



**PUTUSAN**  
**NOMOR 80/PDT/2023/PT TPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**KOPERASI KONSUMEN KARYAWAN BADAN PENGUSAHAAN**

**BATAM (KOPKAR BP BATAM)**, berkedudukan di Gedung Bida Annex 1, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Ali selaku Ketua Koperasi Konsumen Karyawan Badan Pengusahaan Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasanudin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum HASANUDIN MUDA & PARTNERS beralamat di Komp. Rukan Golden City Blok D No. 3A Bengkong, Kota Batam, Kepulauan Riau, email hasanudinmuda7 @gmail . com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Desember 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Register Nomor: 1289/SK/2022/PN Btm tanggal 6 Desember 2022, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

**PT. BATAM RIAU BERTUAH**, diwakili oleh Tuan Roma Nasir Hutabarat selaku Direktur, berkedudukan di Komplek Ruko Anggrek Sari Commercial Centre Blok A No 8-9 Batam Centre, Jl. Jend. A. Yani,

*Halaman 1 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



Kelurahan Taman Baloi, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niko Nixon Situmorang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Office NIKO NIXON SITUMORANG, SH., MH. & PARTNERS, beralamat di Jalan Laksamana Bintan Komplek Ruko Inti Blok H No. 5, Kelurahan Sungai Panas, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau, email nikolawoffive@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam dengan Register Nomor: 12/SK/2023/PN Btm, tanggal 4 Januari 2023, sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tanggal 25 Oktober 2023 Nomor 80/PDT/2023/PT TPG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan dari Plt.Panitera Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut tanggal 25 Oktober 2023 Nomor 80/PDT/2023/PT TPG;

Telah membaca Penetapan Hari Sidang tanggal 25 Oktober 2023 Nomor 80/PDT/2023/PT TPG yang ditandatangani Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023 dalam perkara tersebut;

*Halaman 2 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI:

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp770.000,- (tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023 tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan upaya hukum banding di hadapan Plt.Panitera Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 26 September 2023, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 53.23.378/AKTA/PDT/2023/PN.BTM Jo. Nomor 378/Pdt.G/2022/PN.BTM;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan upaya hukum dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam, sebagaimana Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Perkara Nomor 185/PAN.01.W32-U2/HK2.4/IX/2023, tanggal 29 September 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam, telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) Perkara Nomor 184/PAN.01.W32-U2/HK2.4/IX/2023, tanggal 29 September 2023 yang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan, diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di

*Halaman 3 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*

#### Disclaimer

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



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam, telah memberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) Perkara Nomor 186/PAN.01.W32-U2/HK2.4/IX/2023, tanggal 29 September 2023 yang dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, sebelum perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan upaya hukum banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan upaya hukum banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa didalam perkara a quo, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan upaya hukum banding akan tetapi Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding sehingga Majelis Hakim tingkat banding tidak mengetahui apa alasan-alasan Pembanding semula Penggugat mengajukan upaya hukum banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 698 K/Sip/1969 tanggal 18 Desember 1970 menyatakan bahwa “putusan mengabulkan atau menolak gugatan, maka setiap petitum

*Halaman 4 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



harus dipertimbangkan”, dimana bunyi kaidah hukum yang terdapat di dalam Yurisprudensi tersebut adalah “Majelis Hakim dalam memberi putusannya setiap ‘menolak’ suatu petitum gugatan, haruslah diberikan pertimbangan hukumnya, mengapa tuntutan tersebut ditolak oleh Hakim. Demikian pula tuntutan/petitim gugatan yang ‘dikabulkan’ harus pula diberikan pertimbangan hukumnya, mengapa tuntutan ini dikabulkan. Bilamana aturan ini tidak dipenuhi, maka putusan tersebut kurang pertimbangan hukumnya dan Mahkamah Agung membatalkan putusan ini” (M. Ali Boediarto, S.H., Kompilasi kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad, Penerbit Swara Justitia, Jakarta, 2005, hal. 192);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023, maka Majelis Hakim Tingkat Banding melihat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan setiap petitum/tuntutan yang terdapat di dalam gugatan dari Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bunyi Yurisprudensi di atas, dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023 yang setiap petitum/tuntutan gugatan dari Pembanding semula Penggugat tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, maka Majelis Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN Btm, tanggal 13 September 2023 dan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**A. Eksepsi Error In Persona:**

- Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

*Halaman 5 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



- a. Bahwa seharusnya Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP. Batam) harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan merupakan pemilik PL dan pihak yang turut mengetahui atas segala tindakan hukum yang terjadi baik antara Penggugat dengan Tergugat terkait sebidang tanah/lahan Kavling Siap Bangun (KSB) dengan luas  $\pm 23.000 \text{ m}^2$  (dua puluh tiga ribu meter persegi) yang terletak di SAMBAU -NONGSA Kota Batam;
- b. Bahwa sebagaimana diketahui oleh Penggugat sendiri dengan adanya gugatan yang saat ini berlangsung ditingkat pemeriksaan Kasasi antara RUSOK yang mengajukan gugatan terhadap: 1. Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam), 2. Kopkar BP Batam, 3. PT. Batam Riau Bertuah, Daking dan 4. Kepala Badan Pertanahan Kota Batam. Dimana gugatan yang diajukan adalah sengketa kepemilikan dengan adanya pihak yang mengklaim kepemilikan lahan tersebut maka demikian dengan adanya gugatan itu maka Penggugat mengetahui dan memahami gugatan ini masih banyak pihak terkait yang harus dimasukkan didalam gugatan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan wanprestasi/ingkar janji terhadap Terbanding semula Tergugat, dimana pada pokoknya Pembanding semula Penggugat menuntut agar Terbanding semula Tergugat membayar kekurangan kewajiban pembayaran konpensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Pembanding semula Penggugat sebagaimana telah disepakati oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat didalam Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 (bukti surat P-7/bukti surat T-8);

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Halaman 6 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG



Menimbang, bahwa kata-kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” berarti bahwa perjanjian yang dibuat itu hanya mengikat atau berlaku bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bunyi Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata di atas dikaitkan dengan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat (bukti surat P-7/bukti surat T-8), maka Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat (bukti surat P-7/bukti surat T-8) tersebut hanya berlaku bagi Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagai pihak yang mengikatkan dirinya di dalam perjanjian sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/bukti surat T-8 tersebut;

Menimbang, bahwa disamping itu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 mengatakan “bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya” (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan Kedua, Mahkamah Agung – RI, 1993, hal. 290), sehingga Pembanding semula Penggugatlah yang berwenang menentukan hanya Terbanding semula Tergugat yang digugatnya, karena hanya Terbanding semula Tergugat yang mengikatkan dirinya dengan Pembanding semula Penggugat di dalam Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 (bukti surat P-7/bukti surat T-8), maka eksepsi dari Terbanding semula Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ditolak;

#### B. Eksepsi Gugatan Prematur

- Bahwa sebagaimana diketahui secara umum apalagi oleh Penggugat (KOPKAR BP BATAM) bahwa ada pihak yang mengklaim kepemilikan lahan yang dipersengketakan yaitu lahan seluar 23.000 M<sup>2</sup> yang saat ini dalam proses hukum di Mahkamah Agung yaitu gugatan atas nama

*Halaman 7 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



RUSOK yang menggugat terhadap: 1) Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam), 2) Kopkar BP Batam, 3) PT. Batam Riau Bertuah, 4) Daking dan 5) Kepala Badan Pertanahan Kota Batam. Bahwa perkara ini masih dalam pemeriksaan tingkat Kasasi yang mempermasalahkan soal kepemilikan lahan dimana RUSOK sebagai Penggugat, Pembanding, dan Pemohon Kasasi mengajukan gugatan sengketa kepemilikan sebagaimana dalam register perkara perdata No.326/Pdt.G/2021/PN.Btm jo Putusan No. 111/Pdt.G/2022/PT.PBR jo Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor Akta 45.22.326/AKTA/PDT/2022/PN.BTM;

- Bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat adalah prematur karena adanya gugatan di pengadilan terhadap kepemilikan tanah/lahan obyek perjanjian yakni sedang dalam pemeriksaan perkara pada tingkat kasasi sebagaimana permohonan kasasi oleh Rusok di Pengadilan Negeri Batam atas putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm jo Putusan Nomor 111/PDT/2022/PT.PBR;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan yang dinyatakan prematur, maka sifat atau keadaan prematur tersebut melekat pada:

- Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, atau;
- Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dengan debitur (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, Juni 2005, hal. 457);

Menimbang, bahwa dari pengertian di atas dikaitkan dengan gugatan dalam perkara a quo, maka sifat atau keadaan gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tidaklah melekat pada perkara Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm jo Putusan Nomor 111/PDT/2022/PT.PBR, dimana

*Halaman 8 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*





gugatan dalam perkara a quo menurut Pembanding semula Penggugat bahwa Terbanding telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8, sedangkan dalam perkara Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm jo Nomor 111/PDT/2022/PT.PBR adalah merupakan gugatan tentang kepemilikan tanah/lahan antara Rusok yang menggugat terhadap: 1) Badan Penguasaan Kawasan Perdagangan Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam), 2) Kopkar BP Batam, 3) PT. Batam Riau Bertuah, 4) Daking dan 5) Kepala Badan Pertanahan Kota Batam;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu, dan apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi hukum, sedangkan apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif sebagaimana sudah kita lihat, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan (canceling) oleh salah satu pihak (Prof. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian", Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, September 2005, hal. 17 dan hal. 22);

Menimbang, bahwa selanjutnya Prof. Subekti, S.H. mengatakan: "persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu, harus diberikan secara bebas. Dalam Hukum Perjanjian ada tiga sebab yang

*Halaman 9 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



membuat perizinan/persetujuan tidak bebas, yaitu: Paksaan, kekhilafan dan penipuan” (Prof. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian”, Penerbit PT. Intermedia, Jakarta, September 2005, hal. 23);

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8 terikat dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa apabila nantinya perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8 tersebut tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8 dapat dimintakan pembatalannya, akan tetapi apabila nantinya perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8 tersebut tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8 tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 (empat) dalam perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8, Pembanding semula Penggugat menyatakan dan menjamin:

- a. Bahwa tanah/lahan Kavling Siap Bangun (KSB) dengan luas  $\pm 23.000 \text{ m}^2$  (dua puluh tiga ribu meter persegi) yang terletak di SAMBAU –NONGSA yang akan dilaksanakan pembangunan Rumah Tinggal, Rumah Toko (Ruko) dan/atau bangunan-bangunan lainnya diatas tanah milik Penggugat tersebut oleh Terbanding semula Tergugat adalah benar-benar merupakan hak dan milik Pembanding semula Penggugat;

*Halaman 10 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



- b. Bahwa tanah/lahan tersebut tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa;
- c. Dst .....;

Menimbang, bahwa apabila nantinya di dalam perkara Nomor 326/Pdt.G/2021/PN Btm jo Nomor 111/PDT/2022/PT.PBR di Tingkat kasasi (telah mempunyai kekuatan hukum tetap) Pembanding semula Penggugat dinyatakan bukan yang berhak atas tanah/lahan tersebut, maka Pembanding semula Penggugat dapat dikatakan melakukan perbuatan penipuan yang telah melanggar syarat “kesepakatan” yang merupakan syarat subyektif, sehingga Terbanding semula Tergugat dapat meminta pembatalan perjanjian yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/ bukti surat T-8 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas gugatan Pembanding semula Penggugat tidaklah merupakan gugatan prematur, sehingga eksepsi dari Terbanding semula Tergugat yang menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah gugatan prematur haruslah ditolak;

**C. Eksepsi Ex Juri Terti**

- Bahwa dalam eksepsinya Terbanding semula Tergugat menyatakan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat adalah gugatan yang kabur karena Pembanding semula Penggugat tidak menarik pembuat akta Perjanjian Kerjasama Nomor 117 tanggal 30-08-2016 yakni Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn selaku pihak ketiga yang dapat ditarik sebagai Penggugat atau Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi Ex Juri Terti adalah bentuk spesifik dari eksepsi plurium litis consortium, dimana apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan



Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, Juni 2005, hal. 439);

Menimbang, bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berhak untuk mengeluarkan akta otentik dan wewenang lainnya yang diatur pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah suatu jabatan yang bertugas menjalankan beberapa fungsi Negara di ranah hukum perdata dengan kewenangan untuk membuat akta otentik, yang berdasar kepada keterangan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian untuk menghadap kepada notaris;

Menimbang, bahwa Pihak Pembanding semula Penggugat dan Pihak Terbanding semula Tergugat mengadakan Perjanjian Kerjasama dimana Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat telah setuju dan sepakat bahwa Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah/lahan Kavling Siap Bangun (KSB) dengan luas  $\pm 23.000 \text{ m}^2$  (dua puluh tiga ribu meter persegi) yang terletak di Sambau – Nongsa menyediakan sebidang tanah/lahan tersebut untuk dibangun Rumah Tinggal, Rumah Toko (Ruko) dan/atau bangunan-bangunan lainnya dan memberikan ijin/persetujuan kepada Terbanding semula Tergugat selaku Perseroan yang bergerak dalam bidang pengembang/developer untuk melaksanakan pembangunan Rumah Tinggal, Rumah Toko (Ruko) dan/atau bangunan-bangunan lainnya diatas tanah milik Pembanding semula Penggugat tersebut, sesuai dengan site plan/master plan yang telah di buat Terbanding semula Tergugat dan untuk biaya pembangunan sepenuhnya di tanggung oleh Terbanding semula Tergugat, sebagaimana tertuang di dalam akta Perjanjian Kerjasama Nomor 117 tanggal 30-08-2016 yang dibuat di hadapan Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. (bukti surat P-7/bukti surat T-8);

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo pihak Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Terbanding semula Tergugat dengan alasan bahwa Terbanding semula

*Halaman 12 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



Tergugat tidak membayar kekurangan kewajiban pembayaran konpensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Pembanding semula Penggugat sebagaimana telah disepakati oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat didalam Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 (bukti surat P-7/bukti surat T-8);

Menimbang, bahwa di dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 117 tanggal 30-08-2016 yang dibuat di hadapan Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. (bukti surat P-7/bukti surat T-8) tersebut, Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat, sehingga tidak ada kewajiban hukum bagi Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. dalam penyelesaian sengketa antara Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat dalam gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat, karena gugatan wanprestasi tersebut timbul bukanlah merupakan kesalahan dari Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. dalam pembuatan akta perjanjian tersebut, akan tetapi gugatan wanprestasi tersebut timbul disebabkan oleh tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak yang terdapat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 117 tanggal 30-08-2016 yang dibuat di hadapan Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. (bukti surat P-7/bukti surat T-8) tersebut;

Menimbang, bahwa lain halnya apabila kesalahan tersebut timbul diakibatkan oleh Notaris itu sendiri, yaitu apabila para pihak melakukan pengingkaran terhadap isi Akta itu sendiri, yang meliputi:

1. Hari, tanggal, bulan, tahun para pihak menghadap;
2. Waktu, pukul para pihak menghadap;
3. Tanda-tangan para pihak yang tercantum dalam minuta;
4. Para pihak atau salah satu pihak merasa tidak pernah menghadap;
5. Akta tidak ditanda-tangani oleh Para Pihak didepan Notaris;
6. Akta tidak dibacakan oleh Notaris di hadapan Para Pihak; dan

*Halaman 13 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



7. Alasan lain berdasarkan formalitas akta;

Sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), ataupun Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 117 tanggal 30-08-2016 yang dibuat di hadapan Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. (bukti surat P-7/bukti surat T-8) tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian, baik syarat obyektif maupun syarat subyektif sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dalam hal ini Notaris mempunyai kepentingan formil untuk melakukan penghapusan dalam minuta Notaris, sehingga Notaris mempunyai kepentingan formil sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan suatu tindakan yang bersifat administratif, maka Notaris dapat ditempatkan sebagai Turut Tergugat karena ada kesalahan dalam produk Aktenya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan wanprestasi tersebut timbul bukan dikarenakan oleh kesalahan dalam produk akta Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn., akan tetapi timbul diakibatkan oleh salah satu pihak yang membuat perjanjian sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 117 tanggal 30-08-2016 (bukti surat P-7/bukti surat T-8) tersebut, maka Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. tidak perlu dijadikan sebagai pihak di dalam perkara a quo, dan oleh karenanya eksepsi dari Terbanding semula Tergugat tersebut ditolak;

D. Eksepsi Obscuur Libel

- Bahwa seharusnya Penggugat hanya memohon supaya Tergugat dihukum untuk melakukan kekurangan kewajiban pembayaran kompensasi berupa uang tunai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 pada Pasal 3 angka II.KEWAJIBAN PIHAK KEDUA huruf a dengan perincian sebagai berikut:

*Halaman 14 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



1. Untuk pembayaran tahap kedua dengan jumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
2. Untuk pembayaran tahap ketiga dengan jumlah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Padahal kewajiban Tergugat tersebut yang dijelaskan diatas juga sudah dipenuhi oleh Tergugat yang akan dibuktikan dengan bukti surat dan saksi, sehingga dengan demikian, Petitum pada point Nomor 5 halaman 7 yang meminta supaya Tergugat diperintahkan memenuhi kewajiban berupa uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) bertentangan dengan Petitum point Nomor 4 halaman 7 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 tanggal 30-08-2016 berakhir;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan: "Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga" (Prof. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian, Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, September 2005, hal. 52);

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Pembanding semula Penggugat menyatakan bahwa Terbanding semula Tergugat telah wanprestasi atau lalai karena tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagaimana disepakati di dalam Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016, dan di dalam repliknya Pembanding semula Penggugat mengatakan telah memenuhi kewajibannya, dan oleh karena Pembanding semula Penggugat telah memenuhi kewajibannya, sehingga Pembanding semula Penggugat merasa menderita kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang diakibatkan Terbanding semula Tergugat telah wanprestasi/ingkar janji maka Pembanding semula Penggugat meminta perjanjian antara

*Halaman 15 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat diakhiri dengan disertai penggantian kerugian, sehingga eksepsi Terbanding semula Tergugat tentang gugatan obscur libel ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pembanding semula Penggugat di dalam gugatannya menuntut agar Terbanding semula Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji atas Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn., karena Terbanding semula Tergugat tidak melakukan pembayaran kepada Pembanding semula Penggugat atas kekurangan kewajiban pembayaran kompensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar *Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)* berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 dengan perincian sebagai berikut:

- Untuk pembayaran tahap kedua dengan jumlah sebesar *Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)*;
- Untuk pembayaran tahap ketiga dengan jumlah sebesar *Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)*;

Dan menuntut agar Terbanding semula Tergugat membayar kepada Pembanding semula Penggugat secara seketika dan tunai atas kekurangan kewajiban pembayaran kompensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar *Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)* tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apakah Terbanding semula Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Pembanding semula Penggugat atas kekurangan kewajiban pembayaran kompensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar *Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)* berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 (bukti surat P-7/bukti surat T-8), maka terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan apakah Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat





dengan Terbanding semula Tergugat (bukti surat P-7/bukti surat T-8) adalah sah;

Menimbang, bahwa tentang syarat sahnya suatu perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di atas dikaitkan dengan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat (bukti surat P-7/bukti surat T-8), sehingga timbul suatu permasalahan apakah Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat (bukti surat P-7/bukti surat T-8) tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian" (Penerbit PT. Intermedia, Jakarta, September 2005, hal. 17-20) yang dimaksud dengan "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, dan yang dimaksud dengan "cakap untuk membuat suatu perjanjian" adalah orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, dimana di dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu 1) Orang-orang yang belum dewasa, 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Selanjutnya yang dimaksud

*Halaman 17 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



dengan “mengenai suatu hal tertentu” adalah bahwa apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan dan barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, sedangkan yang dimaksud dengan “suatu sebab yang halal” adalah tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri, yaitu bahwa isi perjanjian tersebut bukan merupakan perbuatan yang dilarang oleh undang-undang, perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang halal;

Menimbang, bahwa dari pendapat Prof. Subekti, S.H. tersebut di atas dikaitkan dengan Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat (bukti surat P-7/bukti surat T-8), maka Majelis Hakim Tingkat Banding melihat bahwa Pembanding semula Penggugat sepakat memberikan ijin/persetujuan kepada Terbanding semula Tergugat untuk melaksanakan pembangunan rumah tinggal dan/atau bangunan-bangunan lainnya, di atas sebidang tanah Kavling Siap Bangun (KSB) dengan luas lebih kurang 23.000 M2 (dua puluh tiga ribu meter persegi) yang terletak di Sambau-Nongsa Batam milik dari Pembanding semula Penggugat dan pihak Terbanding semula Tergugat sepakat melakukan pembayaran kompensasi atas lahan kepada Pembanding semula Penggugat sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) secara bertahap yaitu 3 (tiga) kali pembayaran, dimana pembayaran tahap pertama sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah), pembayaran tahap kedua sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan pembayaran tahap ketiga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Pembanding semula Penggugat maupun Terbanding semula Tergugat adalah tidak termasuk sebagai orang-orang yang diatur di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut. Selanjutnya perjanjian antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7 diatur hak-hak dari Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat (Pasal 5 Perjanjian Kerjasama Nomor: 117

*Halaman 18 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



Tanggal 30-08-2016) dan kewajiban dari Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat (Pasal 3 Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016), dan kemudian perjanjian Kerjasama antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat yang tertuang di dalam bukti surat P-7/bukti surat T-8 tersebut adalah suatu perjanjian yang tidak dilarang oleh undang-undang, atau perbuatan yang diatur di dalam perjanjian antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat tersebut merupakan perbuatan yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sebagaimana tertuang di dalam bukti surat P-7/bukti surat T-8 telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga oleh karenanya petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 2 (dua) dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yaitu bukti surat T-17 sampai bukti surat T-22, dimana bukti surat T-17 dan bukti surat T-18 adalah pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat untuk pembayaran WTO tanah Pembanding semula Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Moody A. dan bukti surat T-19 dan bukti surat T-20 adalah pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat untuk pembayaran WTO tanah Pembanding semula Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima oleh **Moody A.** serta bukti surat T-21 dan bukti surat T-22 adalah pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat untuk pembayaran WTO tanah Pembanding semula Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Moody A., sehingga keseluruhan pembayaran yang telah dilakukan oleh

*Halaman 19 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat untuk pembayaran WTO tanah Pembanding semula Penggugat berjumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa sejalan dengan surat-surat bukti di atas, saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yaitu saksi Endang Sethiyani di persidangan menerangkan bahwa saksi Endang Sethiyani pernah memanggil saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** yang merupakan pengurus koperasi Kokar BP. Batam sebelumnya terkait kekurangan pembayaran tersebut, saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** menerangkan bahwa Terbanding semula Tergugat ada melakukan pembayaran, dan saat itu saksi Endang Sethiyani menyangkal dengan mengatakan bahwa Pembayaran tersebut tidak ada masuk dalam Rekening Koran, namun saat itu saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** mengatakan bahwa uang tersebut telah ditarik Cash dan telah diserahkan kepada Ketua yang lama;

Menimbang, bahwa demikian juga saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yaitu saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** di persidangan menerangkan bahwa uang sisa pembayaran utang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tersebut ada saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** terima pada saat itu dan telah saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** serahkan kepada Ketua Koperasi yang menjabat pada saat itu yaitu Alm. Bambang Wintolo, karena saat itu Alm. Bambang Wintolo yang langsung meminta saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** untuk mengambil uang tersebut dan seingat saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** kekurangan pembayaran tersebut dibayar bertahap yakni sebanyak 3 (tiga) kali, saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** ambil secara cek yang saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** cairkan di Bank BTN kemudian secara cash saksi **Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.)** serahkan langsung kepada Ketua (Alm. Bambang Wintolo);

Halaman 20 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG



Menimbang, bahwa dari bukti surat T-17 sampai dengan bukti surat T-22 tersebut di atas dikaitkan dengan keterangan saksi Endang Sethiyani dan saksi Moody Arnold Timsela (saksi Moody A.) di persidangan, maka terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat telah membayar kekurangan kewajiban pembayaran kompensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar *Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)* kepada Pemanding semula Penggugat, sehingga Terbanding semula Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar janji atas Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn., patutlah petitum gugatan Pemanding semula Penggugat pada angka 3 (tiga) dan petitum gugatan Pemanding semula Penggugat pada angka 5 (lima) ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 12 Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 diatur tentang berakhirnya perjanjian, dimana salah satu penyebab berakhir dengan sendirinya perjanjian antara Pemanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat adalah apabila salah satu pihak ingkar janji;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat di dalam petitum gugatannya pada angka 4 (empat) menuntut agar Perjanjian Kerjasama Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn. dinyatakan telah berakhir karena Terbanding semula Tergugat wanprestasi/ingkar janji berdasarkan Pasal 12 Berakhirnya Perjanjian sub angka 12.3. ingkar janji;

Menimbang, bahwa di atas telah dipertimbangkan bahwa Terbanding semula Tergugat telah membayar kekurangan kewajiban pembayaran kompensasi atas lahan dengan total jumlah uang sebesar *Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)* kepada Pemanding semula Penggugat, sehingga Terbanding semula Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji sebagaimana yang didalilkan oleh



Pembanding semula Penggugat, maka patutlah apabila petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 4 (empat) ditolak;

Menimbang, bahwa selama persidangan dalam perkara a quo tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 6 (enam) yang memohon agar sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo tidak ada urgensinya untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad), maka patutlah apabila petitum gugatan Pembanding semula Penggugat pada angka 7 (tujuh) juga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 378/Pdt.G/2022/PN.Btm tanggal 13 September 2023 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ini;

Memperhatikan, Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (R.Bg) Stb. Nomor 1947/227 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 13 September 2023 Nomor 378/Pdt.G/2022/PN. Btm yang dimohonkan banding tersebut;

*Halaman 22 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG*



### MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Nomor: 117 Tanggal 30-08-2016 yang dibuat oleh Notaris Wany Thamrin, S.H., M.Kn adalah sah dan berharga;
3. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
4. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau pada hari **Kamis**, tanggal **7 Desember 2023**, oleh kami **PRIYANTO, S.H., M. Hum.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **BAGUS IRAWAN, S.H., M.H.** dan **HAPSORO RESTU WIDODO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **14 Desember 2023**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta **BAINUDDIN SIHOMBING, S.H., M.H.** - Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kepulauan Riau tersebut, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya..-

Hakim-Hakim Anggota.

Hakim Ketua Majelis.

ttd

**BAGUS IRAWAN, S.H.,M.H.**

ttd

**PRIYANTO, S.H.,M.Hum.**

ttd

**HAPSORO RESTU WIDODO, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**BAINUDDIN SIHOMBING, S.H., M.H.**

Halaman 23 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG

#### Disclaimer

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



Perincian biaya proses :

1. Meterai,-----Rp 10.000,00
2. Redaksi,-----Rp 10.000,00
3. Biaya proses,-----Rp130.000,00
- Jumlah,-----Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK SALINAN YANG SAMA BUNYINYA

OLEH:

Pit. PANITERA PENGADILAN TINGGI KEPULAUAN RIAU  
PANITERA MUDA PERDATA

BAINUDDIN SIHOMBING,S.H.,M.H.  
NIP.19621202 198503 1 006

Halaman 24 dari 24 Halaman Putusan Nomor 80/PDT/2023/PT TPG

*Disclaimer*

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