



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N Nomor 960 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TN. WONG KUWIK KIONG, selaku Direktur sekaligus mewakili Direksi PT Pantai Wisata Pratama, bertempat tinggal di Perum Ruko Bintang Centre Blok D Nomor 35 RT. 003 RW. 003 Kelurahan Air Raja, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Kurniawan, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kijang Lama Gg. Putri Balqis III B, Nomor 73 Tanjungpinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 12 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

NY. JONG MOI, bertempat tinggal di Jalan Pelantar I Nomor 53 RT. 004 RW. 008 Kelurahan Tanjungpinang Kota, Kota Tanjungpinang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasib Siahaan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Ruko Orchid Bussines Centre Blok C-1 Nomor 6, Jalan Engku Putri, Batam Centre, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2014;

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 Tanjungpinang pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Pantai Wisata Pratama berdasarkan Akta Nomor 135 tertanggal 24 September 2012 tentang Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Pantai Wisata Pratama" yang dibuat dihadapan Sri Rahayu Soegeng, S.H., Notaris di Tanjungpinang, oleh karenanya menurut hukum telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku di Indonesia untuk melakukan perbuatan hukum;

Hal. 1 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Waris Nomor 140 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Herry Ridwanto, S.H., Notaris di Batam, dinyatakan Tergugat adalah isteri dari Almarhum Dju Kim alias Djuki yang telah meninggal dunia di Tanjungpinang pada tanggal 18 Agustus 2005, dan dari hasil perkawinan antara Tergugat dengan Almarhum Djuki dikaruniai 3 (Tiga) orang anak masing-masing bernama Erwin, Erwan dan Ervina. Oleh karenanya berdasarkan hukum seluruh ahli warisnya, yaitu Tergugat dan ketiga anak-anaknya menjadi ahli waris dari Almarhum Djuki, dan oleh karenanya berhak pula terhadap penguasaan atas 10 bidang tanah yang terletak di Pantai Melur, Kelurahan Sijantung, Kecamatan Galang Kota Batam;
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta "Kuasa" Nomor 65 tertanggal 18 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Sri Rahayu Soengeng, S.H., Notaris di Tanjungpinang, ketiga orang anak dari Tergugat memberikan kuasa kepada Tergugat untuk melakukan segala perbuatan/tindakan hukum atas 10 (sepuluh) bidang tanah warisan dari Almarhum Djuki yang terletak dan dikenal umum pada saat ini di Pantai Melur, Kelurahan Sijantung, Kecamatan Galang-Kota Batam;
4. Bahwa dimajukannya gugatan *a quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang bermula dari iktikad baik Penggugat hendak membeli 10 (sepuluh) bidang tanah milik yang dikuasai Tergugat yang terletak di Pantai Melur, Kelurahan Sijantung, Kecamatan Galang-Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau, seluas lebih kurang 20 ha (dua puluh hektar) dengan surat-surat kepemilikan berupa 10 alas hak yang dimiliki oleh Tergugat sebagai berikut:
 1. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 185/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 281/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 2. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 186/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 174/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 3. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 187/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 278/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 4. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 188/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 279/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;

Hal. 2 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 189/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 277/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
6. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 190/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 280/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
7. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 191/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 276/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
8. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 192/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 514/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
9. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 193/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 275/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
10. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 194/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 876/Krs/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
5. Bahwa oleh karena lokasi tanah milik Tergugat yang ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut letaknya di tepi pantai, dan menurut Penggugat sangat cocok untuk dikembangkan menjadi salah satu kawasan wisata Kota Batam, maka sekira akhir tahun 2010 Penggugat mendatangi kembali Tergugat untuk mendapatkan kepastian tentang penjualan lokasi tanah milik Tergugat tersebut. Kemudian oleh Tergugat dinyatakan bahwa lokasi tanah tersebut benar akan dijualnya, sehingga Penggugat pada masa itu selaku pribadi dan belum bertindak selaku direktur PT. Pantai Wisata Pratama telah berusaha secara optimal untuk membeli lokasi tanah yang ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan atau mencari investor yang berminat untuk mengembangkan lokasi tanah di Pantai Melur tersebut;
6. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu kurang lebih 2 tahun kemudian, kiranya Penggugat berhasil bekerjasama dengan investor yang akan membangun kawasan wisata Pantai Melur, sehingga antara Penggugat dengan investor sepakat untuk mendirikan sebuah perusahaan perseroan yang diberi nama PT Pantai Wisata Pratama sebagaimana tertuang di dalam point 1 di atas. Kemudian untuk merealisasikan kesepakatan tentang rencana jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya antara Penggugat dan Tergugat

Hal. 3 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersepakat menandatangani Surat Perjanjian pada tanggal 24 September 2012, yang selanjutnya surat perjanjian tersebut dilegalisasi di kantor Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H, di Tanjungpinang dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012 tertanggal 24 September 2012 dan kemudian masing-masing asli surat perjanjian tersebut telah pula diberikan kepada Penggugat maupun Tergugat;

7. Bahwa perlu diketahui jual beli lokasi tanah antara Tergugat dan Penggugat disepakati dengan harga yang tergolong cukup tinggi yaitu senilai Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), maka sebagaimana telah disinggung pada point 6 di atas, dalam transaksi jual beli tanah tersebut, Penggugat tidak lagi bertindak untuk atas nama pribadi tetapi bertindak untuk dan atas nama selaku Direktur mewakili direksi PT Pantai Wisata Pratama dalam pembelian lokasi tanah tersebut. Hal ini dilakukan oleh Penggugat, disebabkan karena Penggugat berencana tidak saja hanya semata-mata membeli lokasi tanah tetapi lebih jauh Penggugat juga memiliki rencana yang lebih besar yaitu ingin mengembangkan dan membangun lokasi tanah yang dibelinya dari Tergugat, antara lain yaitu ingin membangun hotel, villa, restoran, water park, kelong mancing, pelabuhan, mini market, segala macam jenis permainan pantai dan laut, dan segala bentuk pembangunan yang terkait dengan dunia pariwisata di Batam;
8. Bahwa di dalam Surat Perjanjian Nomor Leg 5773/IX/2012 tertanggal 24 September 2012 yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat antara lain berisikan point-point sebagai berikut:
 - a. Pasal 3 dinyatakan: Apabila atas 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Pihak Pertama (Tergugat) dapat dilakukan peralihan dan dapat dilakukan pembangunan oleh Pihak Kedua (Penggugat) maka pada saat itu pula perjanjian ini mulai berlaku, namun apabila waktu 4 (empat) bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini pengurusan status tanah dan peralihan haknya tidak dapat dilanjutkan maka perjanjian ini batal. Dan semua pengurusan maupun biaya yang telah dikeluarkan menjadi tanggung jawab pihak pertama, artinya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat ini baru akan berakhir jatuh tempo pada tanggal 24 Januari 2013;
 - b. Pasal 4 dinyatakan: Harga atas 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan akan dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat) kepada pihak pertama

Hal. 4 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat) dengan persentase 35 % dalam bentuk bangunan dan 65 % dalam bentuk uang;

Bahwa dalam hal ini Penggugat telah melaksanakan dan menjalankan isi perjanjian tersebut dengan cara melakukan pengurusan untuk mendapatkan kepastian hukum lokasi tanah Tergugat, dan melakukan lobi-lobi (pertemuan dan perundingan) dengan masyarakat setempat yang telah berusaha di dalam lokasi tanah yaitu membuka warung-warung kecil di dalam areal lokasi wisata Pantai Melur-Batam dan melakukan juga pertemuan dan perundingan dengan pihak pemerintah Kota Batam serta pihak Otorita Batam (Badan Pengelolaan Kawasan Pulau Batam). Yang mana hasilnya antara lain yaitu Penggugat dapat dan atau diizinkan untuk membangun di atas lokasi tanah tersebut dan secara hukum Penggugat juga dapat melaksanakan proses peralihan hak atas tanah dari Tergugat (Penjual) kepada Penggugat (Pembeli) sesuai dengan bunyi Pasal 3 Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 dan oleh karenanya Penggugat memiliki hak untuk melaksanakan pembayaran jual beli kepada Tergugat sesuai dengan isi Pasal 3 perjanjian dimaksud. Sebaliknya setelah Penggugat berhasil memenuhi prestasi sesuai dengan Pasal 3 di atas, ternyata Tergugat sejak mulai saat itu selalu menghindar dari Penggugat dan tidak mau melaksanakan prestasi, sampailah dimajukan gugatan *a quo*;

9. Bahwa oleh karena Penggugat sangat menyadari isi dari Surat Perjanjian Nomor Leg.5773/IX/2012 tertanggal 24 september 2012 memiliki batas waktu pembayaran yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Januari 2012, kemudian Penggugat juga telah diberikan hak untuk membangun di areal lokasi tanah tersebut, maka untuk itu Penggugat telah pula mempersiapkan uang muka untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dari total harga penjualan seluruhnya sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dalam bentuk uang kontan dan cek sesuai dengan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak;
10. Bahwa pada saat mendekati berakhirnya tenggang waktu masa pembayaran dan berlakunya perjanjian tersebut, ternyata Tergugat mulai menunjukkan iktikad tidak baik nya terhadap Penggugat, antara lain yaitu selalu menghindar dari Penggugat dan tidak berniat untuk

Hal. 5 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012, sampai dengan dimajukannya gugatan *a quo*;

11. Bahwa meskipun Tergugat selalu berusaha untuk menghindari dan mengingkari terhadap perjanjian yang telah disepakatinya dengan Penggugat, namun dengan tetap beriktikad baik dan atau berbaik sangka, Penggugat selalu terus mencoba dan telah berulang kali untuk mengingatkan dan memberitahukan kepada Tergugat baik secara lisan maupun tulisan agar tidak lalai melaksanakan prestasinya, namun ternyata Tergugat tetap saja tidak mengindahkan pemberitahuan yang telah disampaikan kepada Tergugat tersebut, sesuai dengan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat, sebagai berikut:

- Surat Pemberitahuan I dari Kuasa Hukum Penggugat Nomor 001/P/IK&R//I/2013, tanggal 15 Januari 2013;
- Surat Pemberitahuan II dari kuasa hukum Penggugat Nomor 002/P/IK&R//I/2013, tanggal 21 Januari 2013;
- Surat Pemberitahuan III dari kuasa hukum Penggugat Nomor 003/P/IK&R//I/2013, tanggal 23 Januari 2013;

12. Bahwa meskipun Tergugat telah menerima 3 (tiga) kali surat pemberitahuan dari kuasa hukum Penggugat yang berisikan agar Tergugat tidak lalai untuk merealisasikan perjanjian yang telah disepakati olehnya, mengingat perjanjian ini tergolong ke dalam perjanjian timbal balik, tetapi ternyata pemberitahuan tersebut tidak juga mau diindahkan oleh Tergugat. Namun masih dengan niat dan iktikad baik, setelah habisnya masa jatuh tempo/jangka waktu realisasi pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu tanggal 24 Januari 2013, melalui kuasa hukumnya, Penggugat masih terus menerus mengingatkan Tergugat agar tidak lalai merealisasikan janjinya, sebagaimana dapat dilihat di dalam Surat Somasi I sampai dengan 3 (terakhir), sebagai berikut:

- Surat Somasi Nomor 04/T/IK&R//I/2013 tanggal 28 Januari 2013;
- Surat Somasi Nomor 08/T/IK&R//I/2013 tanggal 1 Februari 2013;
- Surat Somasi Nomor 09/T/IK&R//I/2013 tanggal 5 Februari 2013;

13. Bahwa walaupun Penggugat telah mencoba untuk terus menerus memberitahukan dan mengingatkan Tergugat baik secara langsung maupun melalui surat menyurat, namun ternyata Tergugat tanpa alasan yang jelas dan bahkan tidak memberikan alasan apapun kepada Penggugat tetap saja lalai dan mengingkari seluruh janji-janjinya.

Hal. 6 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

Sementara disatu sisi sebagai perusahaan yang berkeinginan kuat untuk berinvestasi dan membeli lokasi tanah milik Tergugat, sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian tanggal 24 September 2012 Penggugat telah mempersiapkan sejumlah uang untuk melakukan pembayaran atas pembelian lokasi tanah yang dikuasai oleh Tergugat sesuai dengan yang diperjanjikan yaitu sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang dibagi dan terdiri dalam bentuk uang kontan dan bilyet giro. Yang mana sejumlah uang dan cek yang telah dipersiapkan tersebut sebenarnya telah pula diketahui oleh Tergugat pada saat Penggugat akan melakukan pembayaran sekira pertengahan bulan Januari 2013 dan hal ini akan diperkuat dengan bukti-bukti yang ada yaitu berupa sejumlah uang yang akan dibayar, cek, dan foto;

14. Bahwa disamping itu, selain telah mempersiapkan sejumlah uang kontan dan cek, Penggugat juga telah mempersiapkan beberapa unit bangunan rumah sebagaimana yang diinginkan oleh Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012, hal mana kesemua kesiapan Penggugat tersebut telah pula diketahui oleh Tergugat dan tetapi sebaliknya, Tergugat masih saja tetap tidak mau menerima sejumlah uang dan cek serta tawaran beberapa unit bangunan rumah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut, yang kesemuanya itu tidak mau diterima oleh Tergugat dan tanpa pula dikemukakan alasan-alasan yang jelas, wajar, dan bertanggungjawab;
15. Bahwa sekali lagi ditegaskan, terhitung sejak dibuat dan ditandatanganinya surat perjanjian tertanggal 24 September 2012 sampai dimajukannya gugatan *a quo*, Penggugat telah berusaha optimal untuk merealisasikan perjanjian yang telah dibuat dan ditandatanganinya dengan Tergugat, dan untuk itu Penggugat telah pula mempersiapkan sejumlah uang sesuai dengan apa yang diperjanjikan serta melaksanakan isi perjanjian sebagaimana tertuang pada Pasal 3 dan 4 Surat Perjanjian tanggal 24 September 2012, sehingga selama lebih kurang 5 (lima) bulan lamanya terhitung sejak tanggal 24 September 2012 sampai dimajukannya gugatan *a quo*, Penggugat tidak lagi menerima tawaran atas pembelian lokasi tanah yang ditawarkan oleh pihak ketiga/pihak lainnya serta melakukan pembatasan pembelian segala barang-barang atau pembayaran-pembayaran dalam urusan bisnis (usaha), karena Penggugat sangat khawatir apabila melakukan pembelian lokasi tanah ditempat lain atau membeli barang-barang

Hal. 7 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya atau melakukan pembayaran-pembayaran atas tawaran bisnis lainnya, akan dapat berakibat terganggunya pembayaran sejumlah uang atas pembelian lokasi tanah yang dikuasai oleh Tergugat. Dalam hal ini Penggugat benar-benar telah menghabiskan waktu, pikiran, tenaga, dan sejumlah uang, dalam upaya untuk merealisasikan janjinya dengan Tergugat, dan oleh karenanya wajar apabila dalam gugatan *a quo*, Penggugat meminta pertanggungjawaban hukum dari Tergugat atas perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan olehnya yaitu dengan cara menghindar untuk menerima sejumlah uang pembayaran atas penjualan lokasi tanahnya kepada Penggugat yang tanpa disertai oleh satupun alasan yang jelas, rasional, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Bahkan sebaliknya terkesan sudah terang-terangan mempermainkan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, yang dalam hal ini tentunya sudah pula mempermainkan dan memperdaya Penggugat selaku Pembeli tanah yang beriktikad baik;

16. Bahwa atas segala perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat tersebut, wajar, patut, dan sangat rasional, jika Penggugat mohon kepada yang mulia agar segala perbuatan Tergugat tersebut dinyatakan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yaitu tidak melaksanakan isi perjanjian atau lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana tertuang di dalam Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 yang Legalisir Nomor Leg.5773/IX/2012 di Notaris Sri Rahayu Soegeng.SH., di Tanjungpinang;
17. Bahwa oleh karenanya wajar, patut, dan adil jika Tergugat juga dihukum untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 yang Legalisir Nomor Leg.5773/IX/2012 di Notaris Sri Rahayu Soegeng.SH., di Tanjungpinang, tanpa disertai oleh alasan apapun dan tanpa terkecuali;
18. Bahwa oleh karena perbuatan hukum Tergugat sudah dapat digolongkan ke dalam perbuatan hukum *wanprestasi* (ingkar janji) maka demi hukum Tergugat harus mempertanggungjawabkan segala perbuatan ingkar janjinya kepada Penggugat termasuk melakukan pembayaran atas kerugian, bunga, dan denda sesuai dengan tingkat kerugian yang dialami oleh Penggugat terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian tertanggal 24 September 2012 sampai dimajukannya gugatan *a quo*;

Hal. 8 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

19. Bahwa adapun nilai-nilai kerugian baik moril/immateril maupun materil, bunga, dan denda-denda, yang dialami oleh Penggugat terhitung sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Kerugian dalam bentuk materi:

- Sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat Penggugat mempunyai tanggung jawab/kewajiban untuk melakukan pengurusan dalam hal dapat atau tidaknya dilakukan peralihan hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat kepada Penggugat, dan bertanggungjawab pula untuk mendapatkan izin pembangunan untuk dijadikan kawasan wisata dari instansi pemerintah terkait khususnya pemerintah Kota Batam dan Otorita Batam di atas lokasi tanah Tergugat. Urusan yang tidak ringan tersebut telah pula dilakukan oleh Penggugat dengan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit jumlahnya, seperti biaya oprasional (transportasi dan akomodasi), biaya melobi dengan masyarakat, biaya untuk mencari keabsyahan surat surat tanah yang dikuasai oleh Tergugat, biaya untuk orang-orang lapangan, dan biaya untuk konsultan hukum, sampailah dengan pengeluaran biaya untuk honor advokat dalam perkara *a quo*, yang sampai dengan saat ini Penggugat telah menghabiskan uang lebih kurang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Terhitung sejak tanggal 24 September 2012, Penggugat telah mengalokasikan dana sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) untuk pembayaran atas pembelian lokasi tanah yang dikuasai oleh Tergugat. Sementara apabila Penggugat gunakan atau memanfaatkan sejumlah uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut untuk keperluan bisnis lainnya atau untuk membeli lokasi tanah ditempat lain yang memiliki nilai ekonomi tinggi seperti lokasi tanah untuk penambangan bauksit di daerah Bintan atau Tanjungpinang, uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut diputar selama 1 bulan, akan menghasilkan keuntungan yang bisa diharapkan yaitu mendekati sebesar 2 kali lipat dari modal dasar, yaitu sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Artinya Penggugat masih bisa menikmati keuntungan yang diharapkan setidaknya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)

Hal. 9 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

tidak termasuk modal yang telah dikeluarkan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

- Atau di dalam dunia bisnis uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dapat juga diputar sebagai jaminan atas proyek yang akan dikerjakan oleh Penggugat untuk melakukan pembangunan, sehingga Penggugat dapat pula menikmati keuntungan yang diharapkan setidaknya-tidaknya mendekati sebesar 2 kali lipat dari jumlah tersebut yaitu sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), (tidak termasuk modal sebesar Rp3.000.000.000,00); atau
- Penggugat telah pula mempersiapkan sejumlah unit bangunan rumah sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga terhitung sejak tanggal 24 September 2012, Penggugat tidak melakukan penjualan atas unit rumah kepada pihak ketiga, yang mana biasanya apabila Penggugat jual kepada pihak ketiga setidaknya-tidaknya Penggugat mendapat keuntungan per unit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan jika dikalikan sebanyak 2 unit saja, maka keuntungan bersih Penggugat bisa berkisar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Dengan demikian total kerugian materil yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah). Kerugian mana harus dibayar oleh Tergugat secara seketika, tunai, dan kontan;

b. Kerugian dalam bentuk moril:

- Bahwa selaku perusahaan yang benar-benar serius untuk berinvestasi dan mengembangkan usaha wisata di atas lokasi tanah yang akan membelinya dari Tergugat, Penggugat dan komisaris perusahaan juga telah membicarakan keinginan usahanya kepada sesama rekan bisnis/usaha dan kepada pihak pemerintah terkait. Oleh karena ternyata Tergugat secara sepihak dan tanpa disertai oleh alasan apapun yang dapat diterima dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, dan selanjutnya selalu menghindari dari menerima pembayaran yang akan dilakukan oleh Penggugat sesuai dengan yang diperjanjikan, maka wajar dan rasional dalam hal ini Penggugat dan perusahaan PT. Pantai Wisata Pratama telah dicemarkan nama baiknya oleh Tergugat sehingga menimbulkan rasa malu

Hal. 10 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

dan berkurangnya reputasi dan nama baik Penggugat, Komisaris dan perusahaan PT Pantai Wisata Pratama khususnya terhadap sesama rekan bisnis dan pejabat pemerintah yang telah mengetahui rencana investasi Penggugat tersebut. Adapun kerugian moril yang diderita dan harus dibayar oleh Tergugat dalam perkara *a quo*, jika dinilai dengan sejumlah uang, Penggugat tetapkan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Kerugian moril ini harus dibayar oleh Tergugat secara langsung, tunai, kontan, dan seketika;

c. Bunga yang diharapkan:

Bahwa terhitung sejak tanggal 24 September 2012, di mana Penggugat sesungguhnya telah mengalokasikan dana sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan dana tersebut tidak pernah Penggugat gunakan untuk keperluan bisnis lainnya termasuk tidak Penggugat masukkan dalam tabungan deposito bank dan hanya disimpan pada tabungan biasa yang jumlah keuntungan bunga perbulannya lebih rendah dari pada tabungan dalam bentuk deposito bank. Apabila uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) Penggugat simpan dalam bentuk deposito bank, maka perbulan Penggugat akan dapat menikmati keuntungan dari bunga bank sebesar $Rp30.000.000,00 \times 5 \text{ bulan (24 September 2012 s/d 24 Januari 2013)} = Rp150.000.000,00$;

d. Denda yang harus dibayar Tergugat:

Bahwa atas perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, maka Penggugat akan menetapkan denda kepada Tergugat yang dihitung sejak jatuh tempo pembayaran atas pembelian tertanggal 24 Januari 2013, dikarenakan sejak tanggal tersebut Penggugat sudah mengalokasikan dana pembelian lokasi tanah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), yang mana uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut berasal dari dana Penggugat yang selama ini tersimpan dalam deposito bank a/n Komisaris PT Pantai Wisata Pratama. Oleh karena untuk keperluan pembayaran atas pembelian tanah dari Tergugat tersebut, uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut ditarik dan disimpan dalam tabungan biasa, dengan demikian Penggugat tidak lagi dapat menikmati bunga atas deposito yang selama ini dinikmati oleh komisaris PT Pantai Wisata Pratama,

Hal. 11 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per/bulan.

Untuk itu wajar dan patut jika kepada Tergugat juga dikenakan denda atas perbuatan ingkar janjinya kepada Penggugat yaitu dengan membayar uang denda sebesar Rp30.000.000,00 x 1 bulan (terhitung sejak jatuh tempo pembayaran tanggal 24 Januari 2013) = Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

e. Total kerugian, bunga, dan denda yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat baik moril maupun materil yaitu seluruhnya sebesar Rp8.280.000.000,00 (delapan miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah);

20. Bahwa perlu diingat, gugatan yang dimajukan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara *a quo*, adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang telah tepat karena hal ini merupakan pilihan hukum para pihak sebagaimana tertuang didalam Pasal 7 Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012, yang dilegalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012 di kantor Notaris Sri Rahayu Soegeng.SH., di Tanjungpinang;

21. Bahwa agar gugatan dalam perkara *a quo* tidak bersifat *ilusionir* (hayalan) belaka dan dengan maksud untuk memberikan perlindungan dan jaminan hukum terhadap diri Penggugat, dengan sak wasangka apabila Tergugat nantinya lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*, maka wajar dan rasional, apabila Penggugat memohon agar seluruh bidang tanah yang termasuk dalam bagian objek perkara *a quo* sebagaimana tertuang di dalam surat perjanjian tertanggal 24 September 2012, dan surat-surat alas hak yang dipegang oleh Tergugat seperti telah diuraikan di dalam point 4 gugatan *a quo*, terlebih dahulu diletakkan dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*);

22. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan ini nantinya oleh Tergugat, yakni membayar ganti kerugian, bunga, dan denda kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo*, terhitung sejak putusan diucapkan. Uang paksa tersebut harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai, kontan, dan seketika;

23. Bahwa gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan landasan hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum serta didukung dengan bukti-bukti yang kuat dan sempurna,

Hal. 12 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tak terbantahkan lagi kebenarannya oleh Tergugat, oleh karenanya wajar apabila putusan dalam perkara *a quo*, dapat dijalankan terlebih dahulu dan seketika, meskipun ada upaya hukum banding, *verzet*, kasasi, dan Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

II. Dalam Provisionil:

24. Bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara, dianggap diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam provisionil ini;
25. Bahwa gugatan Penggugat dalam Perkara *a quo* didasarkan pada fakta-fakta hukum yang kongkrit dengan didukung bukti-bukti yang kuat dan autentik sehingga dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum yang berlaku, dan tidak mungkin terbantahkan lagi kebenarannya oleh Tergugat;
26. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon pada yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menghukum Tergugat untuk tidak mengalihkan 10 bidang tanah berdasarkan surat-surat alas hak sebagaimana tertuang di dalam point 4 gugatan *a quo* kepada pihak ketiga atau pihak lainnya dalam bentuk peralihan hak apapun baik dalam bentuk jual beli/ganti rugi, sewa-menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, hibah, jaminan atas hak tanggungan, gadai dan kredit *verband*, *hypotheek*, jaminan *fiducia*, dan sebagainya yang berbentuk peralihan hak atas tanah, sebelum Tergugat melakukan pembayaran atas kerugian, bunga, dan denda kepada Penggugat secara tunai, kontan, dan seketika, sebesar Rp8.280.000.000,00 (delapan miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah);
27. Bahwa wajar dan sangat rasional serta patut menurut hukum, apabila Tergugat juga dihukum untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk melakukan pengelolaan dan atau mengusahakan dan atau mendirikan bangunan-bangunan, seluruh atau sebagian atau bidang-bidang di lokasi tanah yang akan dijualnya kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 dengan legalisir Nomor Leg.5773/IX/2012, di hadapan Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang;
28. Bahwa oleh karena menurut aturan dan ketentuan hukum yang berlaku, terhadap penyerahan terhadap suatu benda yang dalam perkara *a quo* yaitu seluruh surat-surat tanah yang dikuasai oleh Tergugat dapat diserahkan terlebih dahulu kepada Penggugat, maka untuk itu

Hal. 13 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

Penggugat mohon pada yang mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan provisionil dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi serta upaya hukum lainnya dari Tergugat menurut ketentuan hukum yang berlaku (*uitvoebaar bij voorraad*);

29. Bahwa wajar, patut, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, apabila Tergugat juga dihukum untuk segera melaksanakan seluruh perjanjian tertanggal 24 September 2012 yang telah dilegalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012, dihadapan Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang;

30. Bahwa apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan provisionil dalam perkara *a quo* maka wajar dan pantas menurut hukum jika Tergugat juga dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari secara seketika, tunai dan kontan tanpa mencicil kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungpinang supaya memberikan Putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisionil:

1. Menghukum Tergugat untuk tidak mengalihkan 10 bidang tanah berdasarkan surat-surat alas hak sebagaimana tertuang di dalam poin 4 gugatan *a quo* kepada pihak ketiga atau pihak lainnya dalam bentuk peralihan hak apapun baik dalam bentuk jual beli/ganti rugi, sewa-menyewa, tukar menukar, pinjam meminjam, hibah, jaminan atas hak tanggungan, gadai dan kredit *verband*, *hypotheek*, jaminan *fiducia*, dan sebagainya yang berbentuk peralihan hak atas tanah, sampai Tergugat melakukan pembayaran atas kerugian, bunga dan denda kepada Penggugat secara tunai, kontan, dan seketika, sebesar Rp8.280.000.000,00 (delapan miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah);
2. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk melakukan pengelolaan dan atau mengusahakan seluruh atau sebagian atau bidang-bidang lokasi tanah yang akan dijualnya kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 dengan legalisir Nomor Leg.5773/IX/2012, di hadapan Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang;

Hal. 14 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk segera melaksanakan seluruh perjanjian tertanggal 24 September 2012 yang telah dilegalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012, dihadapan Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang dan menyerahkan seluruh surat-surat tanah terkait yang berada di dalam penguasaan Tergugat;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara serta-merta, seketika, tunai dan kontan tanpa dicicil kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per/hari, jika Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan provisional dalam perkara *a quo*;
 5. Menyatakan putusan provisionil dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali, dan upaya hukum lainnya dari Tergugat menurut ketentuan hukum yang berlaku;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam putusan provisional dalam perkara *a quo*;
- II. Dalam Pokok Perkara:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 24 September 2012, yang dilegalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012 di kantor Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang, syah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat;
 3. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian sesuai dengan surat perjanjian tertanggal 24 September 2012, yang dilegalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012 di Kantor Notaris Sri Rahayu Soegeng.S.H., tanpa terkecuali dan sekaligus menyerahkan surat-surat tanah terkait yang berada di bawah kekuasaan Tergugat kepada Penggugat, yaitu surat-surat tanah sebagai berikut:
 1. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh camat galang Register Nomor 185/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 281/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 2. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 186/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 174/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 3. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 187/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 278/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;

Hal. 15 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 188/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 279/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
5. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 189/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 277/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
6. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 190/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 280/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
7. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 191/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 276/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
8. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 192/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 514/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
9. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 193/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 275/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
10. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 194/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
b. Surat Keterangan Nomor 876/Krs/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan hukum ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012, yang dilegalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012 di Kantor Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang.
5. Menghukum Tergugat membayar uang ganti kerugian, bunga, dan denda kepada Penggugat yang keseluruhannya dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah);
 - b. Kerugian moril Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - c. Bunga yang diharapkan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - d. Denda atas kerugian sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);Total uang ganti kerugian, bunga, dan denda baik materil dan moril yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat seluruhnya

Hal. 16 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

sebesar Rp8.280.000.000,00 (delapan miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah), dan harus dibayar oleh Tergugat secara seketika, tunai, kontan, dan tanpa mencicil kepada Penggugat;

6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat untuk tidak mengalihkan 10 bidang tanah berdasarkan surat-surat alas hak sebagai berikut:
 1. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 185/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 281/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 2. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 186/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 174/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 3. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 187/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 278/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 4. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 188/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 279/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 5. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 189/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 277/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 6. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 190/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 280/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 7. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 191/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 276/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 8. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 192/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 514/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 9. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 193/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 275/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;
 10. a. Surat ganti kerugian tanah, diketahui oleh Camat Galang Register Nomor 194/GR/98 tanggal 05 Juni 1998;
 - b. Surat Keterangan Nomor 876/Krs/G-1/1985 tanggal 15 Juli 1985;kepada pihak ketiga atau pihak lainnya dalam bentuk peralihan hak apapun baik dalam bentuk jual beli/ganti rugi, sewa-menyewa, tukar

Hal. 17 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menukar, pinjam meminjam, hibah, jaminan atas hak tanggungan, gadai dan kredit *verband*, *hypotheek*, jaminan *fiducia*, dan sebagainya dalam bentuk peralihan hak atas tanah apapun;

11. Menghukum Penggugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk melakukan pengelolaan dan atau mengusahakan seluruh atau sebagian atau bidang-bidang lokasi tanah yang akan dijualnya kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 24 September 2012 yang telah di legalisir dengan Register Nomor Leg.5773/IX/2012, dihadapan Notaris Sri Rahayu Soengeng, S.H., di Tanjungpinang;
12. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* memiliki nilai sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 per/hari apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara *a quo*, terhitung sejak diucapkannya putusan sampai dengan putusan dalam perkara *a quo* mempunyai putusan yang kuat (*inkracht*);
14. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu dan seketika (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum banding, *verzet*, kasasi, peninjauan kembali dan atau upaya hukum lainnya menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

III. Dalam Provisionil dan Pokok Perkara:

Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam provisionil dan dalam pokok perkara

Jika yang mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* tidak sependapat dengan Penggugat maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Kewenangan relatif mengadili (Pengadilan Negeri Tanjungpinang tidak berwenang memeriksa perkara *a quo*);

- Bahwa objek sengketa/gugatan dalam perkara *a quo* adalah barang tidak bergerak yakni 10 bidang tanah seluas sekira 20 hektar yang terletak di lokasi pantai Melur, Kelurahan Sijantung, Kecamatan Galang, Kota Batam,

Hal. 18 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat alas hak sebagaimana telah dinyatakan Penggugat dalam gugatannya;

- Bahwa sebagaimana azas forum *rei sitae* sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBG, objek sengketa berupa barang tidak bergerak yang menentukan kemana gugatan harus diajukan, sehingga gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri dimana barang tidak bergerak itu terletak;
- Bahwa dengan demikian karena objek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Kota Batam yang masuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri Batam maka seharusnya gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Batam bukan diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjungpinang;
- Bahwa dengan demikian patut secara hukum eksepsi Tergugat untuk dapat diterima;

Exceptio Non Adimpleti Contractus

- Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 3 (tiga) surat perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dilegalisasi oleh Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., tertanggal 24 September 2012 Nomor 5773/IX/2012:
"Pihak kedua berencana membeli 10 bidang tanah milik pihak pertama tersebut setelah status atas 10 bidang tanah tersebut tidak ada masalah dan dapat dilakukan peralihan haknya dan dapat dilakukan pembangunan kepada pihak kedua";
"Apabila atas 10 bidang tanah tersebut dapat dilakukan peralihan haknya dan dapat dilakukan pembangunan oleh Pihak Kedua, maka pada saat itu pulalah perjanjian ini berlaku, namun apabila 4 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini pengurusan status dan peralihan haknya tidak dapat dilanjutkan maka perjanjian ini batal;
"Semua pengurusan maupun biaya menjadi tanggung jawab pihak pertama";
Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut di atas dapat secara jelas diketahui;
- Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah bukanlah merupakan perjanjian jual beli atas objek sengketa melainkan berupa janji pihak kedua kepada pihak pertama yang mempunyai rencana untuk membeli 10 bidang tanah objek sengketa milik pihak pertama";
- Bahwa rencana pembelian tanah dari pihak Pertama/Tergugat masih digantungkan juga pada suatu syarat apabila status atas tanah objek sengketa tidak ada masalah dan dapat dilakukan peralihan haknya dan dapat dilakukan pembangunan;

Hal. 19 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

- Bahwa perjanjian ini juga merupakan jenis perjanjian bersyarat dimana berlakunya perjanjian ini digantungkan pada suatu syarat sebagaimana tersebut dalam frasa “apabila atas 10 bidang tanah tersebut dapat dilakukan peralihan haknya dan dapat dilakukan pembangunan oleh Pihak Kedua, maka pada saat itu pulalah perjanjian ini berlaku, ...”;
- Bahwa selanjutnya perjanjian ini juga mempunyai syarat batal sebagaimana tersebut dalam frasa: “... apabila 4 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini pengurusan status dan peralihan haknya tidak dapat dilanjutkan maka perjanjian ini batal”;
- Bahwa terhadap janji dari Penggugat yang menjanjikan kepada Tergugat untuk membeli bidang tanah objek sengketa, Penggugat telah mengakui sendiri pada angka 8 huruf b surat gugatannya bahwa Penggugat selaku calon pembeli mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi berupa melakukan pengurusan untuk mendapatkan kepastian hukum lokasi tanah Tergugat, kepastian tentang dapat tidaknya untuk dilakukan peralihan, dan kepastian tentang dapat tidaknya untuk dilakukan pembangunan. Namun hingga batas 4 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini ternyata Penggugat tidak sama sekali dapat menunjukkan hasil dalam menunaikan prestasi yang dijanjikannya;
- Bahwa bagaimana Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk melaksanakan perjanjian, sedangkan Penggugat sendiri telah melakukan *wanprestasi*, karena Penggugat tidak berhasil untuk melaksanakan kewajiban hukumnya untuk melakukan prestasinya;

Exceptio Peremptoria

- Bahwa apa yang digugat oleh Penggugat bersumber dari perjanjian surat perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dan telah dilegalisasi oleh Notaris Sri rahayu Soegeng, S.H., tertanggal 24 September 2012 Nomor 5773/IX/2012;
- Bahwa sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan jenis perjanjian bersyarat dimana berlakunya perjanjian ini digantungkan pada suatu syarat apabila atas 10 bidang tanah tersebut dapat dilakukan peralihan haknya dan dapat dilakukan pembangunan oleh pihak kedua, maka pada saat itu pulalah perjanjian ini berlaku, ...”;
- Bahwa hingga sampai saat ini syarat untuk dapat dilakukannya peralihan hak dan dilakukannya pembangunan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian tersebut tidak bisa tercapai, dengan demikian berlakulah syarat batal tersebut dalam perjanjian ini, sehingga demi hukum perjanjian ini tidak berlaku;

Hal. 20 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

- Bahwa demikian pula apa yang digugat oleh Penggugat telah tersingkir, karena yang digugat oleh Penggugat bersumber dari perjanjian tersebut telah hapus menurut hukum akibat adanya syarat berlakunya perjanjian yang diperjanjikan;

Exceptio Temporis

- Bahwa gugatan Penggugat mengandung daluwarsa, hal ini dapat dibuktikan bahwa gugatan Penggugat masuk dan diregister tertanggal 18 Februari 2013 dengan perkara Nomor 13/PDT.G/2013/PN.TPI, sedangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat sendiri telah mencatumkan ketentuan yang berbunyi: "...namun apabila 4 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini pengurusan status dan peralihan haknya tidak dapat dilanjutkan maka perjanjian ini batal;
- Bahwa apabila dihitung dari tanggal penandatanganan perjanjian ini yaitu tanggal 24 September 2012 hingga surat gugatan diajukan oleh Penggugat tertanggal 18 Februari 2013, dengan demikian telah lebih dari 4 (empat) bulan dari syarat batal yang diatur dalam perjanjian itu sendiri;
- Bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah batal menurut hukum sejak 4 bulan dari penandatanganan surat perjanjian ini, maka dengan sendirinya menurut hukum pula gugatan Penggugat dinyatakan telah Daluwarsa, oleh karena itu pula gugatan sepatutnya tidak dapat diterima;

Petitum Penggugat bersifat negatif tidak dapat dikabulkan;

- Bahwa petitum Penggugat dalam surat gugatan Penggugat baik dalam tuntutan provisionil maupun tuntutan dalam pokok perkara sebagian bersifat negatif. Petitum yang meminta agar peradilan menghukum Tergugat supaya tidak mengambil suatu tindakan adalah petitum yang bersifat negatif, oleh karena itu petitum tersebut tidak dapat dikabulkan;
- Bahwa oleh karena petitum gugatan merupakan salah satu syarat formulasi gugatan, sedangkan terdapat petitum yang bersifat negatif pada gugatan Penggugat, maka oleh karenanya, mengakibatkan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) yang berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (Putusan Mahkamah Agung 1380 K/Sip/1973);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungpinang telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2013/PN.TPI tanggal 03 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp459.000,00 (empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 71/ Pdt/2014/PTR tanggal 29 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 November 2014 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.Tpg/KASASI. jo Nomor 13/Pdt.G/2013/PN.TPI. jo Nomor 71/PDT/2014/PT.R. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 11 Desember 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 15 Desember 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

A. Pengantar:

1. Bahwa pengantar ini merupakan bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Pemohon Kasasi di dalam permohonan kasasi ini, dan mohon untuk dijadikan bahan pertimbangan oleh yang mulia Ketua dan Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Hal. 22 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam upaya mencari kebenaran dan keadilan sejati, Pemohon Kasasi mohon kepada *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar memberikan putusan yang sebenar-benarnya dan seadil-adilnya, menurut hukum dan keyakinannya, dan tidak bersifat subjektif, karena *Judex Facti* pada Mahkamah Agung RI, merupakan benteng terakhir bagi pemohon kasasi untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan sejati tersebut. (*vide* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009);
3. Bahwa sebagaimana diketahui perkara *a quo* merupakan perkara perdata tentang perbuatan hukum *wanprestasi* yang didukung dengan beberapa alat bukti yang cukup, mulai dari saksi-saksi, barang bukti, surat-surat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH.Perdata/BW atau 164 HIR/284 RBG, sehingga dalam perkara *a quo*, semestinya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, harus berusaha untuk mencari dan menggali dasar hukum dalam perkara *a quo*, dan menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di tengah masyarakat. (*vide* Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009). Kemudian yang mulia Hakim Agung, dalam memeriksa perkara di Mahkamah Agung berkewajiban pula untuk menggali, mengikuti, dan memahami rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. (*vide* Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 sekarang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009). Di sini dapat diketahui bahwa hakim dalam memberikan putusan wajib mencari dan menemukan hukum objektif yang hendak diterapkan dan dari sumber hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di samping mempertimbangkan juga nilai-nilai hukum tidak tertulis yang berlaku di tengah masyarakat, berupa moral, etika, dan kebiasaan. Yang mana dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah berusaha bertikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat maupun sewaktu dalam tahap pra kontrak;
4. Bahwa dalam perkara *a quo*, gugatan yang dimajukan oleh Pemohon Kasasi, berangkat dari adanya suatu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, sehingga jelas dasar hukum pemohon kasasi adalah perjanjian tanggal 24 September 2012 dilegalisir di kantor Notaris Sri Rahayu Soegeng, S.H., di Tanjungpinang Nomor Legalisir 5773/IX/2012, tanggal 24 September 2012 yang dalam pelaksanaannya sudah diingkari oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat. Artinya dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan

Hal. 23 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengambil alih seluruh pertimbangan dari Pengadilan Negeri Tanjungpinang tersebut, semestinya harus mengacu pada Pasal 1338 KUH.Perdata dan Pasal 1320 KUH.Perdata dan Pasal-pasal di luar Pasal 1320 KUHPerdata (Pasal 1335, 1337 dan Pasal 1339), di dalam pertimbangan hukumnya, dan tidak perlu memberikan penafsiran yang subjektif bahwa perjanjian tertanggal 24 September 2012, dianggap sebagai perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan karena digantungkan oleh suatu syarat, sementara sebaliknya Pemohon Kasasi dalam pembuktiannya telah pula dapat membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah berusaha untuk melakukan pembayaran-pembayaran sesuai dengan perjanjian kepada pihak Termohon Kasasi, namun pembayaran yang akan dibayar oleh Pemohon Kasasi ditolak seluruhnya oleh Termohon Kasasi dengan alasan yang tidak dapat diterima dan/atau tidak rasional. Kemudian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat juga telah berusaha maksimal untuk mengurus peningkatan hak atas tanah, namun dalam pelaksanaannya, ternyata Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, tidak pernah mendukung upaya yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dengan cara memberikan surat-surat asli tanah yang dipegang oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga dalam pengurusannya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengalami kesulitan untuk meyakinkan pihak pemerintah yang berwenang dan terkait, bahwa lokasi tanah yang menjadi objek perkara *a quo* benar-benar akan dibeli oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam perkara *a quo*. Kondisi dan fakta yang sedemikian itu, membuat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, selalu mengalami kesulitan dalam pengurusan peningkatan hak atas tanah tersebut. Dalam perkara *a quo*, terbukti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, telah melakukan kesengajaan untuk menggagalkan perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh mereka, dengan tujuan untuk mempermainkan/memperdaya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga dengan sangat terpaksa akhirnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, mengajukan gugatan *a quo*, sampai dengan mengajukan permohonan kasasi dalam perkara *a quo*. Sementara di satu sisi, sebagai seorang pengusaha, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sudah benar-benar berusaha maksimal untuk membeli lokasi tanah objek perkara berikut akan berusaha di lokasi tanah tersebut. Dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat selanjutnya berpikir, hal ini mungkin disengaja oleh Termohon Kasasi/

Hal. 24 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Tergugat, setelah dilakukan pengurusan dan mulai nampak titik terang atas pengurusan lokasi tanah yang menjadi objek perkara, timbul niat dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk tidak menjual kokasi tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sementara disatu sisi, Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat sudah banyak menghabiskan modal untuk pengurusan lokasi tanah tersebut (*vide*: Bukti P.40 terlampir);

5. Bahwa mengacu pada teori hukum positif, tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (*vide*: Pasal 1338 KUH perdata), dengan demikian dalam perkara *a quo*, tidak ada alasan hukum apapun bagi pihak Termohon Kasasi/Tergugat/Termohon Kasasi, untuk tidak menerima pembayaran atas pembelian lokasi tanah yang dikuasai oleh pihak Termohon Kasasi sesuai dengan perjanjian tertanggal 24 September 2012. Sehingga alasan tidak dan belum menerima sejumlah uang dari pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dijadikan alasan hukum oleh pihak Termohon Kasasi untuk tidak mau menyerahkan seluruh surat-surat tanah yang dikuasai oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sesuai dengan yang diperjanjikan. Sementara di satu sisi, mulai dari tahap pra kontrak atau tahap perundingan, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, telah mempersiapkan diri berikut meng-alokasikan sejumlah uang untuk pembayaran atas pembelian lokasi tanah tersebut, dan melakukan pengurusan-pengurusan mulai dari aparaturnya pemerintahan setingkat RT sampai dengan Walikota Batam dan di Kantor Otorita Batam, yang akibat dari seluruh pengurusan tersebut telah pula merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sesuai dengan dalil-dalil gugatan penggugat dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa mengacu pada teori perjanjian yang berkembang saat ini, perjanjian lebih menekankan pada aspek etika baik dari para pihak, mulai pada saat pra-kontrak perundingan (*the duty of good faith in negotiation*) bukan hanya pada tahap setelah dilakukannya penandatanganan dan pelaksanaan kontrak. Suharnoko dalam "*Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*" (2004:3) mengemukakan "Janji-janji pra kontrak mempunyai akibat hukum dan dapat dituntut ganti rugi jika janji tersebut diingkari"....."pengadilan menerapkan doktrin promissory estoppel untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan (*reasonably relied*) terhadap janji-janji yang diberikan lawannya dalam tahap pra kontrak. Hal mana bersesuaian pula dengan

Hal. 25 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Agus Yudha Hernoko “*Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial)*” (2011:135) bahwa “Pengaturan Pasal 1338 (3) BW yang menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei*-kontrak berdasarkan itikad baik). Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Dalam perkara *a quo*, jelas Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, telah melakukan perbuatan yang tidak patut, yang dengan sengaja tidak mendukung usaha Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk mengurus peningkatan hak atas surat-surat tanah yang menjadi objek perkara dan kemudian tidak mau menerima pembayaran dari Pemohon Kasasi untuk merealisasikan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak (*vide*: Bukti P.47 Terlampir) dan (*vide*: Bukti Surat 002/VIII/PHA-TPI/2011 Terlampir);

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Pemohon Kasasi dalam kesempatan ini mohon kepada yang mulia Ketua dan Majelis Hakim Mahkamah Agung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk mencari, menggali, dan memahami nilai-nilai hukum yang terdapat dalam perkara *a quo*, agar putusan yang dijatuhkan merupakan suatu putusan yang berangkat dari kebenaran dan keadilan sejati;
- B. Dalam Provisi:
8. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam pengantar di atas, dianggap diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya di dalam provisi ini;
9. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tentang ditolakannya tuntutan provisi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam perkara *a quo*, karena tuntutan provisi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sifatnya sangat mendesak, dimana Pemohon Kasasi dengan etikad baik berkeinginan bersungguh-sungguh untuk melakukan pembayaran sekaligus mengambil surat-surat tanah yang dikuasai oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, agar surat-surat tanah tersebut dapat diurus oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sesuai dengan perjanjian tertanggal 24 September 2014 (*vide* Bukti P.6);
10. Bahwa semestinya demi hukum *Judex Facti* dapat mengabulkan permohonan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, apabila *Judex Facti* mau mencari, menggali dan memahami nilai-nilai

Hal. 26 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang terkandung di dalam perjanjian tertanggal 24 September 2014, dengan mengacu Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) KUH Perdata;

11. Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjungpinang dan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dalam perkara *a quo* menolak seluruh tuntutan provisional yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, maka dalam kesempatan ini Pemohon Kasasi memohon agar yang mulia Ketua dan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, dapat mengabulkan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi seluruhnya, sesuai dengan apa yang telah Pemohon Kasasi dalilkan didalam gugatannya semula;

C. Dalam Eksepsi:

12. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam pengantar dan provisional di atas, dianggap diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya di dalam eksepsi ini;
13. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* tentang eksepsi, di mana sesuai dengan perjanjian tanggal 24 September 2012, nyata-nyata telah dicantumkan dengan tegas bahwa para pihak yaitu Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi secara tegas telah menentukan pilihan hukumnya di Pengadilan Negeri Tanjungpinang, jika terjadi persoalan hukum terkait dengan perjanjian tanggal 24 September 2012 (*vide* Pasal 7 Perjanjian tanggal 24 September 2012 bukti P. 6);
14. Bahwa dalam pertimbangan tentang eksepsi, *Judex Facti* telah menerapkan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata, sehingga pertimbangan *Judex Facti* telah memenuhi asas kebenaran dan keadilan, dan oleh karenanya pertimbangan yang demikian perlu dipertahankan dan dikuatkan kembali;

A. Dalam Pokok Perkara:

15. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan di dalam pengantar, provisional dan eksepsi di atas, dianggap diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya di dalam pembahasan pada pokok perkara ini;
16. Bahwa Pemohon Kasasi sangat menghargai upaya *Judex facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang telah memeriksa dan memutus Perkara *a quo* dalam tenggang waktu yang sangat singkat, sehingga azas peradilan yang cepat dapat terlaksana sebagaimana mestinya, namun sangat disayangkan pertimbangan *Judex Facti* dalam pokok perkara tidak mempunyai dasar serta alasan hukum yang kuat, sesuai dengan aturan hukum yang berlaku serta memenuhi rasa keadilan masyarakat pencari keadilan;

Hal. 27 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

17. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau didalam pertimbangan hukumnya pada halaman 3 (tiga) alenia ke 4 (empat) menyebutkan yang pada pokoknya bahwa alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat/Terbanding dalam Memori Banding-nya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut. Sementara pertimbangan *Judex Facti* pada point 2 (dua) di atas jelas menunjukkan bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* dalam tingkat Banding tidak melakukan pemeriksaan dengan teliti dan seksama terhadap semua berkas perkara, sehingga pertimbangan demikian tidak tepat dan keliru. Hal mana dengan jelas dapat dilihat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 3 (tiga) Point 4 (empat) yang sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi. Seharusnya berdasarkan Hukum Acara Perdata, permohonan banding dari Pemohon Banding/Pemohon Kasasi semestinya diprioritaskan terlebih dahulu untuk dipertimbangkan. Tetapi sebaliknya dan anehnya justru *Judex Facti* terlebih dahulu mempertimbangkan alasan-alasan yang dikemukakan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dan terlebih aneh lagi Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan “bahwa alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat/Terbanding dalam Memori Bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut” jelas pertimbangan yang demikian, menunjukkan jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah memberikan pertimbangan yang salah dan keliru, karena menurut aturan Hukum Acara yang berlaku pihak Tergugat/Terbanding tidak mungkin mengajukan alasan-alasan dalam Memori Banding melainkan mengajukan Kontra Memori Banding atas Memori Banding yang dimajukan oleh Pihak Pembanding dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, jadi bukan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang mengajukan Memori Banding sebagaimana Pertimbangan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut di atas. Atas pertimbangan yang demikian, demi hukum harus dikesampingkan dan tidak dapat dipertahankan;
18. Bahwa berdasarkan prinsip *curia novit jus*, yaitu seorang Hakim dianggap mengetahui semua hukum. Prinsip ini ditegaskan dalam penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang mengandung makna Hakim sebagai organ pengadilan dianggap memahami hukum, oleh

Hal. 28 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

karenanya harus memberikan pelayanan kepada setiap pencari keadilan yang memohon keadilan yang sebenarnya. Apabila hakim dalam memberikan pelayanan menyelesaikan sengketa tidak menemukan hukum tertulis, hakim wajib menggali hukum tidak tertulis untuk memutus perkara berdasarkan hukum sebagai orang bijaksana dan bertanggung jawab penuh kepada Tuhan Yang Maha Esa, diri sendiri, masyarakat, bangsa dan negara (*vide Hukum Acara Perdata*, M. Yahya Harahap, S.H., Sinar Grafika, 2005, halaman 821);

19. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata Indonesia yang berlaku, pada Pasal 283/163 HIR yang menyatakan barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu. Pada pemeriksaan perkara *a quo*, Pemohon Kasasi sudah dapat membuktikan bahwa apa yang didalilkan dan dibuktikan oleh Pemohon Kasasi (*vide bukti 1 s/d 47*);
20. Bahwa disamping itu pada point 2 (dua) halaman 3 (tiga) Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam pertimbangannya menyebutkan “bahwa alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat/Pembanding dalam Memori bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut” jelas menunjukkan suatu pertimbangan hukum yang saling bertentangan antara pertimbangan hukum yang satu dengan pertimbangan hukum lainnya, dan oleh karenanya pertimbangan yang sangat sederhana dan tidak memiliki nilai hukum tersebut, haruslah di kesampingkan dan tidak perlu dipertahankan untuk dikuatkan;
21. Bahwa terdapat kondisi yang tidak sinkron antara pertimbangan yang satu dengan lainnya, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas saling bertentangan antara satu dengan lainnya, sehingga hal tersebut menunjukkan suatu kondisi serta akibat hukum sebagai berikut:
 - Pertimbangan hukum tersebut jelas menunjukkan tidak diindahkannya dan tidak diterapkannya aturan-aturan hukum secara tepat dan benar, baik hukum materiel maupun hukum formil tidak terkecuali Hukum Pembuktian;
 - Tergambar secara jelas sikap keberpihakan (subjektif) dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru kepada pihak Terbanding/Termohon Kasasi, sehingga kredibilitas dan kemandirian dalam memutus dan mengadili perkara *a quo* dengan seadil-adilnya tanpa adanya campur

Hal. 29 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan dan intervensi pihak yang berkepentingan dalam perkara *a quo*, sehingga objektivitas dari putusan perkara *a quo*, beralasan hukum untuk dipertanyakan kebenarannya (*vide*: Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009);

- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara *a quo* tidak dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum, sehingga dengan demikian sangat beralasan hukum pula jika seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut dinyatakan batal demi Hukum dan/atau setidaknya dinyatakan dibatalkan dan untuk selanjutnya diambil alih oleh Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan seadil-adilnya dalam pemeriksaan tingkat kasasi;

22. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru sebagaimana tersebut pada Point 2 (dua) yang diulangi kembali dalam pertimbangannya pada point 4 (empat) pada Halaman 3 (tiga), pada pokoknya menyebutkan bahwa alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat/Pembanding dalam memori bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat merubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sesungguhnya menunjukkan suatu pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum dan sekaligus menunjukkan jika Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* dalam Tingkat Banding memang tidak mempelajari berkas perkara *a quo* khususnya Memori Banding Penggugat/Pemohon Banding serta berkas-berkas dalam perkara *a quo*, sehingga Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak melihat dan luput dari perhatian akan adanya beberapa hal yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama) yang seharusnya dipertimbangkan dalam mengadili Perkara *a quo* sebagaimana telah diuraikan di dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding namun tetap tidak dipertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang mengadili Perkara *a quo* dalam pemeriksaan Tingkat Banding dan untuk itu tidak perlu Pemohon Kasasi ulangi kembali dalam Memori Kasasi ini karena hanya akan bersifat pengulangan kembali atas apa yang telah Pembanding/Pemohon Kasasi kemukakan dan sekaligus mohonkan untuk diperiksa dan dipertimbangan kembali dalam Pemeriksaan Tingkat Banding, namun tetap tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon pada Yang Mulia

Hal. 30 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

Ketua/Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan sekaligus mengadili perkara *a quo* agar apa-apa yang telah Pembanding/Pemohon Kasasi kemukakan dalam Memori Banding Pembanding/Pemohon Kasasi mohon dianggap merupakan bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Memori Kasasi ini untuk diteliti dan diperiksa secara cermat, teliti dan seksama untuk diputuskan dengan seadil-adilnya berdasarkan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku. (Memori banding Pembanding terlampir bersama Memori Kasasi Pemohon Kasasi dalam berkas perkara *a quo*);

23. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam pertimbangan hukumnya juga menyebutkan yang pada pokoknya apa yang Pembanding/Pemohon Kasasi kemukakan dalam memori banding Pembanding/Pemohon Kasasi dianggap tidak ada hal-hal yang baru yang dapat merubah Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama) dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama). Terhadap Pertimbangan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut di atas sangat tidak jelas (kabur) serta tidak mempunyai dasar hukum, karena apa yang dimaksud dengan hal-hal yang baru sesungguhnya sangat rancu dan tidak berdasarkan hukum serta mengandung pengertian yang dapat diartikan dan ditafsirkan seluas-luasnya, sehingga tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum, karena Pemohon Kasasi tidak dapat memahami apa sesungguhnya yang dimaksud dengan hal-hal yang baru dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut di atas, karena apa yang Pembanding/Pemohon Kasasi mohonkan dalam pengajuan permohonan pemeriksaan tingkat banding sebagaimana tertuang dalam Memori Banding Pembanding/Pemohon Kasasi adalah segala sesuatu yang sudah jelas dan terang benderang berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum di dalam persidangan perkara *a quo* yang seharusnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama namun tidak dipertimbangkan di dalam Putusannya, sehingga berdasarkan analisis hukum Pembanding/Pemohon Kasasi lakukan sebagaimana tertuang di dalam Memori Banding Pembanding/ Pemohon Kasasi untuk dilakukan pemeriksaan kembali atas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama), apakah memang sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum dan sekaligus menerapkan aturan-aturan hukum yang berlaku dalam mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, namun Pengadilan Tinggi Riau sama sekali tidak memberikan pertimbangan

Hal. 31 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum atas apa yang telah Pembanding/Pemohon Kasasi kemukakan secara jelas dalam Memori Banding Pembanding/Pemohon Kasasi agar dipertimbangkan secara arif dan bijaksana oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru sehingga dapat memberikan pertimbangan Hukum yang tepat dan benar dalam mengadili perkara *a quo*, sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum. Namun apa yang Pembanding kemukakan dalam memori banding Pembanding/Pemohon Kasasi tidak dipertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Riau, sehingga Pembanding/Pemohon Kasasi merasa sangat dirugikan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru; (*vide Hukum Acara Perdata*, M. Yahya Harahap, S.H, Sinar Grafika, 2005, halaman 821);

24. Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut di atas, Pemohon Kasasi secara tegas menolak dan menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang sangat merugikan Pemohon Kasasi yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan tidak ada hal-hal baru yang patut dipertimbangkan karena telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama), karena dalam pemeriksaan tingkatbanding bukanlah mencari dan menemukan adanya fakta-fakta hukum yang baru untuk menjadi dasar pertimbangan dalam memeriksa dan memutus suatu perkara, karena Pengadilan Tinggi bukanlah pengadilan dalam tingkat peninjauan kembali (PK), dimana ditemukan adanya bukti-bukti baru (*novum*) sehingga ditemukan pula fakta-fakta hukum dan hal-hal baru di dalamnya untuk selanjutnya dijadikan pertimbangan hukum di dalam memutus suatu perkara, tetapi yang mesti diperhatikan dan sekaligus dipertimbangkan dalam memutus perkara *a quo* adalah apakah pertimbangan dan pendapat Hukum yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang sudah tepat dan benar berdasarkan bukti dan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya atautkah terdapat kesalahan dan kekeliruan dalam memberikan pertimbangan dan pendapat hukum sehingga harus dibatalkan dan dipertimbangkan sendiri oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru, karena berdasarkan analisis Hukum sebagaimana telah Pembanding/Pemohon Kasasi uraikan secara cermat dan teliti di dalam Memori Banding Pembanding/Pemohon Kasasi telah terjadi kesalahan dan kekeliruan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama) di dalam memberikan pertimbangan dan pendapat hukumnya, sehingga Pembanding/Pemohon Kasasi merasa sangat dirugikan hak-haknya dalam mencari keadilan hukum;

Hal. 32 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

25. Bahwa atas Pemohonan Banding dari Penggugat/Pembanding, sebagaimana tertuang dalam memori banding Penggugat/Pembanding agar dilakukan pemeriksaan perkara *a quo* di tingkat banding berdasarkan berdasarkan keberatan Penggugat/Pembanding atas Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang (Pengadilan Tingkat Pertama) yang berdasarkan analisis hukum sebagaimana telah dijelaskan dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding yang pada pokoknya Penggugat/Pembanding merasa sangat dirugikan atas Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang mengadili Perkara *a quo* dalam Peradilan Tingkat Pertama, dimana menurut analisis hukum Penggugat/Pembanding terdapat banyak kesalahan dan kekeliruan, di mana *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam memberikan pertimbangan dan pendapat hukumnya bersifat subjektif dan sangat merugikan Penggugat/Pembanding sebagaimana telah diuraikan di dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding, yang nyatanya tidak pula dipertimbangkan secara arif dan bijaksana oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru, bahkan secara serta merta melakukan penilaian dan berpendapat bahwa pertimbangan dan *Judex Facti* tingkat pertama telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut seluruhnya diambil alih oleh *Judex Facti* serta selanjutnya dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi Riau dalam mengadili Perkara *a quo* di Tingkat Banding;
26. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru sebagaimana tersebut di atas yang pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang nyata-nyata terdapat banyak kesalahan dan kekeliruan di dalam memberikan pertimbangan dan penilaian hukum dalam memutuskan perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa Penggugat sudah melakukan isi Perjanjian Jual Beli tanggal 24 September 2012. Dan juga tidak dapat membuktikan sudah terbit surat-surat terkait dengan jual beli tersebut, sedangkan Tergugat telah berhasil mempertahankan kebenaran dalil-dalil bantahannya, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-

Hal. 33 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **TN.**

WONG KUWIK KIONG, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan 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;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TN. WONG KUWIK KIONG**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 11 Agustus 2015** oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn.** dan **H. Hamdi, S.H., M.Hum.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a ,

ttd/Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd/Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn.

ttd/H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Hal. 34 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00
2. Redaksi.....Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah.... Rp500.000,00

=====

Panitera Pengganti,

ttd/Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 35 dari 35 hal. Put. Nomor 960 K/Pdt/2015

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)