



PUTUSAN

Nomor 975 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. MULIA REALTY BATINDO, berkedudukan di Taman Kota Baloi, Blok D, Nomor 1, 2, 3, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, diwakili oleh Direktur Utama Mulia Pamadi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ali Nurdin, S.H., S.T., M.H., IPU., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ali Nurdin & *Partners*, berkantor di Jalan Sungai Sambas VIII, Nomor 14, Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2022;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT. BATAMA NUSA PERMAI, berkedudukan di Jalan Raden Patah, Komplek Sumber Jaya, Blok A, Nomor 5-6, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, diwakili oleh Direktur Utama Raminda Unelly Maret Sembiring, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johannes Bagus Dharmawan, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Adnan Kelana Haryanto & Hermanto (AKHH), berkantor di Jalan Raden Patah, Komplek Sumber Jaya, Blok A, Nomor 5-6, Nagoya, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2022;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah pembatalan dengan segala akibat hukumnya terhadap:
 - a. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
 - b. Akta Kuasa Untuk Mengurus dengan Nomor 311, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
 - c. Akta Kuasa Untuk Membangun dengan Nomor 312, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
 - d. Akta Kuasa Untuk Menjual dengan Nomor 313, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayarkan kerugian materiil berupa biaya sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayarkan kerugian immateriil sebesar Rp43.559.064.000,00 (empat puluh tiga miliar lima ratus lima puluh sembilan juta enam puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7981/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G1, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 1.996 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08051/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G1;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7982/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G2, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 909 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08052/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G2;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7983/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G3, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 2.184 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08053/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G3;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7984/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok H, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 4.507 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08054/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL blok H;
- e. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 90090152, tanggal 17 April 1990, seluas 229.624,06 m², di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Sub Wilayah Pengembangan Batam Centre, Peruntukan Perumahan;
- f. Kuitansi Pembayaran UWTO 30 Tahun, Nomor 033/KU-OB/T/VIII/90, tanggal 11 Agustus 1990, 009/KU-OB/T/IX/1991, tanggal 13 September 1991, 008/KU-OB/T/XII/1991, tanggal 12 Desember 1991, 006/KU-OB/T/VIII/1992, tanggal 28 Agustus 1992 dan 002/KU-OB/T/IX/1992 tanggal 28 September 1992;
- g. Surat Perjanjian antara Otorita Batam dengan penerima hak tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 24/SPJ/KD-AT/L/VI/2008, tanggal 17 Juni 2008;
- h. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 1056/KPTS/KA-AT/L/VI/2008, tanggal 18 Juni 2008;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per hari untuk keterlambatan penyerahan masing-masing dokumen tersebut di atas kepada Penggugat, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo*

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023

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)



berkekuatan hukum tetap sampai dengan dokumen-dokumen tersebut diterima oleh Penggugat;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan diajukan secara lici (*exceptie doli praesentis*);

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

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah lalai memenuhi kewajiban kepada Penggugat dalam Rekonvensi untuk tetap menyerahkan bagi hasil berdasarkan kesepakatan dalam Notulensi Rapat tanggal 19 Agustus 2016;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp96.172.500.000,00 (sembilan puluh enam miliar seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
6. Menyatakan Notulensi Rapat Tanggal 19 Agustus 2016, adalah sah dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



7. Menyatakan Phase I dan II Proyek Bukit Palem Permai dikelola oleh Penggugat dalam Rekonvensi (PT. Mulia Realty Batindo) beserta *profit margin* (keuntungan) menjadi milik Penggugat dalam Rekonvensi (PT. Mulia Realty Batindo) termasuk di dalamnya lahan terkait Blok G & H (88 unit), fasum $\pm 1,2$ ha, Ruko Gerbang;
8. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk memindahkan hak atau membaliknamakan kepada atas nama Penggugat dalam Rekonvensi, yaitu seluruh lahan Phase I dan II Proyek bukit Palm Permai, termasuk di dalamnya lahan terkait Blok G & H (88 unit) (Sertifikat HGB Nomor 7981,7982,7983,7984), fasum $\pm 1,2$ ha, Ruko Gerbang, terkecuali tanah dan bangunan milik Konsumen Bukit Palm Permai;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar uang paksa kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk keterlambatan terhitung sejak Tergugat dalam Rekonvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau: apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Batam telah menjatuhkan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 27 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah pembatalan dengan segala akibat hukumnya terhadap:
 - a. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
 - b. Akta Kuasa Untuk Mengurus dengan Nomor 311, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
 - c. Akta Kuasa Untuk Membangun dengan Nomor 312, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat dihadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
 - d. Akta Kuasa Untuk Menjual dengan Nomor 313, tertanggal 29 Januari 2004, dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7981/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G1, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 1.996 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08051/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G1;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7982/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G2, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 909 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08052/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G2;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7983/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G3, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 2.184 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08053/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G3;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7984/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok H, Kelurahan Belian,

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 4.507 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08054/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok H;

- e. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 90090152, tanggal 17 April 1990, seluas 229.624,06 m², di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Sub Wilayah Pengembangan Batam Centre, Peruntukan Perumahan;
- f. Kuitansi Pembayaran UWTO 30 Tahun Nomor 033/KU-OB/T/VIII/90, tanggal 11 Agustus 1990, 009/KU-OB/T/IX/1991, tanggal 13 September 1991, 008/KU-OB/T/XII/1991, tanggal 12 Desember 1991, 006/KU-OB/T/VIII/1992, tanggal 28 Agustus 1992 dan 002/KU-OB/T/IX/1992, tanggal 28 September 1992;
- g. Surat Perjanjian antara Otorita Batam dengan penerima hak tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 24/SPJ/KD-AT/L/VI/2008, tanggal 17 Juni 2008;
- h. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 1056/KPTS/KA-AT/L/VI/2008 tanggal 18 Juni 2008;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per hari untuk keterlambatan penyerahan masing-masing dokumen tersebut diatas kepada Penggugat, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap sampai dengan dokumen-dokumen tersebut diterima oleh Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023

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

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.721.000,00 (satu juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan Putusan Nomor 164/PDT/2022/PT PBR, tanggal 29 September 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Oktober 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Oktober 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 53.22.15/AKTA/PDT/2022/PN.BTM *juncto* Nomor 164/PDT/2022/PT PBR *juncto* Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Btm, yang dibuat oleh Panitera Muda Hukum a.n Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Oktober 2022;

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 26 Oktober 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 164/PDT/2022/PT PBR, tertanggal 29 September 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Btm, tertanggal 27 Juni 2022;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan Mengikat Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tertanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama S.H., M.Hum., beserta seluruh perubahannya dan perjanjian/kesepakatan yang ditandatangani baik secara notariil maupun di bawah tangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini yaitu Notulensi Rapat tanggal 28 Oktober 2006, Notulensi Rapat tanggal 6 November 2009 dan Notulensi Rapat tanggal 19 Agustus 2016;
4. Menyatakan penghentian sepihak pembangunan tahap kedua dengan surat Nomor 012/DIR-BNPA/I/09, tanggal 24 Juni 2009, yang dilakukan Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum dan pembatalan perjanjian sepihak oleh Penggugat tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
5. Menolak seluruh tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang dimohonkan oleh penggugat;
6. Menyatakan dokumen-dokumen tetap pada Tergugat dan menjadi hak Tergugat dari bagi hasil sesuai Notulensi Rapat tanggal 19 Agustus 2016, sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7981/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G1, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 1.996 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08051/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G1;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7982/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G2, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 909 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08052/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G2;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7983/Belian, terletak di

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok G3, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 2.184 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08053/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok G3;

d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7984/Belian, terletak di Komplek Bukit Palm Permai Tahap II, Blok H, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, seluas 1.996 m², sesuai Surat Ukur Nomor 08054/2008, tanggal 28 Oktober 2008, selanjutnya disebut PERSIL Blok H;

7. Menyatakan dokumen-dokumen tetap pada Tergugat, karena masih dibutuhkan untuk pengurusan perpanjangan lahan blok G dan H yang sudah jatuh tempo sertifikatnya pada April 2020, setelah pengalihan hak dari Penggugat kepada Tergugat, sebagai berikut:

a. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor 90090152, tanggal 17 April 1990, seluas 229.624,00 m², di Wilayah Pengembangan Khusus Batam Centre, Sub Wilayah Pengembangan Batam Centre, Peruntukan Perumahan;

b. Surat Perjanjian antara Otorita Batam dengan penerima hak tentang Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 24/SPJ/KD-AT/LA/I/2008, tanggal 17 Juni 2008;

c. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tentang Pengalokasian dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 1056/KPTS/KA-AT/LA/I/2008, tanggal 18 Juni 2008;

8. Menyatakan dan/atau menolak dokumen Kwitansi Pembayaran UWTO 30 Tahun Nomor 033/KU-OB/T/VIII/90, tanggal 11 Agustus 1990, 009/KU-OB/T/IX/1991, tanggal 13 September 1991, 008/KU-OB/T/XII/1991, tanggal 12 Desember 1991, 006/KU-OB/TA/I/11/1992, tanggal 28 Agustus 1992 dan 002/KU-OB/T/IX/1992, tanggal 28 September 1992 untuk diserahkan kepada Penggugat, karena dokumen

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



tersebut tidak berada di posisi Tergugat;

9. Menyatakan tidak berdasar atas permohonan Penggugat Mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*);
10. Menolak dan Menyatakan tidak berdasar atas permohonan sita jaminan yang diletakkan Penggugat dalam perkara ini;
11. Menolak bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
12. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah lalai memenuhi kewajiban kepada Penggugat dalam Rekonvensi untuk wajib menyerahkan dan mengalihkan hak dari Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi atas bagi hasil berdasarkan kesepakatan dalam Notulensi Rapat tanggal 19 Agustus 2016;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp96.172.500.000,00 (sembilan puluh enam miliar seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
6. Menyatakan Notulensi Rapat Tanggal 19 Agustus 2016, adalah sah dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Phase I dan II Proyek Bukit Palem Permai dikelola oleh Penggugat dalam Rekonvensi (PT. Mulia Realty Batindo) beserta *profit margin* (keuntungan) menjadi milik Penggugat dalam Rekonvensi (PT. Mulia Realty Batindo) termasuk di dalamnya lahan terkait Blok G & H (88 unit), fasum $\pm 1,2$ ha, Ruko Gerbang;
8. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk memindahkan hak atau membaliknamakan kepada atas nama

Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Rekonvensi, yaitu seluruh lahan Phase I dan II Proyek bukit Palm Permai, termasuk di dalamnya lahan terkait Blok G & H (88 unit) (Sertifikat HGB Nomor 7981,7982,7983,7984), fasum \pm 1,2 ha, Ruko Gerbang, terkecuali tanah dan bangunan milik Konsumen Bukit Palm Permai;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
 10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar uang paksa kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk keterlambatan terhitung sejak Tergugat dalam Rekonvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
 11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Atau: Apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 14 November 2022, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 26 Oktober 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 14 November 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Riau yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam yang mengabulkan gugatan konvensi dan menolak gugatan rekonvensi, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian sebagaimana

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum., yang pada pokoknya para pihak telah sepakat untuk saling mengikat diri dalam kerjasama pembangunan rumah tinggal atau pembangunan kompleks Bukit Palem Permai, sebanyak 867 (delapan ratus enam puluh tujuh) unit bangunan rumah tinggal yang terdiri dari berbagai macam tipe rumah sebagaimana dalam perjanjian *a quo*;

- Bahwa *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi dan menyatakan Tergugat telah wanprestasi karena belum melakukan pembangunan tahap II terdiri dari Blok G1, G2, G3, H dan tahap III terdiri dari Blok I, J1, J2, J3, K1, K2, K3, L1, L2, L3, sehingga Penggugat melakukan pembatalan terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Riau/Pengadilan Negeri Batam) tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena terdapat keadaan yang membuat Tergugat tidak melakukan prestasinya yaitu dengan terbitnya Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor 246/640/VIII/2006, tanggal 4 Agustus 2006. Dengan berlakunya surat edaran tersebut, lokasi yang menjadi tempat pembangunan saat itu belum memiliki sertifikat hak pengelolaan, dan disyaratkan wajib memiliki sertifikat hak guna bangunan untuk pemindahan atau pengalihan hak dan dampaknya adalah rumah-rumah yang telah terbangun pada tahap pertama sejumlah ratusan unit tidak dapat dilakukan pemindahan hak, dan pihak bank terpaksa menghentikan kredit pemilikan rumah karena belum memiliki sertifikat hak guna bangunan, maka kedua belah pihak mengadakan *addendum* yaitu kesepakatan menunggu sertifikat hak pengelolaan dan sertifikat hak guna bangunan selesai diurus sesuai Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor 246/640/VIII/2006, tanggal 4 Agustus 2006;
- Bahwa dengan terbitnya Surat Edaran tersebut, maka hak pengelolaan adalah syarat mutlak, tanpa sertifikat hak pengelolaan dan sertifikat hak guna bangunan, pemindahan/pengalihan hak proyek Bukit Palem Permai terhenti, sehingga dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



semata karena adanya peraturan yang melarang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik dan jika perjanjian tetap dilaksanakan justru bertentangan dengan kebijakan publik;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Anggota Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* dalam putusannya tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:
- Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam putusannya, Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor 246/640/VIII/2006, tanggal 4 Agustus 2006, hal tersebut bukanlah tindakan Pemerintah yang dibuat karena keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana termuat di dalam Pasal 15.6 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. (vide bukti P-1 atau T-1);
- Bahwa dengan demikian Tergugat yang belum melakukan pembangunan tahap kedua di atas Persil Blok G1, G2, G3, H, karena alasan keadaan memaksa (*force majeure*) tidaklah beralasan hukum, maka sesuai ketentuan Pasal 4.3 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. (vide bukti P-1 atau T-1) yang menyatakan Perjanjian Kerjasama pembangunan tahap kedua harus sudah selesai pembangunannya pada bulan September 2008 dengan toleransi keterlambatan selama 6 (enam) bulan, sedangkan sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yang membuktikan telah selesainya sisa pembangunan tahap kedua dan tahap ketiga, yang menurut Pasal 13.1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. (vide bukti P-1 atau T-1), menyatakan bahwa: "Keterlambatan penyelesaian pembangunan bangunan serta infrastruktur yang melampaui batas toleransi dari masing-masing tahapan, Pihak Kedua belum juga dapat menyelesaikan

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



kewajibannya tersebut, bagi para pihak sudah merupakan bukti yang cukup sah, bahwa Pihak Kedua telah lalai/alpa di dalam memenuhi kewajibannya yang ditetapkan menurut akta ini dan sebagai akibat kelalaian/kealpaan Pihak Kedua tersebut Pihak Pertama secara sepihak telah berhak untuk membatalkan perjanjian ini.”;

- Bahwa dengan demikian Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. (vide bukti P-1 atau T-1), oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 13.1 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 310, tanggal 29 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Soehendro Gautama, S.H., M.Hum. (vide bukti P-1 atau T-1), maka Penggugat berhak untuk membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak;
- Bahwa oleh karena alasan kasasi tidak berdasar hukum, maka permohonan kasasi harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasar Pasal 30 ayat 3 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. MULIA REALTY BATINDO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 164/PDT/2022/PT PBR, tanggal 29 September 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 27 Juni 2022, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. MULIA REALTY BATINDO**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 164/PDT/2022/PT PBR, tanggal 29 September 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 27 Juni 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi

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

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 8 Mei 2023, oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H.,

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023



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

M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 975 K/Pdt/2023