



P U T U S A N

No. 2690 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DANIEL SETIAWAN, bertempat tinggal di Pelita VI No. 88, RT/RW. 001/003, Kelurahan Kampung Pelita, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

BANG HAWANA, Direktur Utama PT. FEDERAL INVESTINDO, beralamat di Jl. Engku Putri (Depan International Ferry Terminal), dalam hal ini memberi kuasa kepada A. FAKIH RAMBE, SH., Advokat, berkantor di Komplek Ruko Aku Tau Blok D Lt. 2 No. 1, Sungai Panas, Kota Batam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Maret 2011, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Batam pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang bermaksud dan/atau mempunyai tujuan untuk menyewa sebahagian ruangan dan Gedung yang terletak di First Floor Nomor F 255 dengan luas 30,08 M2, yang terletak di Batam Centre ;
2. Bahwa Tergugat adalah sebagai Pihak Pemilik dan/atau Pengelola sebahagian ruangan dan Gedung Pusat Belanja di First Floor Nomor F 255, dengan luas 30,08 M2 tersebut, yang dikenal dengan nama MEGA MALL Batam Centre ;
3. Bahwa dikarenakan untuk mengembangkan sayap usahanya dan guna menghidupkan usaha Pengusaha Nasional (Pribumi) maka Penggugat

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



- berniat, mempunyai tujuan dan/atau bermaksud menyewa sebahagian dan Ruangan yang terletak di First Floor Nomor F 255, luas 30,08 M2 yang dikenal dengan nama Mega Mall Batam Center tersebut ;
4. Bahwa oleh karena maksud dan/atau tujuan itu Penggugat telahpun menyetorkan sejumlah uang kepada Tergugat sebagai uang Down Payment (uang muka) sebesar 30% yaitu senilai Sin \$6.804- (Singapore Dollar: Enam ribu delapan ratus empat) dengan perincian :
 - a. Uang Muka Ke I dibayarkan pada tanggal 22 September 2008 dibayarkan sebesar Sin \$ 2,268,-
 - b. Uang Muka Ke II dibayarkan pada tanggal 28 Oktober 2008 dibayarkan sebesar Sin \$ 2,268,-
 - c. Uang Muka Ke III dibayarkan pada tanggal 25 Nopember 2008 dibayarkan sebesar Sin \$ 2,268,-
 5. Bahwa demikian juga untuk pembayaran Deposit Service Charge, Listrik dan Fitting Out, Penggugat telahpun menyetorkan dan/atau membayarkannya kepada Tergugat pada tanggal 17 Oktober 2008, yaitu sebesar Sin \$ 1,245.02 (Singapore Dollar: Seribu dua ratus empat puluh lima point dua) atau setara dengan kurs saat itu yaitu: sebesar Rp.9.375.000,- (sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan perincian :

a. Deposit Service Charge	Rp. 5.115.600,-
b. Deposit Listrik	Rp. 900.000,-
c. Deposit Fitting Out	Rp. 1.500.000,-
 6. Bahwa Dalam Kenyataannya walaupun uang-uang yang disebut di atas telah disetorkan Penggugat kepada Tergugat, antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak pernah terjadi dan/atau tidak ada Kesepakatan untuk menandatangani sewa menyewa untuk menyewa sebahagian dan ruangan gedung yang terletak di First Floor Nomor F 255 dengan luas 30,08 M2 tersebut untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan lamanya ;
 7. Bahwa hal ini terjadi karena setelah Penggugat membaca dan mempelajari isi dan Pasal-Pasal dalam surat perjanjian sewa menyewa No. 001/MMBC/LA-T/IX/2008, tanggal 26 September 2008, yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat, ternyata isi dan pasal-pasal tersebut



sangat merugikan bagi Penggugat dan Sangat menguntungkan Tergugat, oleh karenanya Penggugat sama sekali tidak berkeinginan untuk menyewa sebahagian dan ruangan gedung yang terletak di First Floor Nomor F 255 dengan luas 30,08 M2 tersebut untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan lamanya, apalagi untuk menandatangani surat Perjanjian sewa menyewa yang hanya menguntungkan secara sepihak bagi Tergugat ;

8. Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada dan/ atau sama sekali tidak pernah terjadi penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa, serta sangat tidak berkeinginan untuk bekerja sama dengan Tergugat dalam Penyewaan ruangan yang terletak di First Floor Nomor F 255 dengan luas 30.08 M tersebut, maka Penggugat berkeinginan untuk meminta kembali seluruh uang yang telah disetorkannya kepada Tergugat ;
9. Bahwa untuk itu, Penggugat telah beberapa kali mensomasi Tergugat untuk segera mengembalikan uang yang telah disetorkan Penggugat kepada Tergugat baik itu Pengembalian Down Payment (uang muka) maupun juga uang Deposit Service Charge , Deposit Listrik serta Deposit Fitting Out, akan tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat tidak pernah beritikad baik untuk mengembalikan yang bukan haknya tersebut ;
10. Bahwa jelas dalam hal ini Tergugat adalah Pengusaha yang naif dan tidak beritikad baik sama sekali, karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada dan/atau terjadi kesepakatan untuk sewa menyewa ruangan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan lamanya, hal ini terbukti Tergugat masih menguasai uang down payment (uang muka) maupun juga uang Deposit Service Charge, Deposit Listrik serta Deposit Fitting Out yang bukan menjadi haknya tidak mengembalikannya kepada Penggugat ;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan uang down payment (uang muka) maupun juga uang Deposit Service Charge, Deposit Listrik serta Deposit Fitting Out adalah merupakan Perbuatan yang sangat tidak menyenangkan, dan membawa kerugian bagi Penggugat oleh karenanya sudah pantas dan sewajarnya menurut

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan ini dan menuntut Tergugat harus segera mengembalikan dan/atau menyerahkan semua hak Penggugat baik itu berupa uang down payment (uang muka) maupun juga uang Deposit Service Charge, Deposit Listrik serta Deposit Fitting Out secara utuh, tunai dan sekaligus ;

CONSERVATOIR BESLAG (SITA JAMINAN)

12. Bahwa Penggugat sangat khawatir Tergugat akan mengoperkan dan/atau mengalihkan penyewaan sebahagian ruangan dan gedung yang terletak di First Floor Nomor F 255 dengan luas 30,08 M2, di Mega Mall Batam Centre tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat memohon kehadiran Pengadilan Negeri Batam agar kiranya meletakkan sita jaminan atas ruangan tersebut ;

DWANGSOM (UANG PAKSA)

13. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan ini nantinya, Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD (PUTUSAN SERTA MERTA)

14. Bahwa Penggugat juga memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dan Tergugat ;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah menurut Hukum antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi dan/atau sama sekali tidak ada menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa seperti yang tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa - Menyewa No. 001/MMBC/LA/IX/2008 tanggal 26 September 2008, yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Down Payment (uang muka) sebesar 30% yaitu senilai Sin \$ 6,804,- (Singapore Dollar : Enam



ribu delapan ratus empat) serta uang Deposit Service Charge, Listrik dan Fitting Out, yaitu sebesar Sin \$ 1,245M2 (Singapore Dollar: seribu dua ratus empat puluh lima point dua) atau setara dengan kurs saat itu sebesar Rp.9.375.000,- (sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini ;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
7. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walaupun adanya Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA ATAU SALAH MENARIK PIHAK YANG DIGUGAT (GEMIS AANHOEDA NIGHEID).

- a. Bahwa halaman 1 Gugatan Penggugat menyebutkan identitas Tergugat sebagai berikut :

“Dengan ini Penggugat mengajukan gugatan terhadap :

BANG HAWANA yang saat ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama PT. FEDERAL INVESTINDO, beralamat di Jl. Engku Putri (Depan International Ferry Terminal) Batam Centre, Kota Batam” ;

- b. Bahwa Penggugat sepatutnya mengetahui pembatasan tanggung jawab seorang Direktur dalam suatu perseroan terbatas. Segala tindakan yang dilakukan Direktur adalah merupakan tanggung jawab perseroan. Tanggung jawab direksi secara pribadi tidak dapat dicampuradukkan dengan tanggung jawab perseroan. Penggugat telah salah dalam menarik Tergugat (in casu Bang Hawana) sebagai Tergugat. Seharusnya gugatan Penggugat Konvensi dialamatkan ke PT. Federal Investindo sebagai badan hukum dan bukan kepada Bang Hawana. Oleh karena itu Gugatan Penggugat jelas-jelas salah alamat tujuan dan atau Pihak Tergugat yang dijadikan Tergugat disini adalah keliru/tidak tepat

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



sehingga sepatutnyalah Gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LABEL).

GUGATAN PENGGUGAT KONVENSI KABUR DALAM MENGURAIKAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT KONVENSI DAN TERGUGAT KONVENSI.

- c. Bahwa Penggugat Konvensi tidak secara jelas dan tidak konsisten dalam menguraikan hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi. Butir 3 dan 4 gugatan menyebutkan Penggugat Konvensi bermaksud untuk menyewa sebagian ruangan pada Mega Mall Batam Centre, dan Penggugat Konvensi telah pula menyetorkan uang kepada Tergugat Konvensi berupa down payment atau uang muka kepada Tergugat Konvensi. Dengan melihat butir 3, dan 4 gugatan dimaksud, hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi merupakan hubungan sewa-menyewa. Namun pada halaman 3 butir 6, 7, dan 8 Surat Gugatan, Penggugat Konvensi menyangkal adanya kesepakatan ataupun perjanjian sewa-menyewa aquo. Bahkan butir 3 dalam Petitum gugatan, Penggugat Konvensi meminta kepada Majelis Hakim untuk “Menyatakan sah menurut hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi/atau sama sekali tidak ada menandatangani Perjanjian SewaMenyewa dst”. Dalam hal Penggugat Konvensi menyatakan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, maka yang menjadi pertanyaan Tergugat Konvensi adalah atas dasar apa Penggugat Konvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi. Sehingga dengan demikian telah jelas pula Surat Gugatan Penggugat kabur serta tidak dimengerti, oleh karenanya patut ditolak dan dikesampingkan serta tidak perlu diperhatikan ;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR KARENA MENCAMPUR ADUKKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI.

- d. Bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan Tergugat Konvensi melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat Konvensi



sehingga karenanya merupakan perbuatan yang sangat tidak menyenangkan, dan membawa kerugian bagi Penggugat Konvensi yang tertera dalam posita Penggugat Konvensi. Akan tetapi posita gugatan tidak jelas menyebutkan perbuatan Tergugat Konvensi mana yang dianggap Penggugat Konvensi merupakan perbuatan tidak menyenangkan ;

- e. Bahwa Penggugat sepatutnya mengetahui tidak ada istilah hukum perbuatan tidak menyenangkan dalam hukum perdata. Istilah perbuatan tidak menyenangkan merupakan istilah hukum pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 335 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dalam hal istilah itu yang dimaksud Gugatan, maka haruslah ada terlebih dahulu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat bersalah melakukan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud ;
- f. Bahwa sebagaimana telah Tergugat Konvensi uraikan dalam huruf c di atas, Penggugat Konvensi tidak mempertegas hubungan hukum Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi. Selain itu, gugatan tidak mempertegas didasarkan atas wanprestasi, ataukah perbuatan melawan hukum. Dilaksanakan atau tidak kesepakatan sewa menyewa merupakan hal yang terkait dengan prestasi atas kesepakatan atau perjanjian. Tidak adanya contra-prestasi dan Tergugat Konvensi atas prestasi berupa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi sebagaimana dimaksud butir 4, dan 5 gugatan adalah jelas mengenai wanprestasi. Akan tetapi dalam hal gugatan ini didasarkan pada perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud butir 11 gugatan, maka dasar gugatan dimaksud adalah perbuatan melawan hukum ;

Atas dasar tersebut di atas, surat gugatan Penggugat Konvensi sangat tidak jelas dan kabur, sehingga jelaslah surat gugatan Penggugat Konvensi hanyalah rekayasa dan karangan semata terhadap Tergugat Konvensi dan oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk veerklaard) atau ditolak ;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa seluruh dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara mohon dianggap merupakan bagian yang tak terpisahkan dan merupakan kesatuan dan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai seorang Pengusaha selalu memegang teguh kejujuran dalam berusaha sebagai prinsipnya, agar senantiasa dipercaya dan para relasi yang nota bene merupakan modal utamanya dalam berusaha ;
3. Bahwa adanya gugatan dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi tidak lain hanya ingin mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi dan sekaligus menghancurkan reputasi Penggugat Rekonvensi sebagai Pengusaha ;
4. Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang hanya intrik untuk menghilangkan tanggung jawab atau kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad buruk dengan tidak melanjutkan/ berkeinginan masa Sewa-Menyewa yang sesuai dengan Perjanjian / Lease Note dan membatalkannya secara sepihak ;
5. Bahwa kerugian yang ditimbulkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tidak memberikan pilihan lain bagi Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan gugatan balik (rekonvensi). Adapun kerugian dimaksud ialah belum dibayar / dilunasi sewa yang telah dinikmati Tergugat Rekonvensi, Tagihan terhadap pemotongan invoice, dan Bunga berjalan terhadap pemotongan invoice. Adapun rincian kerugian materiel dimaksud yang dialami Penggugat Rekonvensi atas pembatalan sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Gedung oleh Tergugat Rekonvensi adaiah sebagai berikut :

•

Sisa uang sewa ruangan yang belum dibayar



untuk bulan

S\$. 2,000.00

- Tagihan terhadap pemotongan Invoice S\$.
26,404.05
- Bunga berjalan terhadap pemotongan Invoice S\$. _____
4,821.14

JUMLAH : S\$. 33,225.19

6. Bahwa disamping tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas yang dinilai mencari sensasi sesaat, juga Tergugat Rekonvensi telah melakukan penuntutan tanpa fakta-fakta hukum yang autentik, sekedar mencari sengketa dan bertujuan jelas yaitu mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta menghancurkan reputasi dan usaha dan Penggugat Rekonvensi sebagai pengusaha, yang tentu pula menimbulkan kerugian moriel dan jika dinilai dengan uang memulihkan kepercayaan dan nama baik Penggugat Konvensi adalah setidaknya-tidaknya senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) ;
7. Bahwa jumlah kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi baik material maupun moriel adalah :
- Kerugian Materiel S\$. 33,225.19

Adapun persamaan nilai dengan kurs S\$. 1 = Rp.6.947.-, adalah Rp.230.815.394,- (dua ratus tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu tiga ratus sembilan puluh empat Rupiah) ; dan

- Kerugian Moriel Rp. 1.000.000.000,-

Jumlah kerugian materiel dan moriel adalah Rp. 1.230.815.394,- (satu milyar dua ratus tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu tiga ratus sembilan puluh empat Rupiah) ;

8. Bahwa jumlah kerugian tersebut angka 7 patut dan wajar agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.230.815.394,- (satu milyar dua ratus tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu tiga ratus sembilan puluh empat Rupiah) secara tunai dan sekaligus terhitung semenjak adanya putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak semula telah diragukan itikad baiknya maka adalah patut dan wajar apabila terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi diletakan sita jaminan, yaitu 1 (satu) Unit Rumah Tinggal setempat dikenal di Pelita VI No.88, RT/RW. 001/003, Kelurahan Kampung Pelita, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam dan 1 (satu) Unit Mobil Pribadi yang akan ditunjuk pada waktu pelaksanaan sita jaminan, demi untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Batam supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian moriel dan material kepada Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

Kerugian Materiel S\$. 33,225.19

Adapun persamaan nilai dengan kurs \$\$. 1 = Rp.6.947.-, adalah Rp.230.815.394,- (dua ratus tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu tiga ratus sembilan puluh empat Rupiah); dan

Kerugian Moriel Rp. 1.000.000.000,-

Jumlah kerugian materiel dan moriel adalah Rp.1.230.815.394,- (satu milyar dua ratus tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu tiga ratus sembilan puluh empat Rupiah) ;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 53/Pdt.G/2009/PN.BTM tanggal 30 Oktober 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara hingga saat ini berjumlah Rp. 291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan No. 42/PDT/2010/PT.R. tanggal 20 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 1 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 06/AKTA/PDT/2011/PN.BTM. Jo. No. 53/PDT.G/2008/PN.BTM. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 2011 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 17 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 Maret 2011 ;

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

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat menyangkan pertimbangan dari Judex Facti yang hanya mengamini putusan sebelumnya yang menyebutkan di halaman 4 :

“Menimbang bahwa majelis hakim tingkat banding perlu menambahkan pertimbangan bahwa dalam perkara aquo dengan telah terjadinya kesepakatan tentang isi dari perikatan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding (Bukti P1/T6) yang ditandatangani oleh Penggugat/Pembanding, oleh karena itu kedua belah pihak baik Penggugat/ Pembanding maupun Tergugat/Terbanding harus tunduk dan patuh terhadap isi kesepakatan tersebut” ;

2. Bahwa, Judex Facti tidak mempertimbangkan dasar gugatan yang diajukan Pemohon Kasasi di Pengadilan Negeri Batam, yaitu Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan isi pasal-pasal dari persetujuan sewa menyewa yang diajukan Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi menolak dengan keras untuk menandatangani perjanjian sewa menyewa ruangan yang dimaksud. Termohon Kasasi juga tidak bersedia untuk merubah pasal-pasal yang dianggap Pemohon Kasasi telah mengikat tangan, kaki dan leher Pemohon Kasasi ;

3. Bahwa, Termohon Kasasi tanpa disadari oleh Pemohon Kasasi dengan mengarahkan untuk membayar antara lain :

- 3.1. Uang Muka Pertama, dibayar pada tanggal 22 September 2008, dibayarkan sebesar S\$. 2.268 (Dua Ribu Dua Ratus Enam Puluh Delapan Dolar Singapura) ;
- 3.2. Uang Muka Kedua, dibayar pada tanggal 28 Oktober 2008, dibayarkan sebesar S\$. 2.268 (Dua Ribu Dua Ratus Enam Puluh Delapan Dolar Singapura) ;
- 3.3. Uang Muka Ketiga, dibayar pada tanggal 25 November 2008, dibayarkan sebesar S\$. 2.268 (Dua Ribu Dua Ratus Enam Puluh Delapan Dolar Singapura) ;



- 3.4. Deposit Service Charge, dan lain-lain dibayarkan pada tanggal 17 Oktober 2008 sebesar S\$. 1.245,02 (Seribu Dua Ratus Empat Puluh Lima Dolar Singapura dan Dua Sen) ;
4. Bahwa, setelah pembayaran-pembayaran dilakukan oleh Pemohon Kasasi, barulah Termohon Kasasi mengajukan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang yang dimaksud dengan syarat-syarat yang dianggap merugikan Pemohon Kasasi sebagai Penyewa. Dan tindakan Termohon Kasasi merupakan jebakan karena Pemohon Kasasi sudah terlanjur membayar uang yang jumlahnya S\$. 8.049 (Delapan Ribu Empat Puluh Sembilan Dolar Singapura) yang setara dengan Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) dengan kurs Rp. 7.000,- per Dolar Singapura ;
5. Bahwa, Judex Facti tidak mempertimbangkan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa dengan persyaratan itu seharusnya dibicarakan oleh kedua belah pihak terlebih dahulu sebelum transaksi terjadi, itu baru fair dan adil. Bukannya membujuk Pemohon Kasasi untuk membayar sebelum Pemohon Kasasi mengetahui isi perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut. Apalagi sebagai pengusaha besar Termohon Kasasi seharusnya membina pengusaha kecil seperti Pemohon Kasasi, bukan sebaliknya mentang-mentang uang Pemohon Kasasi dianggap hangus karena sudah dikuasai Termohon Kasasi. Uang sebesar itu bagi Termohon Kasasi adalah jumlah yang kecil, tetapi bagi Pemohon Kasasi yang hanya bermodalkan sebuah mesin cetak sederhana merupakan jumlah yang cukup berarti ;
6. Bahwa, Pemohon Kasasi menyadari bahwa sebagai pengusaha kecil akan tergilas habis apabila berhadapan dengan pengusaha kelas atas semacam Termohon Kasasi kalau sampai perkara bergulir ke meja hijau. Tetapi dengan keyakinan bahwa di benteng terakhir pencari keadilan (Mahkamah Agung R.I.) masih banyak bapak-bapak Hakim Agung yang memiliki hati nurani untuk membuat keputusan yang seadil-adilnya bagi pengusaha kecil ;
7. Bahwa, terbukti gugatan di Pengadilan Negeri Batam No. 53/PDT.G/2009/PN.BTM dan putusan Pengadilan Tinggi Riau No. 42/PDT/2010/PTR, putusan keduanya memihak ke Termohon Kasasi yang intinya membenarkan bahwa uang milik Pemohon Kasasi menjadi milik

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



- Termohon Kasasi tanpa mempertimbangkan kerugian/penderitaan Pemohon Kasasi yang mendapatkan rejeki secara halal dengan perjuangan keras melalui keringat dan darah. Dengan santai tanpa beban Termohon Kasasi berhasil menguasai uang/harta milik Pemohon Kasasi ;
8. Bahwa, Pemohon Kasasi juga menyadari bahwa kasasi yang diajukan hanyalah usaha yang sia-sia, namun sebagai orang yang memiliki harga diri dan martabat Pemohon Kasasi meski kecil tetapi punya rasa nasionalisme didalam penegakan keadilan di dunia bisnis ;
 9. Bahwa, meskipun nanti putusan kasasi akan ditolak, namun sebagai pengusaha kecil Pemohon Kasasi merasa bersyukur dan puas dunia akherat bahwa uang yang dinyatakan menjadi milik Termohon Kasasi tidak utuh seperti kerugian Pemohon Kasasi, paling tidak untuk biaya gugatan/ banding/kasasi ini Termohon Kasasi juga mengeluarkan biaya yang tidak kurang dari jumlah uang yang dikuasainya ;
 10. Bahwa, Pemohon Kasasi akan berupaya melakukan Peninjauan Kembali (PK) kalau saja kasasi ini ditolak oleh Mahkamah Agung R.I. supaya Termohon Kasasi juga harus mengeluarkan biaya lagi meski memakai uang Pemohon Kasasi. Ini merupakan pembelajaran agar pengusaha besar tidak arogan dan melakukan jebakan-jebakan dalam menjalankan bisnisnya. Beri penjelasan dahulu sejelas-jelasnya sebelum transaksi dijalankan, jangan uang sudah masuk baru syarat-syarat perjanjian diajukan ;
 11. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak mengharapkan adanya mujizat di kasasi ini, tetapi Pemohon Kasasi masih mengharapkan ada keadilan dalam putusan kasasi nanti antara lain memerintahkan Termohon Kasasi untuk mengembalikan sebagian kecil uang milik Pemohon Kasasi meskipun Pemohon Kasasi menolak untuk menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut, karena merasa diperlakukan tidak adil dan dizolimi oleh pengusaha besar seperti Termohon Kasasi ;

Apapun yang akan terjadi, Pemohon Kasasi menyerahkan sepenuhnya putusan kasasi ini kepada Bapak-Bapak Hakim Agung yang akan memeriksa dan menjatuhkan putusan dengan harapan putusan yang seadil-adilnya dihadapan Tuhan Yang Maha Esa ;



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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar ;

bahwa pihak yang telah menandatangani sebuah perjanjian tidak dapat dibenarkan dengan mudan mengatakan bahwa ia telah dijebak ketika membuat perjanjian. Pemohon Kasasi sebagai seorang yang cakap hukum memiliki kemampuan berfikir sebelum ia menandatangani sebuah dokumen/perjanjian dengan segala akibat hukumnya ;

bahwa Judex Facti (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah mempertimbangkan dengan benar dan baik tentang bukti-bukti kedua belah pihak yang disimpulkan :

- Terbukti Penggugat yang membatalkan sendiri perjanjian sewa, dan Penggugat telah menandatangani Lease Note yang didalamnya ditentukan antara lain : pembayaran yang sudah disetor oleh penyewa – tidak dapat – dikembalikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : DANIEL SETIAWAN tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **DANIEL SETIAWAN** tersebut ;

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 2690 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 2 Mei 2012 oleh **Prof. Rehngena Purba, SH.,MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. DR. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.** dan **Soltoni Mohdally, SH.,MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

K e t u a ;

Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM. Ttd./Prof. Rehngena Purba, SH.,MS.

Ttd./Soltoni Mohdally, SH.,MH.

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti ;

1. M e t e r a i Rp. 6.000,00 Ttd./Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH.

2. R e d a k s i Rp. 5.000,00

3. Administrasi kasasi... Rp. 489.000,00

Jumlah Rp. 500.000,00

UNTUK SALINAN :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003.

