triwulan, dimulai 3 (tiga) bulan setelah angsuran pembayaran tahun kedua sebagaimana dimaksud diatas;

II. Akta Jual Beli Saham Nomor 8 dan Akta Jual Beli Saham Nomor 9, keduanya tertanggal 12 Agustus 2006, dan Akta Jual Beli Saham Nomor 6 tertanggal 19 Desember 2006, kesemuanya dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;

3. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Nomor 6, pada tanggal 12 Agustus 2006 telah diadakan:

- i. Penjualan 100 (seratus) saham milik Penggugat pada Tergugat V yang berharga nominal masing-masing Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli Saham Nomor 8, tertanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;
- ii. Penjualan 500 (lima ratus) saham milik Penggugat pada Tergugat V yang berharga nominal masing-masing Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli Saham Nomor 9, tertanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;

4. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Pembuatan Akta Perjanjian Nomor 6, pada tanggal 19 Desember 2006 telah diadakan penjualan 300 (tiga ratus) saham milik Penggugat pada Tergugat V, yang berharga nominal masing-masing Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli Saham Nomor 6, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin

Hal. 4 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;

III. Akta Pernyataan Kesanggupan Nomor 9, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;

5. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran Saham Tergugat V dan pembayaran Asset Tergugat V yang telah dan akan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada tanggal 19 Desember 2006 juga telah dibuat pernyataan dan jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Pernyataan kesanggupan Nomor 9, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris Jakarta, sebagai berikut:

- i. Pembayaran Harga Saham Tergugat V dan Harga Asset Turut Tergugat II akan terlaksana sebagaimana mestinya;
- ii. Untuk menjamin terlaksananya pembayaran tersebut sebagaimana mestinya Tergugat II akan menggadaikan 300 (tiga ratus) sahamnya pada Tergugat V kepada Penggugat, dan Tergugat I akan menggadaikan 100 sahamnya pada Tergugat V kepada Penggugat;

IV. Akta Perjanjian Gadai Saham Nomor 10 tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;

6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pembuatan pernyataan dan jaminan sebagaimana Akta Pernyataan Kesanggupan Nomor 9 tertanggal 19 Desember 2006, pada tanggal 19 Desember 2006 juga telah dibuat:

- i. Pemberian agunan berupa gadai saham milik Tergugat II yang ada pada Tergugat V kepada Penggugat sebagaimana Akta Perjanjian Gadai Saham Nomor 10, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta, sebagai berikut:
 - a. Hak-hak atas 300 (tiga ratus) saham dan semua merupakan saham atas nama berharga nominal Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 - b. Berikut dengan hak dan kepentingan berupa dan dengan nama apapun yang berhubungan atau melekat pada kepemilikan saham tersebut, antara lain (tetapi tidak terbatas) hak dan kepentingan atas cadangan dan keuntungan Tergugat V tersebut yang belum dibagikan (*retained earnings*), saham bonus, dan lain-lain;
- ii. Pemberian agunan berupa gadai saham milik Tergugat I yang ada pada Tergugat V kepada Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Gadai Saham Nomor 11, tertanggal 19 Desember

Hal. 5 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta, sebagai berikut:

- a. Hak-hak atas 100 (seratus) saham dan semua merupakan saham dan semua merupakan saham atas nama berharga nominal Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 - b. Berikut dengan hak dan kepentingan berupa dan dengan nama apapun yang berhubungan atau melekat pada kepemilikan saham tersebut, antara lain (tetapi tidak terbatas) hak dan kepentingan atas cadangan dan keuntungan Tergugat V yang belum dibagikan (*retained earnings*), saham bonus, dan lain-lain;
- V. Surat Tergugat III Nomor 115/DIR-MGL-OB/XII/2006, tanggal 6 Desember 2006, perihal permohonan pengelolaan lahan di Batam Center ditujukan kepada Tergugat IV;
7. Bahwa Tergugat III melalui suratnya tanggal 6 Desember 2006, Perihal Permohonan Pengelolaan Lahan di Batam Center (selanjutnya disebut "Surat Tergugat III Nomor 115") telah mengajukan permohonan pengalokasian hak berupa lahan kepada Tergugat IV;
8. Bahwa atas permohonan Tergugat III kepada Tergugat IV sebagaimana Surat Tergugat III Nomor 115 tersebut, Tergugat IV telah menerbitkan Surat Tergugat Nomor 119/IP/KA/L/X/2007 tanggal 5 Oktober 2007, Perihal: Izin Prinsip (selanjutnya disebut "Izin Prinsip (IP) Nomor 199/IP/KA/L/X/2007"), dengan kondisi sebagai berikut:
- i. Luas area : + 3.500.000 m²;
 - ii. Peruntukan : Perumahan;
 - iii. Lokasi : Batam Centre (Distrik: Batam Centre);
 - iv. UWTO : Rp46.500,00/m² (Lunas 30 Tahun);
9. Bahwa berdasarkan kondisi lahan yang dialokasikan kepada Tergugat III tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Izin Prinsip (IP) Nomor 199/IP/KA/L/X/2007 tersebut dialokasikan atas lahan yang sama dengan lahan yang dialokasikan kepada Tergugat V berdasarkan Surat Ketua Tergugat IV Nomor: 25/IP/KA/L/II/2006 tertanggal 24 Februari 2006, Hal: Izin Prinsip;
- VI. Pengalihan/pengalokasian lahan kepada Tergugat III berdasarkan Izin Prinsip (IP) Nomor 199/IP/KA/L/X/2007 merupakan hasil persekongkolan yang dilakukan oleh para Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tindakan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal. 6 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



10. Bahwa Penggugat awalnya sama sekali tidak mengetahui adanya penerbitan Izin Prinsip (IP) Nomor 199/IP/KA/L/II/2007, namun atas informasi yang disampaikan secara lisan oleh Tergugat IV bahwa Izin Prinsip (IP) Nomor 25/IP/KA/L/I1/2006 telah beralih/dialokasikan kepada Tergugat III, yang *notabene* kepemilikan sahamnya masih satu group dengan Tergugat V;
11. Bahkan untuk meyakinkan informasi tersebut, Penggugat juga datang langsung menemui petinggi Tergugat IV di Batam pada tanggal 5 Agustus 2009, dimana Penggugat telah menerima copy Izin Prinsip (IP) Nomor 199/IP/KA/L/X/2007 yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya;
12. Bahwa hal tersebut telah menimbulkan ketidakjelasan bagi Penggugat, karena pada saat pengalihan/pengalokasian tersebut, Penggugat dalam posisinya sebagai pemegang jaminan berupa gadai saham atas nama sebesar 400 (empat ratus) saham dan semua merupakan saham atas nama masing-masing senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), atas saham yang berada dalam Tergugat V, dimana kepemilikan saham PT. PJI seluruhnya dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;
13. Bahwa gadai saham dimaksud semua hak berupa lahan di Batam berdasarkan Izin Prinsip (IP) Nomor 25/IP/KA/L/II/2006 yang diterbitkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I. Sedangkan dengan adanya pengalihan/pengalokasian tersebut, harta perseroan Tergugat V hanya berupa kertas kosong belaka yang tidak ada nilainya sama sekali sebagai jaminan gadai saham Penggugat karena hartanya/lahannya sudah dipindahkan ke Tergugat III, sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas pengalihan/pengalokasian lahan tersebut sudah direncanakan jauh-jauh hari sebelumnya oleh para Tergugat, dimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan Surat Tergugat III Nomor 115 yang diajukan kepada Tergugat IV pada tanggal 6 Desember, yaitu sebelum tanggal dibuatnya Akta Perjanjian Gadai Saham Nomor 10 dan 11 yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, S.H.,M.H., Notaris di Jakarta;
15. Bahwa perbuatan yang demikian dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menjelaskan secara rinci kriteria dan unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagai berikut:



“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Maka selayaknya menurut hukum Penggugat memohon agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk mengganti kerugian atas kerugian yang diderita oleh Penggugat, yaitu hak dan kepentingan berupa dan dengan nama apapun yang berhubungan atau melekat pada kepemilikan saham pada Tergugat V, antara lain (tetapi tidak terbatas) hak dan kepentingan atas cadangan dan keuntungan Tergugat V yang belum dibagikan (*retained earnings*), saham bonus dan lain-lain yang seharusnya diperoleh Penggugat sebagai pemegang jaminan berupa gadai saham atas nama sebesar 400 (empat ratus) saham pada Tergugat V dengan nilai saham Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), maka nilai kerugian Penggugat adalah sebesar Rp10.083.000.000,00 (sepuluh milyar delapan puluh tiga juta rupiah), yaitu dengan perhitungan apabila dari nilai saham tersebut dikonversikan dengan asumsi keuntungan hasil bisnis *property* sebesar 40%, dengan jangka waktu sejak tanggal dilakukannya gadai saham (tanggal 19 Desember 2006);

VII. Permohonan Sita Jaminan;

- v. Bahwa oleh karena terbukti adanya itikad tidak baik dari para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban hukumnya dan guna menjamin gugatan ini agar tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari apabila gugatan *a quo* nantinya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta untuk mencegah tindakan-tindakan para Tergugat dalam rangka menghindari kewajiban hukumnya yang diletakkan oleh putusan dalam perkara ini ataupun melakukan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh barang-barang, termasuk namun tidak terbatas pada barang bergerak maupun tidak bergerak, milik para Tergugat, yang akan Penggugat sampaikan dalam permohonan tersendiri;

VIII. Putusan serta merta serta *dwangsom*;

- vi. Bahwa mengingat dalil-dalil dalam surat gugatan ini merupakan dalil-dalil yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat,



maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai suatu putusan yang isinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

- vii. Bahwa demikian pula untuk menghindari adanya itikad tidak baik dari para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban hukumnya, maka selayaknya menurut hukum apabila para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari penundaan pelaksanaan putusan dalam perkara *a quo*;

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

Primer:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng bersama-sama mengganti kerugian atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp10.083.000.000,00 (sepuluh milyar delapan puluh tiga juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan V serta Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I,II dan V:

1. Gugatan Penggugat salah alamat/salah gugat;

Bahwa gugatan Penggugat ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya Izin Prinsip Nomor 199/IP/KA/L/X/2007, tanggal 5 Oktober 2007 mengenai pengalokasian lahan di Pulau Batam (selanjutnya disebut "Izin Prinsip"). Bahwa Izin Prinsip tersebut atas nama Tergugat III,



dimohonkan oleh Tergugat III sendiri dan yang mengabulkan selanjutnya mengeluarkan/menerbitkan Izin Prinsip adalah Tergugat IV, sedangkan Tergugat I, II, dan V tidak ada hubungannya dalam penerbitan Izin Prinsip tersebut, karenanya apabila Penggugat mendalihkan Tergugat I, II, dan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat keliru. Oleh karena itu gugatan Penggugat hendaknya dinyatakan salah alamat/salah gugat;

2. *Nebis in idem*;

Bahwa Penggugat sebelumnya juga telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, dan V dalam perkara Nomor 1424/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel, mengenai Wanprestasi, dimana objek sengketa sama dengan perkara ini (positanya sama), Pengadilan Negeri yang memeriksa dan Hakim Majelisnya juga sama, yang berbeda hanya satu pihaknya saja, yaitu dalam Perkara Nomor 1424, sebagai Tergugat III adalah The Ning King, sedangkan Perkara Nomor 1463 pihak Tergugat III adalah PT. Menteng Griya Lestari dan ada penambahan satu pihak, yaitu Otorita Batam (Tergugat IV);

Oleh karena itu hendaklah perkara ini dinyatakan *nebis in idem* atau setidaknya tidaknya Tergugat I, II, dan V dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa ini;

3. Tergugat I, II, dan V sudah dilaporkan pada Kepolisian dan tidak terbukti melakukan Tindak Pidana;

Bahwa Penggugat pada tanggal 17 November 2008 telah melaporkan Tergugat I dan II selaku pemegang saham Tergugat V melakukan Tindak Pidana melanggar Pasal 372 dan 378 KUHP pada Markas Besar Kepolisian di Jakarta, dibawah laporan Nomor LP/67/XI/Siaga, dimana Tergugat I dan II telah disidik/diperiksa dan telah dibuat Berita Acara Pemeriksaan. Markas Besar Kepolisian telah menghentikan pemeriksaan terhadap Tergugat I dan II, karena tidak terbukti telah melakukan Tindak Pidana/Perbuatan Melawan Hukum dan selanjutnya Kepolisian telah menerbitkan SP3. Dengan demikian Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II, dan V dalam Perkara ini yang mendalihkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan lagi dan harus ditolak dalam gugatan Perdata ini;

4. Penggugat telah mengajukan gugatan pembatalan Izin Prinsip (objek sengketa dalam perkara ini) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru;

Bahwa Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2009 telah mengajukan gugatan pembatalan Izin Prinsip tanggal 5 Oktober 2007, Nomor 199/IP/KA/L/X/2007 melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dibawah Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44/G/2009/ PTUN-Pbr, dimana Tergugat IV sebagai Tergugat dan Tergugat I sebagai Tergugat II Intervensi. Perkara ini sudah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru pada tanggal 15 Desember 2009 dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Oleh karena itu untuk menghindarkan tidak terjadinya dua putusan Pengadilan yang objek sengketa sama dan diputus oleh dua Pengadilan yang berbeda, maka seyogyanya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat IV;

Gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV adalah *error in persona* karena Tergugat IV sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan permasalahan antara Penggugat dari para Tergugat lainnya;

1. Penggugat dalam petitum gugatannya pada intinya menjelaskan bahwa telah timbul hubungan hukum antara Penggugat selaku pemegang saham pada Tergugat V berjumlah 900 (sembilan ratus) saham yaitu sebesar 90% dari seluruh saham, bermaksud untuk menjual seluruh saham yang dimilikinya tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II. Kemudian rencana penjualan saham Penggugat pada Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut dituangkan dalam: (i) Akta Perjanjian Nomor 6 tertanggal 10 Februari 2006; (ii) Akta Jual Beli Saham Nomor 8 dan Akta Jual Beli Saham Nomor 9, keduanya tertanggal 12 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli Saham Nomor 6 tertanggal 19 Desember 2006; (iii) Akta Pernyataan Kesanggupan Nomor 9 tertanggal 19 Desember 2006; dan (iv) Akta Perjanjian Gadai Saham Nomor 10 tertanggal 19 Desember 2006 ("Akta-Akta Penjualan Saham Penggugat"). Dari seluruh Akta-Akta Penjualan Saham tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat IV sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V ("para Tergugat Lainnya") tersebut. Jelas terbukti bahwa Tergugat IV tidak pernah menjadi pihak ataupun tercatat dalam Akta-akta Penjualan Saham Penggugat tersebut;

2. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika tahun April 2007 pada halaman 438 menjelaskan bahwa:

"b) Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Misalnya, terjadi jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian, Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak Tergugat adalah keliru, karena C tidak

Hal. 11 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang dipersengketakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerduta. Oleh karena itu, C dapat mengajukan *exceptio in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru”;

3. Lebih lanjut mengenai gugatan *Error in Persona* ini, perlu dipahami bahwa pengalokasian lahan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III atas areal yang semula merupakan pencadangan lahan bagi Tergugat V adalah didasarkan pada Surat Pengembalian Alokasi Lahan dari yang ditandatangani oleh Direktur Utama Tergugat V;

Bahwa apabila menurut Penggugat tindakan Tergugat V yang mengembalikan lahan kepada Tergugat IV merugikan Penggugat, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat V melalui Pemegang Saham;

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 61 UUPT yang berbunyi:

- (1) Setiap Pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap Perseroan ke Pengadilan Negeri apabila dirugikan karena tindakan Perseroan yang dianggap tidak adil dan tanpa alasan yang wajar sebagai akibat keputusan RUPS, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris;
- (2) Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan ke Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan;

Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa persoalan yang terjadi adalah persoalan internal Tergugat V dan Penggugat yang harus diselesaikan secara internal pula oleh Tergugat V dan Penggugat. Oleh karenanya sangat tidak relevan apabila dalam masalah ini Penggugat kemudian menarik Tergugat IV selaku pihak di luar kepentingan tersebut;

Berdasarkan uraian di atas maka jelas terbukti bahwa Penggugat telah salah dalam menarik dan mendudukkan Tergugat IV sebagai salah satu Tergugat dalam perkara ini karena Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan Tergugat IV juga tidak ada sangkut pautnya dengan hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat lainnya;

Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini karena sejak awal Penggugat memang tidak memiliki hak atas lahan yang diklaim oleh Penggugat sebagai bagian dari harta Tergugat V karena Tergugat V telah mengembalikan alokasi lahan tersebut kepada Tergugat IV;

Penggugat selaku pemegang jaminan gadai saham Tergugat V dari Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan ini berkeras bahwa Tergugat V memegang izin



prinsip atas lahan di Batam Center dan karena itu maka lahan tersebut merupakan bagian dari harta Tergugat V. Namun faktanya, Tergugat V selaku penerima Izin Prinsip Nomor 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006 telah mengembalikan sebagian lahan yang telah dialokasikan tersebut kepada Tergugat IV melalui surat Nomor 215/PJL/DIR/II/2007 tanggal 15 Februari 2007 perihal Pengembalian Alokasi Lahan ("Surat Pengembalian Alokasi Lahan"). Dengan telah dikembalikannya lahan tersebut oleh Tergugat V kepada Tergugat IV maka Penggugat selaku pemegang gadai saham atas Tergugat V sama sekali tidak memiliki hak apapun juga atas lahan tersebut;

Dengan demikian, konsekuensi logisnya Penggugat juga sama sekali tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini untuk mengklaim kepemilikan Lahan Tergugat V karena Tergugat V sudah tidak memiliki hak apapun atas Lahan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa dalam Rekonsensi ini, Tergugat III dalam Konvensi sebagai Penggugat dalam Rekonsensi sebagai Tergugat dalam Rekonsensi (selanjutnya disebut Tergugat) serta Tergugat III dalam Konvensi sebagai Turut Tergugat dalam Rekonsensi (selanjutnya disebut Turut Tergugat);
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian Konvensi di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini;
3. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena berusaha mencari alasan untuk menjadikan lahan yang Penggugat peroleh dipersengketakan dengan mengajukan gugatan baik pada Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru maupun pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini, sehingga Penggugat tidak dapat memusatkan pikiran dalam pembangunan untuk memanfaatkan lahan tersebut;
4. Bahwa dengan Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan yang telah ditetapkan oleh Turut Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian tidak dapat membangun di atas lahan tersebut, karenanya sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan disamping itu juga mengajukan permohonan maaf kepada Penggugat dengan Redaksi yang disetujui oleh Penggugat dimuat dalam 2 harian beredar nasional, yaitu di Jakarta dan Batam dengan ukuran seperempat halaman;
5. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian atas sudah dibayarnya uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada negara akibat diterimanya Izin Prinsip sebesar Rp4.007.500.000,00 (empat milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga sudah sepatutnya Tergugat membayar ganti kerugian terhadap Penggugat sebesar 1,5% dari Rp4.007.500.000,00 (empat milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak tanggal pembayaran pada kas negara, yaitu tanggal 27 September 2007 sampai dibayar lunas;

6. Bahwa setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat terhitung sejak putusan diucapkan dihukum untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari;
7. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang-barang Tergugat baik yang tidak bergerak antara lain bangunan rumah tinggal di atasnya, terletak di Jl. Bukti Indah Raya 1/14 RT 001, RW 006, Kelurahan Baloi, Kecamatan Nongsa, Batam maupun yang bergerak yang akan Penggugat sebutkan kemudian;
8. Bahwa tuntutan Penggugat ini berdasarkan alasan-alasan yang sah, karenanya mohon Majelis Hakim mengabulkannya gugatan Penggugat, walupun ada upaya hukum banding, kasasi dan *verzet*;

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

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat, yaitu PT. Menteng Griya Lestari untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan terhadap barang-barang Tergugat sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
 - a. Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan untuk pembangunan yang diperolehnya dari Turut Tergugat;
 - b. Ganti rugi bunga 1,5% perbulan dari sebesar Rp4.007.500.000,00 (empat milyar tujuh juta lima ratus rupiah) terhitung sejak tanggal 27 September 2007 sampai dibayar lunas kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat mengajukan permohonan maaf kepada Penggugat dengan redaksi yang telah disetujui Penggugat dalam 2 harian beredar nasional di Jakarta dan Batam, dengan ukuran seperempat halaman;

Hal. 14 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) perhari, setiap kelalaian Tergugat kepada Penggugat tidak melaksanakan permohonan maaf diharian beredar nasional di Jakarta dan Batam;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1463/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel tanggal 15 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, IV dan V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp581.000,00 (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 320/PDT/2012/PT.DKI tanggal 9 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Terbanding-Pembanding II pada tanggal 12 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Terbanding-Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 April 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1463/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 2013;

Hal. 15 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding-Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding I pada tanggal 18 Juni 2013;
2. Tergugat I/Terbanding pada tanggal 11 Juni 2013;
3. Tergugat II/Terbanding pada tanggal 13 Juni 2013;
4. Tergugat IV/Terbanding pada tanggal 18 Juni 2013;
5. Tergugat V/Terbanding pada tanggal 11 Juni 2013;

Bahwa kemudian Turut Termohon Kasasi Tergugat IV/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Juli 2013;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding-Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 9 Oktober 2012, Nomor 320/PDT/2012/PT.DKI bagian Rekonvensi, yang amar putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan Terbanding III Pembanding II semula Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat III dalam Rekonvensi;
 - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1463/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Juni 2010 yang dimohonkan banding;
 - Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- I. Bahwa pernyataan kasasi Pemohon Kasasi khusus hanya dalam Rekonvensi diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang tentang Mahkamah Agung, maka beralasan pernyataan kasasi Pemohon Kasasi dalam Rekonvensi dapat diterima dan dipertimbangkan berdasarkan keadilan dan fakta kebenaran yang sebenarnya;

Hal. 16 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Bahwa Pemohon Kasasi menerima pertimbangan hukum dan diktum putusan *Judex Facti* dalam Konvensi, sedangkan pertimbangan hukum dan diktum putusan dalam Rekonvensi Pemohon Kasasi sangat berkeberatan;
- III. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 9 Oktober 2012, Nomor 320/PDT/2012/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 Juni 2010, Nomor 1463/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel khusus dalam Rekonvensi telah salah menerapkan hukum, melanggar hukum dan terdapat kekeliruan yang nyata, sehingga mengandung cacat yuridis, tidak dapat dipertahankan, harus dibatalkan, sebagai berikut:

1. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 60 alinea 4 dan bawah, dinyatakan, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian Konvensi sepanjang bersesuaian dan tidak saling bertentangan diambil alih dan dijadikan pertimbangan pada bagian Rekonvensi ini;”

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena Pemohon Kasasi (PT Menteng Griya Lestari) tidak sama dengan PT Alfa Mega Batam yang menjadi Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) dan Leo Yulianto Sutedja (Turut Termohon Kasasi II). Sebaliknya yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* semuanya menyangkut hubungan hukum antara Turut Termohon Kasasi I dan II dengan Termohon Kasasi (Adi Gunawan);

Bahwa dengan mengambil *over* pertimbangan bagian Konvensi, jelas keliru, karena Pemohon Kasasi sama sekali tidak ada hubungan hukum pada sesama pihak dalam sengketa ini;

Bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang Izin Prinsip yang diperoleh dan Otorita, karenanya secara hukum tidak ada hubungan hukum dan tidak dapat diikuti sertakan sebagai pihak;

Bahwa Pemohon Kasasi mendapatkan Izin Prinsip dengan membayar uang pemasukan dan sudah disetor sesuai dengan yang ditetapkan oleh pihak Otorita, karenanya apabila Pemohon Kasasi tidak dapat memanfaatkan lahan dialokasi tersebut, maka sia-sia mengeluarkan uang untuk mendapatkan Izin Prinsip dan seharusnya mendapatkan ganti kerugian;

Hal. 17 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014



2. *Judex Facti* telah melanggar hukum, karena Pemohon Kasasi telah terbukti dirugikan tidak dapat memanfaatkan lahan lokasi dalam Izin Prinsip

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 60 alinea paling bawah, dinyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut dapat dirunuskan bahwa setiap orang merasa dilanggar haknya dan menimbulkan kerugian kepadanya maka orang tersebut berhak untuk menuntut orang yang menimbulkan kerugian tersebut.”;

Bahwa Pemohon Kasasi telah mengalami kerugian, yaitu telah menyelesaikan pembayaran dengan menyetor ke kas Badan Otorita Batam untuk memperoleh Izin Prinsip, Izin Prinsip sudah terbit, tetapi tidak dapat memanfaatkan lokasi tersebut, karena sengketa;

Bahwa kerugian sudah ada, wajarlah tuntutan dan Pemohon Kasasi tersebut diterima dan dikabulkan;

Bahwa dengan tidak dikabulkan ganti kerugian/tuntutan Pemohon Kasasi berarti *Judex Facti* telah melakukan pelanggaran hukum dan sangat beralasan permohonan kasasi Pemohon Kasasi ini dikabulkan;

3. Kekeliruan nyata dalam memberikan pertimbangan hukum;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 61 alinea paling atas, dinyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dalam hubungan dengan gugatan Rekonvensi ternyata Penggugat Rekonvensi merasa dilanggar haknya yakni sebagai pemegang jaminan gadai saham pada Tergugat V yang merupakan pemilik atas lahan alokasi berdasarkan Izin Prinsip yang dikeluarkan oleh Badan Otorita Batam, telah merasa kehilangan haknya jaminannya karena Izin Prinsip atas lahan alokasi telah beralih kepada Tergugat III”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas sangat fatal kekeliruannya, karena Pemohon Kasasi (PT. Menteng Griya Lestari) “bukan sebagai pemegang jaminan gadai saham pada Tergugat V”, Pemohon Kasasi sebagai badan hukum yang menerima Izin Prinsip dan sudah membayar/ menyetor ke kas Negara uang untuk Izin Prinsip. Sama sekali Pemohon Kasasi bukan pemegang gadai saham. Dan mana *Judex Facti* dapat mengatakan “sebagai pemegang jaminan dan gadai saham”;

Bahwa PT Pulau Jaya Lestari (Tergugat V/Turut Termohon Kasasi IV) Izin Prinsipnya sudah berakhir dan tidak ada kegiatan di atas lahan yang



dialokasi, maka wajarlah Badan Otorita Batam memberikan kepada Pemohon Kasasi yang sudah lama memohon Izin Prinsip;

Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut di atas, maka pertimbangan hukum dalam Rekonvensi tidak dapat dipertahankan lagi dan seyogyanya dibatalkan serta dikabulkan gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dimana Penggugat Konvensi tidak dapat menunjukkan dengan bukti-bukti bahwa ia telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagai penjual saham Tergugat I dan II Konvensi sesuai dengan Akta Nomor 6 tanggal 10 Februari 2006, sedang pihak Tergugat II Konvensi telah melaksanakan sebagian kewajibannya dengan membayar sejumlah Rp16.000.000.000,00, (enam belas miliar rupiah) dengan pembayaran yang cukup besar tersebut menunjukkan itikad baiknya, banyak hal tidak bisa dilanjutkan dalam kesepakatan, karena kelalaian Penggugat Konvensi memenuhi syarat-syarat terkait, termasuk akibatnya adanya pembatalan terhadap lahan alokasi yang dibatalkan oleh Otorita Batam terhadap Tergugat V;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. Menteng Griya Lestari 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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. MENTENG GRIYA LESTARI** tersebut;



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding-Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **19 Maret 2015** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.**, dan **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.,

Ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, SH.,

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 + |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |
- (lima ratus ribu rupiah)

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 20 dari 20 hal. Put. Nomor 1796 K/Pdt/2014