



**PUTUSAN**  
**Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT SINAR SURYA GRAHATAMA**, beralamat di Jl.Raya Bogor KM 28, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh DJONIE RAHMAT selaku Direktur Utama PT.Sinar Surya Grahatama berdasarkan Akta Pendirian PT. SINAR SURYA GRAHATAMA, No.28 tanggal 13-09-2011, memberikan kuasa kepada:

- Dr. Fredrich Yunadi, S.H. LL.M.
- Dr. H. Ricco Akbar, S.H., M.H.
- Sandy K. Singarimbun, S.H., M.H.
- Dicki Nelson, S.H., M.H.
- Bisma Mauria, S.H., M.H.
- Achmad Rudyansyah, S.H., M.H.
- Albertus Luter, S.H.
- Nova Vivianti, S.H.
- Fitri Novariyanti, S.H.

para Advokat/Pengacara, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, pada kantor hukum "YUNADI DAN ASSOCIATES" beralamat di JL Melawai Raya No 08, Blok M, Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12160 berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 1013/YA-AL/SSG/PDT/VI/2016 tanggal 1 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT KARTIKA DHARMA GRAHA**, beralamat di Jl. Laksamana Bintan No.8 Sungai Panas-Batam, dalam hal ini diwakili oleh EDHI SANTOSO LEMBONO selaku Direktur Utama memberikan kuasa kepada :

- JACOBUS SILABAN,SH.
- RICARDO H.SIMBOLON,SH
- JHONSON RAMOTAN SIALLAGAN,SH.MH.

Para Advokat/Pengacara, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, pada kantor hukum "JACOBUS SILABAN,SH & ASSOCIATES", beralamat di Komp.Ruko Kintamani Blok H No 16 Kota Batam, Prop.Kepulauan Riau Indonesia berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

*Halaman 1 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **ANLY CENGGANA S.H.**, bertempat tinggal di Jl Bunga Raya Komplek Penuin Centre Blok OC NO 7 Lubuk Baja Kota Batam, sebagai **Tergugat II**;
3. **Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam**, dalam hal ini diwakili oleh HATANTO REKSODIPOETRO selaku Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam bertempat tinggal di JL Sudirman No 1 Batam Center Kota Batam memberikan kuasa kepada :
  - DENNY TONDANO,SH selaku Kepala Sub.Bagian Bantuan Hukum.
  - HADY SAPUTRA MANALU,SH selaku staf Biro Hukum dan Organisasi.Masing-masing adalah pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang beralamat di Batam Center, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Badan Pertanahan Nasional Kota Batam**, dalam hal ini diwakili oleh ASNAEDI, A.Ptnh.,MH selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Batam bertempat tinggal di JL. Jaksa Agung R.Soeprpto, Sekupang, Kota Batam, memberikan kuasa kepada :
  - NOVLINDA,SH.
  - HABIBURAHMAN AL RASYID.
  - MAIHASZAH.
  - ASEP MOHENDRAMasing-masing pegawai di Kantor Pertanahan Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 22/SK-21.71/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **PT Protechnik Karya Alam**, dalam hal ini diwakili oleh Tuan Hasan selaku Direktur PT.Protechnik Karya Alam beralamat di Tiban Indah Blok I Nomor 5-6 RT 001, RW 001, Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, memberikan kuasa kepada Ade Trini Hartaty, SH.MH, Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Ade Trini Hartaty, SH.MH & Partners, yang beralamat di Jl. Raya Ali Haji Komplek Inti Sakti Blok C No.4 Nagoya, Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa No : 122/SK/ATH/V/2016/BTM tanggal 6 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 2 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 9 Agustus 2016 dalam Register Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia serta Anggaran Dasar Perseroan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana Akta No. 28 tanggal 13-09-2011 (**Bukti P-2**), yang dibuat oleh dan dihadapan Ati Mulyati, SH., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia: AHU-52570.AH.0.01., Tahun 2011 tanggal 20-10-2011 (**Bukti P-2**) jo Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No 02059-05/PN/1.824.271 tertanggal 04 November 2011 (**Bukti P-4**);

Bahwa salah satu bidang usaha **PENGGUGAT** adalah bergerak di bidang properti dan **PENGGUGAT** berniat mengembangkan usahanya di wilayah kota Batam Provinsi Kepulauan Riau:

2. Bahwa untuk mewujudkan niat dalam mengembangkan usahanya tersebut **PENGGUGAT** membutuhkan sebuah tempat yang diperuntukkan sebagai kantor dan gudang guna menunjang pengembangan usaha yang sudah direncanakan **PENGGUGAT**;
3. Bahwa untuk menindaklanjuti rencana kebutuhan tempat pergudangan tersebut sekitar bulan Maret 2014 antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah tercapai kesepakatan jual beli sebidang lahan berupa tanah dan bangunan milik **TERGUGAT I** yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indang (**Bukti P-5**) yang telah dikeluarkan oleh **BADAN PERTANAHAN NASIONAL BATAM** In casu **TERGUGAT IV**;
4. Bahwa sesuai kesepakatan pada Maret 2016, **TERGUGAT I** terlebih dahulu harus melakukan Pengurusan Izin Pemindahan Hak Kepada Badan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam In casu **TERGUGAT III**, dan setelah pengurusan izin *a quo* selesai akan dilanjutkan dengan melakukan jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 3 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



5. Bahwa setelah **TERGUGAT I** selesai memperoleh Izin Pemindahan Hak dari **TERGUGAT III**/Badan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam No. 2551/PL/3/2014 (**Bukti P-6**), **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** sepakat segera melakukan proses jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** atas sebidang tanah dan bangunan seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indang (**Bukti P-5**) yang telah dikeluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL BATAM In casu **TERGUGAT IV** dengan mendatangi **Anly Cenggana, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah** di Kota Batam In casu **TERGUGAT II**;
6. Bahwa Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 tentang jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam (**Bukti P-7**) dihadapan **TERGUGAT II**;
7. Bahwa sebelum dilakukan proses penandatanganan Jual Beli dihadapan PPAT/**TERGUGAT II**, **TERGUGAT II** selaku pejabat PPAT **wajib terlebih dahulu** melakukan Pemeriksaan sertifikat ke BPN/**TERGUGAT IV**, yang bertujuan untuk mengetahui bahwa sertifikat tersebut adalah asli, objek jual beli tidak dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita atau blokir dari pihak lain. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN/**TERGUGAT IV** maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa blokir, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Tanpa adanya proses ini jual beli tidak bisa dilaksanakan. Dikarenakan mungkin tidak ada catatan apapun atau dapat juga diduga **TERGUGAT** sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya, oleh karenanya **TERGUGAT II** melanjutkan proses penandatanganan akta jual beli;
8. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tertanggal 22 April 2014 *a quo* dengan tegas dinyatakan **bahwa TERGUGAT I menjamin obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terkait sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikasi, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun;**
9. Bahwa dalam peralihan hak yang terjadi antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, Badan Pengusahaan Kawasan Batam In casu **TERGUGAT III** juga telah menyetujui adanya peralihan *a quo* dan mengeluarkan Gambar

Halaman 4 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Lokasi Objek Peralihan dengan Nomor Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004; **(Bukti P-6)**

10. Bahwa bangunan di atas lahan *a quo* telah memperoleh izin dari Pemerintah Kota Batam sebagaimana Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.346/IMB/XI/2006 tanggal 02 November 2006; **(Bukti P-8)**
11. Bahwa dengan telah dilakukan jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dan disetujuinya peralihan hak-hak sebagaimana di atas oleh instansi-instansi atau pihak-pihak terkait, maka dapat dikatakan jual beli dan **peralihan objek a quo telah sah secara hukum**;
12. Bahwa Oktober 2014, tanpa sepengetahuan **PENGGUGAT**, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2004/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 **(Bukti P-9)** *jo* Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014 **(Bukti P-10)**, dimana para pihak dalam perkara *a quo* yaitu:

PT. Protechnik Karya Alam sebagai----- PENGGUGAT

Melawan

- 1) PT. Kartika Dharma Graha sebagai----- TERGUGAT I
- 2) Bengkel Mobil Jaguar sebagai----- TERGUGAT II
- 3) Badan Pengusahaan Kawasan Batam sebagai----- TURUT TERGUGAT I
- 4) BPN Kota Batam sebagai----- TURUT TERGUGAT II  
Bahwa dalam Putusan *jo* Penetapan Pengadilan Negeri Batam a quo dinyatakan bahwa tanah seluas 4312 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Batam telah dinyatakan sebagai milik PT. Protechnik Karya Alam (PENGGUGAT In casu TURUT TERGUGAT);

13. Bahwa *dictum* Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2004/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 *a quo* pada pokoknya yaitu sebagai berikut:

## **M E N G A D I L I :**

### **Dalam Eksepsi**

- 1) Menolak eksepsi Para Tergugat;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

### **Dalam Pokok Perkara**

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;

*Halaman 5 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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 teruat 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)



- 2) Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 5 November 2014 adalah sah dan berharga;
- 3) Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya subjek pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas lahan seluas 4312 M<sup>2</sup> yang terletak di Sei Panas, Sub wilayah pembangunan Batu Ampar Batam, sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 371 desa Lubuk Baja Timur tanggal terbit 4 Juni 1997 dengan, .....
- 4) Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa menguasai dan memanfaatkan serta mengalokasikan kembali dan memeralihkan Hak Guna Bangunan milik Penggugat yang terletak di Sei Panas, Sub wilayah pembangunan Batu Ampar Batam, sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 371 desa Lubuk Baja Timur tanggal terbit 4 Juni 1997 dengan, .....
- 5) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat akibat pemanfaatan sebagian lahan milik Penggugat seluas 402 M<sup>2</sup> oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per bulan dihitung sejak bulan Januari 2010 hingga tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 6) Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 3.197.000 (tiga juta seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
- 7) Menolak gugatan Penggugat Intervensi selebihnya;
14. Bahwa dengan *dictum* dalam pokok perkara Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 *a quo* yang pada pokoknya mengabulkan sebagian gugatan PT. Protechnik Karya Alam **in casu TURUT TERGUGAT** jelas sangat merugikan kepentingan dan hak-hak **PENGGUGAT** selaku pihak ketiga **In casu** sebagai pembeli yang beritikad baik dalam Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014;
15. Bahwa meskipun Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 *a quo* telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*vide* Pasal 1320 *jo* Pasal 1338 KUHPerdara), namun TERGUGAT I selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada PENGGUGAT fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT;  
Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT yang tidak memberitahukan terkait sengketa tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Akta Jual Beli

Halaman 6 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 a quo dengan tegas dinyatakan bahwa TERGUGAT menjamin obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terkait sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikasi, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun;

16. Bahwa TERGUGAT II telah melakukan kelalaian yang sangat fatal dalam melaksanakan tugasnya terkait Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 pelaksanaan, sehingga telah merugikan kepentingan dan hak-hak PENGGUGAT karena tidak memberikan keterangan yang sebenarnya kepada PENGGUGAT dimana pada saat dilakukan jual beli lahan dimaksud dalam keadaan sengketa antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT:
17. Bahwa TERGUGAT III mengetahui adanya sengketa objek antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT, karena TERGUGAT III termasuk para pihak selaku TURUT TERGUGAT I dalam Gugatan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM a quo, namun TERGUGAT III sengaja menutupinya dengan tujuan membantu TERGUGAT I bersama-sama atau setidaknya memberikan kesempatan kepada TERGUGAT I bisa mengelabui PENGGUGAT dengan bukti otentik menerbitkan surat persetujuan yang menyetujui adanya peralihan hak a quo dan mengeluarkan Gambar Penetapan Lokasi Objek Peralihan dengan Nomor Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004; (Bukti P-6)
18. Bahwa TERGUGAT IV tidak memberitahukan PENGGUGAT maupun TERGUGAT II atau sengaja tidak mencatat dalam buku riwayat tanah objek tersebut adalah dalam keadaan sengketa hukum dan telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Batam, sedangkan TERGUGAT IV adalah merupakan para pihak sebagai TURUT TERGUGAT II dalam Gugatan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tersebut, TERGUGAT IV bahkan sengaja menyatakan bahwa objek tersebut adalah bersih dan dapat dilakukan jual beli dan dengan bukti tak terbantahkan bahwa objek tersebut telah resmi bisa dibalik nama atas nama PENGGUGAT; (Bukti P-5)
19. Bahwa tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV yang telah mengelabui PENGGUGAT dengan tidak memberitahukan fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT pada saat dilakukan Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014, jelas telah beritikad buruk (de goedetrouw) sehingga dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigdaad) yang telah



merugikan PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365

KUHPerdata:

20. Bahwa perlu disampaikan juga bangunan di atas lahan tersebut juga telah memperoleh izin dari Pemerintah Kota Batam dengan bukti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.346/IMB/XI/2006 tanggal 02 November 2006 (**Bukti P-8**), jikalau adanya sengketa tentunya tidak mungkin Pemda Batam menerbitkan IMB;
21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dirumuskan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

***“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.***

Bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

- harus ada perbuatan konkrit yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum perdata atau badan hukum publik;
- perbuatan itu melanggar undang-undang dan peraturan lainnya, seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Daerah, perjanjian yang dibuat secara sah, perbuatan yang melanggar kesopanan dan peraturan yang tidak tertulis atau kepatutan yang berlaku umum dalam masyarakat;
- perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian baik terhadap diri pribadi dan atau kepada badan hukum perdata dan badan hukum publik;
- harus ada kesalahan nyata dari si pelaku tersebut.

Bahwa hal-hal tersebut di atas, terbukti telah dilakukan oleh **PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT**;

23. Bahwa beberapa pendapat dari para Sarjana Hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

**23.1 Prof. Dr. Sudargo Gautama**

**“Pelanggaran secara prosedur saja sudah merupakan perbuatan melawan hukum, tanpa menguji lebih lanjut apakah secara materil memang benar adalah beralasan untuk melakukan perbuatan yang dianggap melawan hukum itu.”**

Himpunan Yurisprudensi Indonesia, jilid II, Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 83.

**23.2 Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro**

**“Akibat yang oleh Pasal 1365 BW dilekatkan kepada perbuatan “onrecht matigdaad” itu harus mengganti kerugian yang diderita oleh karena perbuatan itu.”**

*Halaman 8 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Syarat bagi berlakunya pasal itu ialah adanya kesalahan (*schuld*) pada pihak yang melakukan perbuatan “onrecht matigdaad” syarat kesalahan (*schuld*) itu terletak pada alam pikiran dan rasa dari subyek yang bersangkutan.

Azas-azas Hukum Perdata, Penerbit: Sumur, Bandung, 1992, hal. 53.

**23.3 Prof. Dr. R. Soepomo**

“Apabila terjadi suatu pelanggaran hukum maka petugas hukum (Kepala Adat-Adat Recht) mengambil tindakan guna membetulkan hukum yang dilanggar itu.”

**23.4 Mr. A. Pitlo**

Undang-undang dan kontrak kadang-kadang mempertanggung jawabkan kejadian-kejadian tertentu kepada seorang tertentu, tanpa mempersoalkan siapakah yang tidak dan siapa yang dapat dipersalahkan.

Orang tertentu itu menerima kesempatan-kesempatan yang buruk ini dengan turut serta dalam lalu lintas pergaulan, barang siapa yang tidak mau menanggung bahaya-bahaya semacam itu, haruslah ia berdiri di luar lalu lintas pergaulan.

Tafsiran singkat tentang beberapa bab dalam Hukum Perdata, dengan alih bahasa oleh M. Moerad, Penerbit: PT. Intermasa, 1977, hal.79-80.

24. Bahwa dari uraian di atas, sudah cukup bukti secara sah dan meyakinkan dan tak terbantahkan bahwa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigdaad*) terhadap PENGGUGAT;

25. Bahwa guna menjaga PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tidak bisa bertindak semena-mena dengan dalih adanya putusan Pengadilan yang mana PENGGUGAT bukan termasuk para pihak, maka bersama ini PENGGUGAT mengajukan permohonan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan membatalkan atau setidaknya menengguhkan segala upaya hukum yang mungkin akan dilakukan oleh PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT atau kuasa hukumnya dengan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan/Conservatoir Beslag atas obyek bangunan dan tanah seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indang



(Bukti P-5) yang telah dikeluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
BATAM In casu TERGUGAT IV;

26. Bahwa akibat tindakan **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT a quo**, **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

Timbulnya beban kerugian bagi **PENGGUGAT** karena telah dilaksanakannya Akta Jual Beli Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 sebesar Rp 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah);

**Kerugian Immateriil:**

Mengingat kedudukan, harkat dan martabat **PENGGUGAT** di mata masyarakat maupun dikalangan dunia usaha khususnya bidang properti baik nasional maupun internasional maka **PENGGUGAT** menuntut kerugian immateriil kepada **TERGUGAT** sebesar Rp 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah);

**Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh **PENGGUGAT** adalah sebesar Rp 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah);**

27. Bahwa oleh karena dasar-dasar dari **Gugatan **PENGGUGAT**** telah didukung dengan bukti-bukti yang kuat, valid dan tak terbantahkan serta dengan pertimbangan agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) maka sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan dan beserta segala sesuatu yang terletak di atasnya yang terletak di Centre Park Blok K No. 8, RT/RW 002/011, Kel. Taman Baloi, Kec. Batam Kota dan dapat diserahkan kepada **PENGGUGAT**, dan untuk selanjutnya bisa dilelang secara terbuka guna mengganti kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** setelah gugatan ini memperoleh putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

28. Bahwa oleh karena gugatan **PENGGUGAT** didasarkan pada dalil-dalil yang benar dan bukti-bukti otentik yang sah menurut hukum dan guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang akan dialami oleh **PENGGUGAT**, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2003 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001;

**PETITUM:**

*Halaman 10 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan seperti tersebut di atas, maka dengan ini **PENGGUGAT** mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk segera mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi dari **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan dan beserta segala sesuatu yang terletak di atasnya yang terletak di Centre Park Blok K No. 8, RT/RW 002/011, Kel. Taman Baloi, Kec. Batam Kota dan dapat diserahkan kepada **PENGGUGAT**, dan untuk selanjutnya bisa dilelang secara terbuka guna mengganti kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** setelah gugatan ini memperoleh putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
3. Meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag atas obyek bangunan dan tanah seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indang;
4. Membatalkan atau setidaknya-tidaknya menanggihkan segala upaya hukum yang mungkin akan dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** maupun **TURUT TERGUGAT** atau kuasa hukumnya atas obyek bangunan dan tanah seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indang;

## DALAM POKOK PERKARA (PRIMAIR):

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Centre Park Blok K No. 8, RT/RW 002/011, Kel. Taman Baloi, Kec. Batam Kota;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan/Conservatoir Beslag atas obyek bangunan dan tanah seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah;

Halaman 11 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm

### 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

5. Menghukum **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** secara tanggung renteng/tanggung menanggung mengganti kerugian kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah), sebagaimana diuraikan dalam posita angka 27 di atas, secara tunai, sekaligus dan seketika setelah Putusan ini dibacakan di persidangan;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** secara tanggung renteng/tanggung menanggung untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya dengan tunai, seketika dan sekaligus apabila **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** lalai dan terlambat memenuhi dan melaksanakan putusan ini ;
7. Menghukum **PARA TERGUGAT** secara tanggung renteng/tanggung menanggung untuk membayar dengan tunai, seketika dan sekaligus atas seluruh biaya perkara ini hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun para **TERGUGAT** mengajukan Banding, Kasasi dan perlawanan hukum lainnya.
9. Menghukum **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

## **A T A U:**

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV maupun Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut, kecuali Tergugat II hadir sendiri kepersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Endi Nurindra Putra, S.H..M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Desember 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 12 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. GUGATAN PENGUGAT KABUR (Exceptio Obscur Libel) :**

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara “**a quo**” karena terdapat kekeliruan yang nyata dalam menempatkan dan mengikutsertakan **TERGUGAT I** selaku “**Subjek Hukum**” dalam perkara “**a quo**” . ;

Bahwa dalam dalil posita **point angka 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan 8 pada halaman 5, 6, dan 7 PENGGUGAT** telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri **TERGUGAT I** adalah sebagai pemilik sebidang lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam In casu **TERGUGAT IV** dan dimana **PENGGUGAT** sangat membutuhkan lahan tersebut untuk mewujudkan niat dalam mengembangkan usahanya yang diperuntukkan sebagai kantor dan gudang guna menunjang usaha yang sudah direncanakan oleh **PENGGUGAT**, dimana pada bulan Maret 2014 antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah pula tercapai kesepakatan “**Jual Beli**” sebidang lahan berupa tanah dan bangunan dimaksud, kesepakatan mana pada bulan Maret 2016 **TERGUGAT I** terlebih dahulu harus melakukan “**Pengurusan Izin Pemindahan Hak**” kepada Badan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam In casu **TERGUGAT III** dengan No. 2551/PL/3/2014, setelah pengurusan izin “**a quo**” selesai dilanjutkan dengan melakukan “**Jual Beli**” berdasarkan kesepakatan bersama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah “**Anly Cenggana, SH**” In casu **TERGUGAT II**, dengan Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014, dimana **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa sebelum dilakukan proses penanda-tanganan “**Jual Beli**” dihadapan PPAT In casu **TERGUGAT II**, maka kepada **TERGUGAT II** selaku pejabat PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertifikat ke BPN In casu **TERGUGAT IV** untuk mengetahui bahwa sertifikat tersebut asli, objek jual beli tidak dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita atau blokir dari pihak lain, dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN In casu **TERGUGAT IV**, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk

*Halaman 13 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



membersihkan catatan tersebut dan jika catatan tersebut berupa blokir, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu, tanpa adanya proses ini jual beli tidak bisa dilaksanakan. **Dengan demikian, maka dalil PENGGUGAT pada posita point angka 8 pada halaman 6 dan 7 yang menyatakan bahwa mungkin tidak ada catatan apapun atau dapat juga diduga TERGUGAT I sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya** sangatlah tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat, oleh karena **TERGUGAT I** sebagai subjek hukum yang menjual sebidang lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah kepada **PENGGUGAT** adalah penjual yang beretika baik, dimana lahan yang dijual tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**), No. 92/Bengkong Indah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam In casu **TERGUGAT IV** **faktanya memang tidak terdapat catatan berupa blokir, sehingga tidak perlu untuk melakukan pembersihan catatan dan atau pengangkatan blokir, dengan demikian proses jual beli yang dilakukan PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dapat dilaksanakan dan secara hukum dianggap "SAH"**, sehingga alasan **PENGGUGAT** menyatakan bahwa **TERGUGAT I** sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya adalah dalil yang **Kabur, Tidak Jelas, sekaligus Error In Persona** dan oleh karena **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** merupakan subjek hukum yang telah memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksudkan dalam **Pasal 1320 KUHPerdara** tentang syarat sahnya suatu perjanjian yakni : **1). Ada objek yang diperjanjikan, 2). Sepakat mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian, 3). Cakap bertindak dalam hukum, dan 4). Adanya sebab yang halal**, maka demi hukum Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 yang dilakukan dihadapan PPAT In casu **TERGUGAT II** oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** secara hukum dianggap "**SAH DAN BERHARGA**". ;

Bahwa berdasarkan pada Surat Roya Hak Tanggungan CIMB Niaga, Perjanjian Kredit No. 021/PK-BTM/IV/2008, tanggal 29 April 2008 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 965/2008, Senin, tanggal 12 Mei 2008 membuktikan bahwa **TERGUGAT I** adalah pihak yang benar-benar sebagai pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 92. Hal ini dikarenakan BANK CIMB NIAGA telah menaruh kepercayaan penuh kepada **TERGUGAT I** sebagai Debitur Bank CIMB Niaga (**Kreditur**)

*Halaman 14 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



dalam artian Nasabah yang baik (**Debitur**). Adalah hal yang tidak masuk akal apabila **Debitur** bisa mendapat kredit jika **Debitur** sebagai pihak nasabah yang bermasalah hukum, karena berdasarkan Perjanjian Kredit dan Undang-undang Perbankan, bahwa sebelum mengucurkan dana kredit, pihak Bank wajib melakukan observasi / survey terhadap jaminan kredit. Dan setelah selesai survey baru diikat dengan akta Perjanjian Kredit, maka debitur telah dinyatakan sebagai debitur yang beretiked baik (Te goede throw) dan berdasarkan uraian di atas, maka **TERGUGAT I** (i.c : Debitur) telah terbukti sebagai pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92, luas tanah 1.418 m2 ;

Bahwa berdasarkan pada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 348/2016, tanggal 19 Oktober 2016, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam **Cq.** Kasi Hak Tanah membuktikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92, Nomor Induk Bidang : 00142, Luas : 1418 m2, telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 8918/2014, tgl. 08/09/2014 Pada Bank Ekonomi Raharja Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan. ;

Bahwa menurut **PP No. 24 Tahun 1997 Pasal. 32 ayat 2** Tentang "**Pendaftaran Tanah**" sebagai pijakan hukum (**Dasar Hukum**) dalam pelaksanaan Standar Operasional Prosedur (**SOP**) bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** yang berlaku secara Nasional dengan tegas menerangkan bahwa : "**Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke-Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut**", sehingga Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** harus melaksanakan aturan hukum dimaksud **Artinya** : Sebelum gugatan diajukan oleh pihak **PT. Protechnik Karya Alam In casu TURUT TERGUGAT**, harusnya gugatan yang diajukan oleh pihak **PT. Protechnik Karya Alam In casu TURUT TERGUGAT** haruslah ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima dan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV**

*Halaman 15 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



memintakan untuk dinyatakan **Gugur, Tidak Dapat Diterima, dan Batal Demi Hukum** karena telah lewat waktu/daluwarsa (**verjaring**) selama 2 (dua) tahun, sehingga konsekuensi hukumnya tidak dapat menuntut lagi, oleh karena **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) An. PT. Protechnik Karya Alam In casu TURUT TERGUGAT yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu TERGUGAT IV pada tanggal 04 Juni 1997 sedangkan Gugatan perdata perbuatan melawan hukum didaftarkan oleh pihak TURUT TERGUGAT pada Pengadilan Negeri Kls IA Batam Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM pada tanggal 07-01-2014** dan atas kelalaian dan kekhilafan nyata yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** tersebut, sehingga telah merugikan hak serta kepentingan hukum pihak **TERGUGAT I** selaku penerima alokasi lahan atas nama **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA**, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, Luas : **1.418 M<sup>2</sup>** (seribu empat ratus delapan belas meter persegi), berdasarkan Surat Ukur No. 00096/2007, Nomor Induk Bidang (**NIB**) : 00142, tanggal 03 Mei 2007, Identitas Bidang Tanah 05.07.11.02.00142, dengan batas-batas koordinat :

A. X 5569,87 B. X 5573,01 C. X 5584,75 D. X 5611,58  
Y -3171,65 Y -3175,74 Y-3168,13 Y -3163,99

5. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi dari **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
6. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan dan beserta segala sesuatu yang terletak di atasnya yang terletak di Centre Park Blok K No. 8, RT/RW 002/011, Kel. Taman Baloi, Kec. Batam Kota dan dapat diserahkan kepada **PENGGUGAT**, dan untuk selanjutnya bisa dilelang secara terbuka guna mengganti kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** setelah gugatan ini memperoleh putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
7. Meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag atas obyek bangunan dan tanah seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indang;
8. Membatalkan atau setidaknya-tidaknya menanggihkan segala upaya hukum yang mungkin akan dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** maupun **TURUT TERGUGAT** atau kuasa hukumnya atas obyek bangunan dan tanah seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota

Halaman 16 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah;

E. X 5636,04 F. X 5628,79

Y -3163,55 Y -3119,61

Dan ketentuan tersebut-pun telah diperkuat dengan adanya Pendapat dari Ahli Hukum Indonesia : **DR. IRAWAN SOERODJO, S.H, M.Si** (2002 : 186), **Menyatakan** : “bahwa ketentuan setelah 5 (lima) tahun, sertifikat tanah tidak bisa digugat.” Oleh karena tidak adanya “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum” yang seharusnya didapatkan oleh pihak **TERGUGAT I**, maka tindakan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** juga telah melanggar Undang-undang Republik Indonesia No. 25 tahun 2009 tentang : Pelayanan Publik **Jo.** Undang-undang Republik Indonesia Nomor. 14 tahun 2008 tentang : **Keterbukaan Informasi Publik.** ;

Bahwa pertanggung jawaban hukum terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, Luas : **1.418 M2** (seribu empat ratus delapan belas meter persegi), berdasarkan Surat Ukur No. 00096/2007, Nomor Induk Bidang (**NIB**) : 00142, tanggal 03 Mei 2007, Identitas Bidang Tanah 05.07.11.02.00142, dengan batas-batas koordinat :

A. X 5569,87 B. X 5573,01 C. X 5584,75 D. X 5611,58

Y -3171,65 Y -3175,74 Y-3168,13 Y -3163,99

E. X 5636,04 F. X 5628,79

Y -3163,55 Y -3119,61

dalam perkara “**a quo**” tetap melekat dan berada di pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** dan secara “juridis formal” sejak dikeluarkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** **Artinya** : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** sebagai lawan dan berhadapan (**vis a vise**) secara hukum dengan pihak **PENGGUGAT**, karena pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** lah yang lebih tepat untuk dimintakan pertanggung jawaban atas timbulnya sengketa perdata perkara “**a quo**” ini. ;

Bahwa oleh karena secara faktual dan formal, Akta Jual Beli Nomor

Halaman 17 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm

#### 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)



363/2014 tanggal 22 April 2014 atas sebidang lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah yang dilakukan dihadapan PPAT In casu **TERGUGAT II** oleh **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** berdasarkan kesepakatan bersama secara itikad baik, maka dengan demikian dalil-dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT I** sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya adalah **dalil gugatan yang keliru, kabur, dan tidak mendasar**, karenanya gugatan **PENGGUGAT** salah alamat sudah seharusnya **dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.** ;

Bahwa dalam dalil posita **point angka 9 pada halaman 7**, **PENGGUGAT** telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan “**bahwa TERGUGAT I menjamin objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terkait sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun**” dan **TERGUGAT I** membenarkan hal tersebut karena memang ada termuat dalam ketentuan **Pasal. 2** dalam **Akta Jual Beli**, Nomor : 363/2014 tanggal 22 April 2014 perkara a quo. Namun demi hukum “Akta Jual Beli” Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 yang dilakukan dihadapan PPAT In casu **TERGUGAT II** baik oleh pihak **PENGGUGAT** maupun pihak **TERGUGAT I** secara hukum telah dianggap “**SAH DAN BERHARGA**”. ;

## 2. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (Error In Persona) :

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** didasarkan pada perbuatan melawan hukum (**onrecht matigedaad**) **Pasal. 1365 KUHPerdara** dan dimana **PENGGUGAT** telah mendalilkan dalam positanya bahwa **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TURUT TERGUGAT** kesemuanya dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, sementara sebelum terjadinya transaksi “**Jual Beli**” antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, pihak **TERGUGAT I** adalah selaku penjual yang beritikad baik sekaligus sebagai pemilik lahan yang **SAH DAN BERHARGA SECARA HUKUM** berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, Luas : **1.418 M2** (seribu empat ratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Bengkong Indah, berdasarkan Surat Ukur No. 00096/2007, Nomor Induk Bidang

Halaman 18 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(NIB) : 00142, tanggal 03 Mei 2007, Identitas Bidang Tanah 05.07.11.02.00142, dengan batas-batas koordinat :

A. X 5569,87 B. X 5573,01 C. X 5584,75 D. X 5611,58  
Y -3171,65 Y -3175,74 Y-3168,13 Y -3163,99  
E. X 5636,04 F. X 5628,79  
Y -3163,55 Y -3119,61

yang dikeluarkan dan didapatkan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** ;

Bahwa selain itu pihak **TERGUGAT I** juga pernah meng-agunkan Sertifikat tersebut kepada pihak **PT Bank CIMB Niaga, Tbk**, berkedudukan di Jakarta, melalui Kantor Cabang di Batam yang beralamat di Jalan Laksamana Bintan, Komplek Executive Center, Blok 1 No. 1 ABC, Sungai Panas yang anggaran dasarnya berikut perubahan-perubahannya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 12 September 1997 Nomor 73, Tambahan Nomor 4055/1997 dan anggaran dasar mana telah diubah beberapa kali dan perubahan terakhir dimuat dalam akta No. 1 tanggal 5 Juni 2007, dibuat dihadapan Eko Putranto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Syahperizal, selanjutnya disebut "**Kreditur**" dengan Pihak **PT. Kartika Dharma Graha**, berkedudukan di Batam, sesuai anggaran dasarnya Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 15 tertanggal 22-04-2004 yang dibuat dihadapan Fenny, SH, Notaris di Batam dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia terakhir dengan surat keputusan nomor C-15655 HT.01.01.TH.2004 tertanggal 23 Juni 2004, perubahan terakhir sebagaimana ternyata dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas No. 03 tertanggal 08-10-2005 yang dibuat dihadapan Fenny, SH, Notaris di Batam, dalam hal ini diwakili oleh **Edhi Santoso Lembono**, dalam kedudukannya selaku **Direktur**, dimana untuk melakukan tindakan dalam perjanjian ini telah mendapat persetujuan dari Lusianawati Handoyo, dalam kedudukannya selaku Komisaris Utama perseroan yang turut menandatangani perjanjian ini atau sebagaimana terbukti dari surat persetujuan yang dilampirkan bersama Perjanjian ini, selanjutnya disebut "**Debitur**" dengan jumlah fasilitas kredit sebesar **Rp. 1.250.000.000,00** (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan nilai Hak Tanggungan I sebesar **Rp 2.100.000.000,00** (dua milyar seratus juta rupiah) atau sebagaimana

Halaman 19 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm

#### 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)



surat "**Perjanjian Kredit**" No. 021/PK-BTM/IV/2008, tanggal 29-04-2008. Kemudian pada tanggal 17 April 2014, No. 130/SAFEKEEPING-BTM/CN/2014 pihak Kreditur PT. Bank CIMB Niaga, Tbk Cabang Batam telah menyampaikan surat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam yang beralamat di Jl. Jaksa Agung R.Suprpto, Sekupang Batam 29420 Perihal "**Roya Hak Tanggungan**" yakni dengan nilai Hak Tanggungan I sebesar **Rp 2.100.000.000,00** (dua milyar seratus juta rupiah) dan yang mana dengan dilunasinya fasilitas kredit atas nama **PT. Kartika Dharma Graha** yang beralamat/berkedudukan di Jalan Laksamana Bintan No. 08 Sungai Panas, selanjutnya disebut "**Debitur**". Dengan demikian status alas hak atas sebidang tanah yang telah ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, Luas : **1.418 M2** (seribu empat ratus delapan belas meter persegi), yang terletak di Bengkong Indah, berdasarkan Surat Ukur No. 00096/2007, Nomor Induk Bidang (**NIB**) : 00142, tanggal 03 Mei 2007, Identitas Bidang Tanah 05.07.11.02.00142, dengan batas-batas koordinat :

- A. X 5569,87   B. X 5573,01   C. X 5584,75   D. X 5611,58  
Y -3171,65   Y -3175,74   Y-3168,13   Y -3163,99
- E. X 5636,04   F. X 5628,79  
Y -3163,55   Y -3119,61

yang dikeluarkan oleh pihak **TERGUGAT IV** kepada **TERGUGAT I**, sehingga pokok permasalahan dalam perkara "**a quo**" seharusnya adalah "**Permasalahan Tumpang Tindih (overlapping) dan Permasalahan Sertifikat yang bermuara pada objektivitas perkara pokok yaitu : Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigdaad) yang dilakukan oleh pihak Badan Pengusahaan Kawasan Batam In casu TERGUGAT III dan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu TERGUGAT IV atas lahan terperkara yang semula di-Alokasikan dan telah di-Sertifikatkan kepada pihak TERGUGAT I, oleh karenanya "Secara Hukum" harusnya pertanggungjawaban tersebut dibebankan kepada pihak Badan Pengusahaan Kawasan Batam In casu TERGUGAT III maupun pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu TERGUGAT IV, dengan sendirinya gugatan PENGGUGAT salah alamat dan menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard). ;**

Halaman 20 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



**3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUHPERDATA :**

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** telah secara keliru ditujukan kepada **TERGUGAT I**, karena **PENGGUGAT** dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut :

Bahwa pada dalil **point angka 20, 22 pada halaman 12, 13 PENGGUGAT** mendalilkan bahwa tindakan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** yang telah mengelabui **PENGGUGAT** dengan tidak memberitahukan fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara **TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT** pada saat dilakukan Akta Jual Beli, Nomor 363/2014, tanggal 22 April 2014, jelas telah beritikad buruk (**de goedetrouw**) sehingga dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (**onrecht matigedaat**) yang telah merugikan **PENGGUGAT** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata **DAN** “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana dirumuskan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut : **“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”**. Bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, terdapat unsur-unsur sebagai berikut : **harus ada perbuatan konkrit yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum perdata atau badan hukum publik, Perbuatan itu melanggar undang-undang dan peraturan lainnya seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Daerah, Perjanjian yang dibuat secara sah, Perbuatan yang melanggar kesopanan dan peraturan yang tidak tertulis atau kepatutan yang berlaku umum dalam masyarakat, Perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian baik terhadap diri pribadi dan atau kepada badan hukum perdata dan badan hukum publik, Harus ada kesalahan nyata dari si pelaku tersebut. Bahwa hal-hal tersebut diatas terbukti telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT.** Pihak **TERGUGAT I** keberatan dan dengan tegas menolak posita dalil **point angka 20, 22 pada halaman 12, 13** gugatan **PENGGUGAT** tersebut, **Faktanya** : sangatlah berlebihan dan tidak beralasan karena pada prinsipnya **TERGUGAT I** tidak ada sedikitpun niat untuk mengelabui **PENGGUGAT** apalagi untuk melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalil **PENGGUGAT** tersebut dianggap dalil yang **Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona**. Dengan demikian **TERGUGAT I** dengan tegas

*Halaman 21 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



menolak dalil **PENGGUGAT** tersebut, karena justru Faktanya memang **TERGUGAT I** tidak mengetahui akan terjadi sengketa atas lahan tersebut dan oleh karena lahan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) dan oleh karena **TERGUGAT I** menganggap tidak ada permasalahan, sehingga proses Jual Beli pun dilakukan dan secara hukum proses Jual Beli dianggap **SAH DAN BERTHARGA**. Dengan demikian tidak dapat disimpulkan bahwa telah terjadi kesalahan (**schuld**) pada alam pikiran, unsur kesengajaan (**opzet dolus**), maupun niat untuk ber-itikad buruk (**de goedetrouw**) dari diri pribadi **TERGUGAT I** selaku **Subjek Hukum** atas terjadinya Akta Jual Beli, Nomor 363/2014, tanggal 22 April 2014 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** tersebut. ;

Bahwa secara harfiah pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah akibat dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, walaupun akibat itu memang tidak dikendaki oleh yang melakukan perbuatan tersebut. ;

**Pendapat Arrest Hogeraad mengatakan** : Bahwa tentang rumusan Perbuatan Melawan Hukum dimaksudkan untuk melindungi pihak yang dituntut agar tidak dijatuhi hukuman semena-mena untuk membayar ganti rugi atau dengan kata lain untuk membatasi pertanggung jawaban atas tuntutan ganti rugi yang dianggap terlalu luas. ;

**Pendapat Telders, Vander Griten, Molengraf, dan Arrest Hogeraad tentang Teori Perlindungan (Schutznorm Theorie) mengatakan** : Bahwa tidak semua orang yang menderita kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum, berhak menuntut untuk menerima ganti rugi dan yang berhak ialah hanya orang-orang yang berkepentingan yang dilindungi suatu norma yang dilanggar. ;

Untuk dapat dipertanggung jawabkan orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai **Pasal. 1365 KUHPerdara** menentukan **4 (empat)** syarat Perbuatan Melawan Hukum yang sekaligus merupakan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yakni :

1. Adanya suatu pelanggaran hukum ;
2. Adanya kesalahan ;
3. Terjadinya kerugian ;
4. Adanya hubungan kausalitas ;

**Ad. 1. Adanya suatu pelanggaran hukum :**

**Pendapat M.A. Moegni Djodirjo, mengatakan** : dengan meninjau perumusan luas dari onrechtmatigedaad, maka daad atau perbuatan haruslah perbuatan melawan hukum, apabila :

*Halaman 22 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



- a. Bertentangan dengan hak orang lain ;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan ;
- d. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat atau benda ;

**Ad. a. Yang dimaksud dengan bertentangan dengan hak orang lain,**

Bertentangan dengan hak subjektif orang lain yaitu kewenangan yang berasal dari kaedah hukum, hak-hak yang penting diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak pribadi seperti : hak atas kebebasan, kehormatan, nama baik, dan kekayaan.

**Ad. b. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri,** Menurut terminologi hukum kewajiban hukum diartikan sebagai yang didasari pada hukum yakni menurut Undang-undang.

**Ad. c. Bertentangan dengan kesusilaan,** Sebagai norma-norma moral sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum.

**Ad. d. Bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat atau benda,** Setiap manusia menginsafi bahwa ini merupakan bagian dari masyarakat dan karenanya dalam segala perbuatannya harus memperhatikan segala kepentingan sesamanya.

**Ad. 2. Adanya kesalahan :**

**Pendapat R. Wirjono Prodjodikoro, mengatakan :** pasal. 1365 KUHPerdara tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hatian (culpa). Oleh karena itu hakimlah yang harus menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum itu, sehingga ditentukan ganti rugi yang seadil-adilnya.

**Ad. 3. Terjadinya kerugian :**

**Pendapat Arrest Hogeraad, mengatakan :** jika orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya **DAN** jika kerugian yang terjadi ialah karena kesalahan yang dilakukan beberapa orang, maka setiap orang bertanggung jawab atas terjadinya kerugian tersebut dapat dituntut untuk membayar ganti kerugian seluruhnya **DAN** Seseorang juga tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum, bilamana melakukan perbuatan itu karena keadaan terpaksa (**overmacht**) **ATAU** keadaan darurat (**noodwer**) **ATAU** melakukan perintah jabatan.

*Halaman 23 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** merupakan “**Subjek Hukum**” yang beritikad baik dan telah memenuhi syarat untuk melakukan transaksi “**Jual Beli**” sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian yakni : **1).** Ada objek yang diperjanjikan, **2).** Sepakat mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian, **3).** Cakap bertindak dalam hukum, dan **4).** Adanya sebab yang halal, maka “**Demi Hukum**” Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 yang dilakukan dihadapan PPAT In casu **TERGUGAT II** antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, sehingga secara hukum dianggap “**SAH DAN BERTHARGA**” dan alasan **PENGGUGAT** mengatakan pihak **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana uraian dalil-dalil **PENGGUGAT** pada **point angka 20, 22, dan 24, pada halaman 12, 13, dan 14** adalah dalil gugatan yang Keliru, Kabur, dan Tidak Mendasar, karenanya gugatan **PENGGUGAT** harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGGUGAT**, kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh **TERGUGAT I**. ;

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh **TERGUGAT I** dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (**integral**) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara. ;

Bahwa **TERGUGAT I** keberatan dan menolak dengan tegas dalil **point angka 8 halaman 6 dan halaman 7** gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa **TERGUGAT I** sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya, oleh karenanya **TERGUGAT II** melanjutkan proses penanda-tanganan “**Akta Jual Beli**”, alasan keberatan dan penolakan yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** adalah karena hal tersebut disebabkan tidak didasarkan pada fakta serta bukti yang benar-benar valid dan hanya berdasarkan dugaan dan atau rekaan **PENGGUGAT** saja.

**Faktanya :** dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa mungkin tidak ada catatan apapun atau dapat juga diduga **TERGUGAT I** sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya sangatlah tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat, oleh karena **TERGUGAT I** sebagai “**Subjek Hukum**” yang menjual sebidang lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Jl. Laksamana Bintan

*Halaman 24 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



No. 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah kepada **PENGGUGAT** adalah penjual yang beretiked baik, dimana lahan yang dijual tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), No. 92/Bengkong Indah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam In casu **TERGUGAT IV** faktanya memang tidak terdapat catatan berupa blokir, sehingga tidak perlu untuk melakukan pembersihan catatan dan atau pengangkatan blokir, dengan demikian proses jual beli yang dilakukan PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dapat dilaksanakan dan secara hukum dianggap "SAH", sehingga alasan **PENGGUGAT** menyatakan bahwa **TERGUGAT I** sengaja menyembuyikan fakta yang sebenarnya adalah dalil yang **Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona** dan oleh karena **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** merupakan subjek hukum yang telah memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksudkan dalam **Pasal 1320 KUHPerdara** tentang syarat sahnya suatu perjanjian yakni : 1). **Ada objek yang diperjanjikan, 2). Sepakat mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian, 3). Cakap bertindak dalam hukum, dan 4). Adanya sebab yang halal**, maka demi hukum "Akta Jual Beli" Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 yang dilakukan dihadapan PPAT In casu **TERGUGAT II** baik **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT I** secara hukum dianggap "**SAH DAN BERHARGA**". ;

Bahwa **TERGUGAT I** menolak dengan tegas posita dalil point angka 16 halaman 10 dan halaman 11 gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan : "**bahwa TERGUGAT I selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada PENGGUGAT fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT**" alasan keberatan dan penolakan yang disampaikan oleh **TERGUGAT I** adalah karena hal tersebut disebabkan tidak didasarkan pada fakta serta bukti yang benar-benar valid dan hanya berdasarkan dugaan dan atau rekaan **PENGGUGAT** saja.

**Faktanya** : dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa **TERGUGAT I** selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada **PENGGUGAT** fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara **TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT** juga sangatlah tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat, oleh karena justru **TERGUGAT I** sebagai "**Subjek Hukum**" selaku "**Pihak Penjual**" sebelumnya tidak mengetahui bahwa atas lahan yang dialokasikan kepada **TERGUGAT I** baik oleh pihak Badan Pengusahaan Kawasan

*Halaman 25 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Batam In casu **TERGUGAT III** selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan (**HPL**) maupun pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu **TERGUGAT IV** selaku yang menerbitkan Sertifikat atas lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**), No. 92/Bengkong milik PT. Kartika Dharma Graha In casu **TERGUGAT I**, namun dari total luas lahan tersebut ternyata ada seluas 402 M<sup>2</sup> (**meter persegi**) yang tumpang tindih (**overlapping**) dengan lahan milik pihak PT. Protechnik Karya Alam In casu **TURUT TERGUGAT** dan **TERGUGAT I** baru mengetahuinya sejak **TERGUGAT I** menerima relas panggilan dari pihak Pengadilan Negeri Kls IA Batam atas gugatan yang didaftarkan oleh PT. Protechnik Karya Alam In casu **TURUT TERMOHON**, tanggal 07-01-2014, Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM dan terjadinya "**Akta Jual Beli**" antara PT. Sinar Surya Grahatama In casu **PENGGUGAT** dengan PT. Kartika Dharma Graha In casu **TERGUGAT I**, Nomor : 363/2014, tanggal 22 April 2014 yang telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (**vide. Pasal 1320 KUHPerdara Jo. Pasal 1338 KUHPerdara**) memang pada prinsipnya tidak mengetahui bahwa telah terjadi sengketa lahan dimaksud dan hal tersebut diluar sepengetahuan pihak **TERGUGAT I**. Sehingga alasan **PENGGUGAT** menyatakan bahwa **TERGUGAT I** selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada **PENGGUGAT** fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara **TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT** adalah dalil yang Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona. ;

Bahwa **TERGUGAT I** juga menolak dengan tegas posita dalil **point angka 20 halaman 12 dan point angka 22 halaman 12, 13** gugatan **PENGGUGAT** yang mengatakan : "Bahwa tindakan **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV** yang telah mengelabui **PENGGUGAT** dengan tidak memberitahukan fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara **TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT** pada saat dilakukan Akta Jual Beli, Nomor 363/2014, tanggal 22 April 2014, jelas telah beretiked buruk (de goedetrouw) sehingga dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigdaad) yang telah merugikan **PENGGUGAT** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara" **DAN** "**Perbuatan Melawan Hukum**" sebagaimana dirumuskan Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut : "**Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya**

*Halaman 26 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, terdapat unsur-unsur sebagai berikut : Harus ada perbuatan konkrit yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum perdata atau badan hukum publik, Perbuatan itu melanggar undang-undang dan peraturan lainnya seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Daerah, Perjanjian yang dibuat secara sah, Perbuatan yang melanggar kesopanan dan peraturan yang tidak tertulis atau kepatutan yang berlaku umum dalam masyarakat, Perbuatan tersebut dapat menimbulkan kerugian baik terhadap diri pribadi dan atau kepada badan hukum perdata dan badan hukum publik, Harus ada kesalahan nyata dari si pelaku tersebut. Bahwa hal-hal tersebut diatas terbukti telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT.

**Faktanya** : Oleh karena yang mengalokasikan lahan, yang melakukan pengukuran lahan, yang mengeluarkan Ijin Prinsip (**IP**), Penetapan Lokasi (**PL**), Faktur UWTO, Faktur Biaya Pengukuran, Fatwa Planologi, Surat Perjanjian (**SPJ**), Skep. Ketua Otorita Batam adalah In casu **TERGUGAT III** dan yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) milik **TERGUGAT I** adalah In casu **TERGUGAT IV** dan Sertifikat tersebut-pun belum pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (**PTUN**) yang berkekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewijde**), sehingga alasan **PENGGUGAT** mengatakan bahwa **TERGUGAT I** telah mengelabui **PENGGUGAT** dengan tidak memberitahukan fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud, adalah dalil yang **Keliru, Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona** ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah **TERGUGAT I** kemukakan dalam **Eksepsi dan dalam Pokok Perkara** diatas, maka sudah seharusnya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan ditolak kerana tidak berdasar sama sekali. ;

Dengan demikian seharusnya **PENGGUGAT** tidak melibatkan **TERGUGAT I** dalam perkara “**a quo**”, karena permasalahan yang timbul adalah antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT III, TERGUGAT IV,** dan **TURUT TERGUGAT**. ;

Berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dengan **SAH DAN MEYAKINKAN** bahwa sebagian dari gugatan **PENGGUGAT kabur, tidak jelas, atau obscur libel**. Oleh karena itu **TERGUGAT I** mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa serta Mengadili perkara “**a quo**” berkenan untuk menolak gugatan

*Halaman 27 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



**PENGGUGAT** atau setidaknya memberikan putusan yang **AMARNYA** sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya. ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya terhadap **TERGUGAT I** atau setidaknya menyatakan gugatan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** tidak dapat diterima (**niet onvankelijk verklaard**). ;

2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara. ;

**Atau**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

**1. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT II YANG ERROR IN PERSONA:**

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya adalah memperlakukan kelalaian Tergugat II yang tidak pernah memberitahukan adanya sengketa lahan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat kepada Penggugat dalam pembuatan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014;
- b. Bahwa dalam pembuatan Akta tersebut, Tergugat II dalam menjalankan tugas jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukannya sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, baik berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan lainnya yang terkait sebagaimana yang diakui sendiri Penggugat dalam gugatannya poin 16 antara lain :

“bahwa meskipun Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April *a quo* telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (vide Pasal 1320 *jo* Pasal 1338 KUHPerdata), namun Tergugat I selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada PENGGUGAT fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT”

*Halaman 28 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Tergugat II dalam menjalankan jabatannya telah mengikuti proses pembuatan Akta Jual-beli sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 01 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pasal 54 (lima puluh empat) mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum Jual-Beli dilaksanakan wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan (Pengecekan) Sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.

Adapun prosedur yang telah dilakukan Tergugat II sebagai berikut :

1. Izin peralihan Hak (IPH)  
Telah mendapatkan Izin peralihan Hak dari BP Batam.
2. Pengecekan sertifikat  
Telah melakukan proses Pengecekan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Penjual telah melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran pajak penghasilan.
4. Pembeli telah melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).
5. Telah dilangsungkan Jual-Beli dan balik nama kepada pembeli.

c. Bahwa dalam pembuatan dan penerbitan akta-akta tersebut di atas, Tergugat II bukanlah para pihak atau penerima kuasa, tetapi hanya bertugas sebagai PPAT (pejabat umum) yang membuat akta sesuai dengan kehendak para pihak;

d. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) **Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998** **jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016** tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PJPPAT).

e. Bahwa PPAT bukan pihak dalam akta, melainkan PPAT hanya merupakan pihak yang menjalankan jabatan PPAT. PPAT hanya sebagai media bagi para pihak agar kehendak dan perbuatan hukum para pihak dapat diformulasikan ke dalam suatu akta sehingga segala sesuatu yang tercantum dalam akta akan sangat tergantungan dari kehendak para pihak sendiri dalam memberikan keterangan dan informasi kepada PPAT.

*Halaman 29 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



- f. Bahwa dalam praktek, Mahkamah Agung R.I. berpendirian bahwa jika akta yang dibuat di hadapan/oleh Notaris (PPAT) bermasalah oleh para pihak, maka hal tersebut menjadi urusan para pihak sendiri. Notaris (PPAT) tidak perlu dilibatkan dan Notaris (PPAT) bukan pihak dalam akta. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut. (*Vide Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3199 K/Pdt/1992 tanggal 27 Oktober 1974 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1140 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998*);
- g. Bahwa dalam pembuatan akta perkara a quo, Tergugat II sebagai PPAT telah memastikan isi akta PPAT telah sesuai dengan kehendak para penghadap, yaitu dengan cara membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para penghadap sehingga isi akta PPAT menjadi jelas dan sesuai dengan kehendak para penghadap. Pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014 untuk memastikan isi akta telah sesuai dengan kehendak para penghadap telah Tergugat II lakukan **khususnya** berkaitan dengan **Pasal 2** Akta Jual Beli, yang berbunyi:  
**“Pihak Pertama MENJAMIN, bahwa OBJEK JUAL BELI tersebut di atas TIDAK TERSANGKUT DALAM SUATU SENGKETA, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”**
- h. Bahwa pada saat proses pembacaan akta jual beli No.363/2014 oleh Tergugat II, Tergugat I tidak menyampaikan bahwa objek jual beli dalam keadaan sengketa. Kemudian dilakukan penandatanganan akta jual beli No.363/2014. Dengan dilakukannya penandatanganan akta jual beli tersebut membuktikan bahwa para penghadap telah mengerti seluruh isi akta jual beli termasuk mengenai Keadaan Objek Jual Beli tersebut. Jadi apabila terdapat isi akta akibat keterangan yang tidak benar dari Tergugat I selaku Penjual, maka ketidakbenaran tersebut **tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban kepada Tergugat II** karena sebelumnya Tergugat II selaku PPAT telah menjalankan jabatan sesuai dengan PP PJPPAT, yaitu dengan mengkonfirmasi dan memastikan kebenaran informasi/keterangan tersebut kepada para penghadap.
- i. Bahwa oleh karena itu, Tergugat II tidak dapat dilibatkan dalam persoalan hukum ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Batam sudah sepatutnyalah menyatakan gugatan Penggugat sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II adalah **ERROR IN PERSONA**

*Halaman 30 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

2. **TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBELLUM)**

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat II telah melakukan kelalaian yang sangat fatal dan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II tidak memberitahukan fakta hukum adanya sengketa lahan kepada Penggugat (poin 17 dan poin 20 gugatan Penggugat).
- b. Bahwa Tergugat II secara tegas membantah melakukan kelalaian yang sangat fatal dan perbuatan melawan hukum karena gugatan Penggugat telah menjalankan jabatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Tergugat II telah melakukan pengecekan sertipikat atas Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah (*Vide Bukti T.II-1*) dan telah mendapat stempel Pengecekan bersih dari sengketa dari Tergugat IV sebelum dilangsungkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I. Hal tersebut juga **diakui sendiri oleh Penggugat** bahwa:

1. Sertipikat tanah dalam keadaan bersih dan dapat dialihkan kepada Penggugat (poin 8 dan poin 19 gugatan Penggugat, serta poin 5 dan poin 28 gugatan Perlawanan Pihak Ketiga yang telah didaftarkan dikepeniteraan perdata pengadilan negeri Batam No : 192/Pdt.PLW/2016/PN.BTM), yang isi kutipannya sebagai berikut:

**Poin 8:**

“Dikarenakan mungkin tidak ada catatan apapun atau dapat juga diduga TERGUGAT sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya, oleh karenanya TERGUGAT II melanjutkan proses penandatanganan akta jual beli.”

**Poin 19:**

“Bahwa TERGUGAT IV tidak memberitahukan PENGGUGAT maupun TERGUGAT II atau sengaja tidak mencatat dalam buku riwayat tanah objek tersebut adalah dalam keadaan sengketa hukum ... bahkan sengaja menyatakan bahwa **objek tersebut adalah BERSIH dan DAPAT DILAKUKAN JUAL BELI ...**”

**Poin 5:**

“... Dikarenakan **TIDAK ADA CATATAN APAPUN** oleh karenanya Turut Terlawan III melanjutkan proses penandatanganan jual beli”;

**Poin 28:**

*Halaman 31 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



“Bahwa dalam **catatan admistrasi** milik Turut Terlawan I maupun Turut Terlawan II **tidak ada catatan terjadinya sengketa atau perselisihan atas obyek** yang dimaksud sehingga peralihan hak atas lahan yang dilakukan antara Pelawan dengan Terlawan II adalah **sah, sempurna dan tak terbantahkan;**”

Dari keempat dalil penggugat tersebut membuktikan bahwa Penggugat mengetahui Tergugat II juga termasuk pihak yang tidak mengetahui adanya sengketa tanah karena Tergugat II telah mendapatkan informasi sertipikat hak guna bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah dalam keadaan bersih dan dapat dilakukan jual beli, serta Tergugat II bukan pihak Tergugat maupun Turut Tergugat pada perkara antara Tergugat I dengan Turut Tergugat dengan Nomor Perkara No.03/PDT.G/2014/PN.BTM.

2. Penggugat secara resmi dan prosedural telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 363/2014 (poin 2 gugatan Perlawanan Pihak Ketiga yang telah didaftarkan dikepeniteraan perdata pengadilan negeri Batam Nomor : 192/Pdt.PLW/2016/PN.BTM), yang isi kutipannya sebagai berikut:

**Poin 2:**

“Bahwa **Pelawan secara resmi dan prosedural telah membeli sebidang tanah dan bangunan** milik PT. KARTIKA DHARMA GRAHA (TERLAWAN II) yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8 Sei Panas Kota Batam tertera dalam **Akta Jual Beli Nomor 365/2014** (yang seharusnya **Nomor 363/2014**) tanggal 22 April 2014 dihadapan PPAT Anly Cenggana, S.H / Turut Terlawan III”

- c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak dapat menjelaskan **KELALAIAN YANG SANGAT FATAL DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN TERGUGAT II** dan menguraikan secara detail unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang Tergugat II lakukan sehubungan dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014, sehingga terbantah sudah dalil-dalil gugatan Penggugat pada Poin 17, Poin 22, dan Poin 24.
- d. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan pelanggaran mana yang dilakukan Tergugat II, dapat disimpulkan gugatan Penggugat kabur, maka Majelis Hakim sudah sepatutnyalah

*Halaman 32 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II memohon hal-hal yang telah dikemukakan di bagian "DALAM EKSEPSI" di atas dianggap telah diulang dan menjadi satu kesatuan di bagian "DALAM POKOK PERKARA" ini, sehingga Tergugat II tidak perlu mengulangi dalil tersebut satu persatu di bagian "DALAM POKOK PERKARA" ini;
2. Bahwa Tergugat II secara tegas membantah seluruh dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat tertanggal 16 Agustus 2016 sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II, terkecuali yang secara tegas diakui Tergugat II di bawah ini;  
"bahwa meskipun Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April *a quo* telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (vide Pasal 1320 *jo* Pasal 1338 KUHPerdara), namun Tergugat I selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada PENGGUGAT fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT";
3. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
4. Bahwa Tergugat II selaku PPAT (sebagai pejabat umum), atas permintaan para pihak yang menghadap atau di hadapan Tergugat II, ada dan telah membuat/menerbitkan akta jual beli No.363/2014 tertanggal 22 April 2014.
5. Bahwa Tergugat II selaku PPAT yang diangkat sebagai Pejabat Umum sama sekali tidak mempunyai sangkut paut/kepentingan pribadi atau **CONFLICT INTEREST** dengan Penggugat dan Tergugat I, III, IV serta dengan Turut Tergugat dalam perkara ini;
6. Bahwa hubungan PPAT dengan Penggugat adalah sebatas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta berdasarkan permintaan dari pihak Penggugat dan Tergugat I dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah. Kedudukan Tergugat II selaku seorang PPAT yang kehadirannya diperlukan oleh Negara sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat (seorang ahli yang tidak memihak) tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang boleh diandalkan/dipercaya. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, karena PPAT adalah pembuat dokumen (tanda tangan dan segel/ capnya) yang memberi jaminan dan bukti kuat dalam suatu proses hukum dan ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 33 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



7. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Pengecekan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92/Bengkong Indah ke Tergugat IV. Tergugat IV telah memeriksa sertipikat tersebut dan membubuhkan stempel:

**“TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM DI 307 No. 46192 TGL. 23 Juni 2014”**

Berdasarkan keterangan yang diberikan Tergugat IV tersebut, maka Tergugat II meyakinkan bahwa sertipikat tersebut dalam keadaan bersih atau dengan kata lain objek tersebut dapat dialihkan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Hal tersebut juga diakui sendiri oleh Penggugat bahwa Sertipikat tanah dalam keadaan bersih dan dapat dialihkan kepada Penggugat sebagaimana ternyata dalam poin 8 dan poin 19 gugatan Penggugat. Dengan adanya informasi dari Tergugat IV mengenai sertipikat hak guna bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah dalam keadaan bersih dan dapat dilakukan jual beli, maka Tergugat II dapat melakukan proses jual beli selanjutnya.

- b. Pengurusan Izin Peralihan Hak dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

Bahwa sebelum dilangsungkan jual beli atas objek yang terletak di Batam, Kecamatan Bengkong, Kelurahan Bengkong Indah, Jalan Laksamana Bintang Sei Panas, seluas 1.418 m<sup>2</sup> dari Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat II membantu mengajukan Permohonan Izin Peralihan Hak (IPH), membayar biaya Administrasi Peralihan (**Vide Bukti T.II-2**) sampai diterbitkan Izin Peralihan Hak oleh Tergugat III sebagaimana ternyata dalam suratnya dengan Nomor 2551/PL/3/2014, tertanggal 17 Maret 2014 (**Vide Bukti T.II-3**). Dengan diterbitkannya IPH, maka Tergugat II dapat secara hukum melakukan jual beli.

- c. Menyetor Pajak Setoran Pajak (SSP) dan Surat Setor Pajak Daerah (BPHTB)

Kewajiban perpajakan sudah terpenuhi oleh para pihak yaitu pajak penghasilan telah dibayarkan oleh Penjual sebesar Rp.526.315.790,- (lima ratus dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah).

sedangkan

Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dibayar oleh Pembeli sebesar Rp.522.815.789,- (lima ratus dua puluh dua juta delapan ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan rupiah).

- d. Pembacaan, Penjelasan, dan Penandatanganan Akta Jual Beli

*Halaman 34 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Pada saat proses pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014, Tergugat II terlebih dahulu membacakan identitas para pihak yaitu **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA** yang diwakili oleh Direkturnya Tuan EDHI SANTOSO LEMBONO selaku Pihak Penjual dan **PT. SINAR SURYA GRAHATAMA** yang diwakili oleh Direktur Utamanya Tuan DJONNIE RAHMAT selaku Pembeli atas sebidang tanah seluas 1.418 m2 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 92/Bengkong Indah. Pada saat proses pembacaan akta jual beli, Tergugat II juga menanyakan kepada Tergugat I selaku Pihak Penjual mengenai status objek jual beli, kemudian berdasarkan pertanyaan Tergugat II, Tergugat I menjamin di hadapan Penggugat bahwa:

**“Objek jual beli tersebut TIDAK TERSANGKUT DALAM SUATU SENGKETA, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan beban-beban lainnya”**

Bahwa pada saat pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014 khususnya pembacaan Pasal 2, **TERGUGAT I TIDAK MENYAMPAIKAN BAHWA OBJEK JUAL BELI DALAM KEADAAN SENGKETA.**

Bahwa melalui serangkaian proses yang dilalui Tergugat II tersebut di atas, membuktikan bahwa Tergugat II telah menjalankan jabatan PPAT sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang menyatakan **“barang siapa mendalikan, harus membuktikan”**, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat II telah memenuhi unsur dalam perbuatan melawan hukum. Namun Penggugat sama sekali tidak mampu menjelaskan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN TERGUGAT II** dan menguraikan secara detail unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang Tergugat II lakukan sehubungan dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014. Melainkan justru Tergugat II dapat membuktikan Tergugat II dalam menjalankan jabatannya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana Poin 7 Jawaban Tergugat II di atas.
9. Penggugat tidak konsisten karena pada perkara ini, Penggugat menuduh Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa bisa membuktikan **perbuatan melawan hukum MANA** yang telah dilakukannya, namun justru sebaliknya Penggugat dalam Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verset*)/Bantahan Terhadap Penetapan Sita Eksekusi

*Halaman 35 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



(*Excecutor Beslag*) No.14/EKS/2016/PN.BTM Jo 53/PDT/2015/PT.PBR Jo No.03/PDT.G/2014/PN.BTM, dengan Nomor Perkara 192/PDT.G/2016/PN.BTM, tanggal 9 Agustus 2016, secara tegas menyatakan bahwa (permohonan Pelawan pada **point 4 Dalam Pokok Perkara** yang telah didaftarkan dikepeniteraan perdata pengadilan negeri Batam Nomor : 192/Pdt.PLW/2016/PN.BTM):

**“demi hukum Akta Jual Beli No.365/2014 (yang seharusnya Nomor 363/2014) tanggal 22 April 2014 antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan berharga dan mengikat semua pihak”;**

Dalam gugatan Perlawanan Pihak Ketiga yang dilakukan Penggugat **MEMBUKTIKAN bahwa PENGGUGAT SECARA HUKUM MENGAKUI:**

**Akta Jual Beli No.363/2014** yang dibuat Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku **SEHINGGA SAMA SEKALI TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT II.**

10. Bahwa di samping itu Tergugat II menolak dan tidak perlu menanggapi seluruh dalil posita Penggugat yang tidak ada kaitannya dan tidak ada hubungan hukum dengan petitum. Oleh karena itu Tergugat II secara tegas menolak dan membantah dalil posita gugatan Penggugat yang menuduh Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dalam perkara ini, sehingga oleh sebab itu dalil posita gugatan Penggugat maupun petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang didukung oleh fakta hukum dan landasan hukum yang dikemukakan Tergugat II di atas, maka demi kepastian hukum kiranya cukup beralasan hukum bagi Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang sedang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini agar berkenan kiranya menolak seluruh gugatan Penggugat tertanggal 9 Agustus 2016, khususnya sepanjang yang ditujukan terhadap Tergugat II, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II tidak dapat diterima, dengan menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSII**

##### **A. Dalam Eksepsi.**

Bahwa gugatan a quo masih ada kaitan satu sama lain dengan perkara Nomor. **192/PDT.PLW/2016/PN.BTM** yang perkaranya masih berlangsung di *Halaman 36 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Batam. Maka dengan demikian untuk menghindari putusan yang saling bertentangan antara satu dengan lainnya Tergugat III mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan Tergugat III dalam Eksepsi secara mutatis mutandis mohon termuat pula dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 tentang Jual Beli sebidang lahan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92 Bengkong Indah dimana yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat I sendiri yang seharusnya tidak boleh melibatkan Tergugat III.

Sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUHPdata **"persetujuan hanya mengikat dan berlaku antara pihak yang membuatnya"**, selanjutnya pasal ini menegaskan **"persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian"** sehingga dengan demikian yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dalam perjanjian, terbatas pada para pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam putusan MA No. 1270 K/Pdt./1991 yang menyatakan **"suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUHPdata hanya mengikat kepada mereka"** ;

4. Bahwa sesuai dengan azasnya suatu perikatan/perjanjian hanyalah berlaku/mengikat terhadap piha-pihak yang membuatnya dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak tersebut (asas kepribadian), hal ini dapat disimpulkan dari pasal 1315 dan pasal 1340 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

Seharus Penggugat berpegang teguh terhadap ketentuan Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tertanggal 22 April 2014 aquo (**Posita Gugatan Poin 9**) karena yang berkewajiban untuk memberi tahu kepada Penggugat

*Halaman 37 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



tentang ada atau tidaknya obyek yang diperjanjikan itu ada sangketa hukum adalah Tergugat I. Karena dalam pasal perjanjian tersebut sudah terang dan jelas menyebutkan bahwa **“Tergugat I menjamin obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sangketa, bebas dari sitaan, tidak terkait sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikasi, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun “** ;

Maka oleh karena mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengesampingkan posita Penggugat **point 18**.

5. Bahwa lagi pula apa yang dilakukan Tergugat memberikan izin peralihan hak sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada posita **point 6 dan 10** gugatan Penggugat adalah sudah sesuai dengan prosedur yang benar berdasarkan data-data yang akurat bahwa benar Tergugat III telah mengalokasikan sebidang lahan kepada Tergugat I, Luas Tanah **1.418 M2**, ljin Prinsip No. 171/IP/KA/LV/2004 tanggal 05 Mei 2004, PL Nomor : 24030304 tanggal 18 Mei 2004 terletak di wilayah Batu Ampar, Sub Wilayah Sungai Panas.

Maka dengan demikian tidak ada alasan bagi Tergugat III untuk menghalang-halangi/menolak permohonan izin Pemindahan Hak dari Tergugat I terhadap Sebidang Tanah seluas **1.418 M2** yang telah dialokasikan Tergugat III kepada Tergugat I dan sampai dengan gugatan aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tidak ada putusan pengadilan manapun yang menganulir/membatalkan pengalokasian lahan oleh Tergugat III kepada Tergugat I.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat III tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat maka oleh karena itu Tergugat III menolak dengan tegas posita poin **20, 24 dan 26** gugatan Penggugat, karena permasalahan yang timbul dalam perkara aquo adalah masalah Penggugat dan Tergugat I sendiri yang seharusnya tidak melibatkan Tergugat III.
7. Bahwa tuntutan Uit Voor Baar Bijvoord Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana posita **point 28** haruslah ditolak, karena selain tidak didukung dengan adanya bukti otentik yang kuat, juga karena tidak sesuai dengan persyaratan sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR/ pasal 191 RBg.

Bahwa suatu putusan serta merta baru dapat dikabulkan apabila telah terpenuhi syarat-syarat berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) tersebut dibawah ini :

SEMA RI No 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971;

*Halaman 38 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



SEMA RI No 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975;

SEMA RI No 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978;

SEMA RI No 3 Tahun 2000

SEMA RI No 4 Tahun 2001

Dimana isi dari pada SEMA RI tersebut diatas bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (Uit Voor Baar Bijvoord) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Berdasarkan alasan dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat II mohon Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amarnya sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

##### **A. Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III tersebut ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

##### **B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk Tergugat III seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat untuk Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat

##### **C. Subsidiar**

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;
2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, bahwasannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 371/ Kelurahan Lubuk Baja Timur, 04 Juni 1997  
*Halaman 39 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 4.313 m<sup>2</sup> atas nama PT. Protechnik Karya Alam (Turut Tergugat), yang diterbitkan salah satunya berdasarkan gambar Penetapan Lokasi Nomor 95030263 tanggal 03 Oktober 1995;

3. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 92/Kelurahan Bengkong Indah, dengan Luas 1.418 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sinar Surya Grahatama (Penggugat) dahulu atas nama PT. Kartika Dharma Graha (Tergugat I) berdasarkan peralihan hak, yang diterbitkan salah satunya berdasarkan gambar Penetapan Lokasi Nomor 24030304 tanggal 18 Mei 2004;
4. Bahwa berdasarkan data pada kantor Tergugat IV Peralihan Hak Jual Beli yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 92/Kelurahan Bengkong Indah, dengan Luas 1.418 m<sup>2</sup>, pada tanggal 02 Juni 2014, berdasarkan Akta Jual Beli 363/2014 tanggal 22 April 2014 dibuat oleh PPAT Anly Cenggana, SH.(Tergugat II);
5. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan saksi dan bukti-bukti pada perkara 03/PDT.G/2014/PN.BTM, dimana dalam bukti TT2-4, pada perkara 03/PDT.G/2014/PN.BTM tersebut, telah terjadi Overlapping seluas 402 m<sup>2</sup>, dan berdasarkan persidangan tersebut luasan Overlapping merupakan hak dari Turut Tergugat;
6. Sehingga dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidak – tidaknya yang dalil-dalil terkait Tergugat IV;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas Tergugat IV menolak dalil-dalil Pelawan untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Tergugat IV mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Batam agar memutuskan :

## **Dalam Pokok Perkara**

### Primer

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard );
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara A Quo.

### Sekunder

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex A Quo Et Buno ).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 40 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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)



**DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)**

Bahwa dalam gugatan Penggugat, khususnya mengenai ditariknya **PT. PROTEKNIK KARYA ALAM** sebagai **TURUT TERGUGAT** dalam perkara ini, sangat tidak berdasar dan tidak jelas tujuannya sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscur libel). Tidak jelasnya gugatan Penggugat, khususnya mengenai Turut Tergugat dapat diterangkan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Turut Tergugat **tidak mempunyai hubungan hukum apapun**, sebagaimana dapat dilihat dalam posita gugatan Penggugat, tidak ada keterkaitan Penggugat dengan Turut Tergugat;
- Bahwa ternyata dasar gugatan Penggugat adalah Jual Beli tanah seluas 1.418 M2 yang terletak di jalan Laksamana Bintan No : 8 Sei Panas, Kota Batam dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007**, berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 363/2014, tanggal 22 April 2014** yang dibuat di hadapan **Anly Cenggana,SH., PPAT di Kota Batam/Tergugat II (lihat angka 6 dan 7 posita gugatan)**, yang nota bene pada saat dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (**tanggal 22 April 2014**), Turut Tergugat telah mengajukan gugatan pada **tanggal 7 Januari 2014** ke Pengadilan Negeri Batam dalam perkara Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM, yang telah diputus pada tanggal 10 Desember 2014. Artinya Penggugat membeli tanah yang sedang digugat oleh Turut Tergugat (*seluas 402 M2*) dan apabila saat ini Penggugat merasa dirugikan oleh Para Tergugat dalam jual beli tanah tersebut maka **Turut Tergugat sudah pasti tidak ada kaitannya dengan kerugian Penggugat tersebut**;
- Bahwa ditinjau dari terbitnya Hak Guna Bangunan, maka **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997** atas nama Turut Tergugat, **telah terbit jauh sebelum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007** atas nama Tergugat I (**PT. KARTIKA DHARMA GRAHA**), yang kemudian dibeli oleh Penggugat, dengan demikian tidak ada perbuatan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat;
- Bahwa dalam posita gugatannya **angka 16, 17, 18, 19 dan 20**, Penggugat telah mengkonstruksikan secara berturut– turut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh masing– masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, namun **tanpa dasar hukum apapun, tiba–tiba pada angka 22, Penggugat menyatakan Turut Tergugat telah terbukti**

*Halaman 41 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



melakukan perbuatan melawan hukum, yang kemudian diulangi pada angka 24, 25, 26 dan pada Tuntutan Provisi serta pada petitum pokok perkara. Dengan demikian, telah terbukti surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat suatu gugatan karena hubungan antara posita dan petitum, khususnya mengenai keterkaitan Turut Tergugat, yang mengakibatkan surat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscur libel);

- Bahwa dalam praktek peradilan perdata, kedudukan Turut Tergugat adalah sebagai pelengkap pihak – pihak dalam suatu gugatan agar surat gugatan tidak kekurangan pihak dan sebagai konsekwansinya Turut Tergugat hanya dapat dihukum untuk tunduk dan taat pada isi putusan dan apabila Penggugat menghendaki Turut Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum membayar kerugian Penggugat maka Turut Tergugat haruslah diposisikan sebagai Tergugat, bukan sebagai Turut Tergugat. Ternyata dalam surat gugatannya, Penggugat menarik PT. PROTEKNIK KARYA ALAM sebagai Turut Tergugat, namun Penggugat menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dituntut untuk menanggung kerugian Penggugat. Penyusunan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat ini jelas – jelas tidak sesuai dengan praktek peradilan yang berlaku dan mengakibatkan surat gugatan Penggugat menjadi kabur (obscur libel);

Bahwa oleh karena surat gugatan Penggugat kabur (obscur libel) maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Jawaban Turut Tergugat;
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan Turut Tergugat pada bagian DALAM EKSEPSI mohon dianggap telah diulangi kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian DALAM POKOK PERKARA ini;
3. Bahwa sebelum Turut Tergugat memberikan tanggapan terhadap dalil gugatan Penggugat maka Turut Tergugat terlebih dahulu menerangkan Hak Guna Bangunan Turut Tergugat sebagai berikut :
  - Bahwa Turut Tergugat adalah penerima alokasi lahan sebidang lahan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP BATAM), berdasarkan Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 95030263 tertanggal 03 Oktober 1995 atas nama PT. PROTEKNIK

*Halaman 42 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARYA ALAM seluas 4.313 M2 yang terletak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar BATam, sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : 638/SPJ/KA-AT/XI/1995, tanggal 05 Oktober 1995;

- Bahwa lahan tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Batam dan telah ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama PT. PROTEKNIK KARYA ALAM;**
- Bahwa sekitar bulan Januari 2010, Turut Tergugat merasa curiga bahwa luas lahan tersebut berkurang disebelah sempadan tenggara yang pada saat itu diketahui dimanfaatkan menjadi bengkel mobil bernama Jaguar;
- Bahwa setelah diperiksa dan dilakukan pengukuran, ternyata benar lahan Turut Tergugat berkurang seluas 402 M2 dan atas peristiwa tersebut pada tanggal 06 Januari 2014, Turut Tergugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dengan register perkara Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM, dengan pihak – pihak :  
**PT. PROTECKNIK KARYA ALAM** sebagai **Penggugat;**  
Melawan :
  - **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA** sebagai **Tergugat I;**
  - **BENGKEL MOBIL JAGUAR** sebagai **Tergugat II;**
  - **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM** sebagai **Turut Tergugat I;**
  - **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BATAM** sebagai **Turut Tergugat II;**
- Bahwa perkara gugatan yang diajukan Turut Tergugat tersebut telah memperoleh **Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014** yang isinya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM/Turut Tergugat I mengajukan banding dan telah memperoleh putusan banding sesuai dengan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015**, yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menghukum Tergugat I (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA) dan Tergugat II (BENGKEL MOBIL JAGUAR) untuk **mengembalikan lahan milik Penggugat (PT. PROTEKNIK KARYA ALAM) seluas 402 M2** yang merupakan bagian dari Hak Guna Bangunan milik Penggugat, **putusan**

Halaman 43 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm

#### 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)



mana telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

4. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 12 halaman 7 dalam surat gugatannya**, yang menyatakan bahwa dengan telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan disetujuinya peralihan hak – hak sebagaimana di atas oleh instansi – instansi atau pihak – pihak terkait, maka dapat dikatakan jual beli dan peralihan objek a quo telah sah secara hukum, karena **ternyata sebagian lahan yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, yaitu seluas 402 M2 adalah merupakan lahan Hak Guna Bangunan milik Turut Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 yang jelas-jelas lebih dahulu terbit Sertipikat Hak Guna Bangunannya dibandingkan dengan Sertipikat HGB Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007 atas nama Tergugat I (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA)**. Hal ini diperkuat lagi dengan **putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang menghukum Tergugat I (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA) untuk mengembalikan lahan milik Turut Tergugat seluas 402 M2**. Oleh karena Tergugat I menjual sebagian lahan milik Turut Tergugat kepada Penggugat, maka jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat I, sepanjang mengenai lahan milik Turut Tergugat seluas 402 M2 adalah **tidak sah karena mengandung cacat hukum**;
5. Bahwa Turut tergugat merasa perlu mengkoreksi dalil Penggugat pada **angka 13, 14 dan 15 halaman 8,9 dan 10 dalam surat gugatannya**, karena Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014 **telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap**;
6. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 22 dan 24 halaman 12, 13 dan 14 dalam surat gugatannya**, karena Turut Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan **bahkan Penggugat sendiri tidak pernah mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Turut Tergugat**, namun Penggugat tiba – tiba saja membuat kesimpulan bahwa Turut Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, dalil Penggugat ini **tidak berdasar dan harus ditolak**;
7. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak dalil permohonan Penggugat pada **angka 25 halaman 14 dan 15 dalam surat gugatannya**, karena

*Halaman 44 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah dapat dieksekusi, sehingga tidak ada alasan untuk membatalkan atau menanggihkan upaya eksekusi putusan yang sedang diajukan Turut Tergugat. Berkenaan dengan dasar Penggugat berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007 telah pernah diperiksa dan dipertimbangkan** dalam perkara Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM pada Pengadilan Negeri Batam dan dalam **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015**, sehingga tidak relevan lagi untuk dijadikan sebagai alasan untuk menghalangi eksekusi putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tersebut. Oleh karena itu, **tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat harus ditolak;**

8. Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat pada **angka 26 halaman 15 dalam surat gugatannya**, mengenai tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat karena **Turut Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terutama dalam kaitannya dengan Akta Jual Beli Nomor : 365/2014, tanggal 22 April 2014 antara Penggugat dan Tergugat I yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat**. Lagi pula sebagai pihak Turut Tergugat tidak mungkin untuk dihukum menanggung kerugian yang dialami Penggugat, karena status Turut Tergugat dalam perkara ini hanya dianggap sebagai pelengkap pihak-pihak agar gugatan Penggugat tidak kurang pihak;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak benar dan tidak terbukti maka adil dan patut, tuntutan Penggugat terhadap Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menolak tuntutan provisi sepanjang mengenai **Eksekusi Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015** yang sedang diajukan oleh Turut Tergugat;

**DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

*Halaman 45 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Asli dan fotocopy Akta Pendirian Perseroan No. 28 tanggal 13 September 2011, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1 ;
2. Asli dan fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor : AHU-52570.AH.01.01. Tahun 2011 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, Tanggal 28 Oktober 2011, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2 ;
3. Asli dan fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 02059-05/PN/1.824.271, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 1357/KPTS/KD-AT/LV/2005, Tanggal 9 Mei 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4 ;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah Tanggal 25 Juli 2007, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5 ;
6. Asli dan Fotocopy Surat Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dan Persetujuan Pemindahan Hak No. 2551/PL/3/2014 tanggal 17 Maret 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi PT Sinar Surya Grahatama No. Penetapan Lokasi 24030304, tanggal 18 Mei 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7 ;
8. Asli dan Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) No. 363/2014 tanggal 22 April 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-8 ;
9. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM, tanggal 10 Desember 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-9 ;
10. Fotocopy Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM, Tanggal 28 Oktober 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-10 ;
11. Asli dan Fotocopy Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) Nomor 38 tanggal 29 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda P-11;

*Halaman 46 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



12. Asli dan Fotocopy Surat Pernyataan dari PT. Proteknik Karya Alam, tanggal 5 April 2017, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Asli dan Fotocopy permohonan pengiriman uang Bank BCA dari PT. Sinar Surya Grahatama kepada PT. Proteknik Karya Alam tertanggal 5 April 2017, selanjutnya diberi tanda P-13;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-5, P-9, P-7, P-9 dan P-10 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya mengajukan pula saksi-saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

#### 1. Saksi TOMMY KEVIN

- Bahwa saksi dulu pernah bekerja pada Tergugat I sebagai Manager Operasional sejak awal tahun 2011 sampai dengan bulan Juni 2014;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan jual beli lahan Bengkel Jaguar;
- Bahwa proses jual belinya saksi tidak tahu, yang saksi tahu di bulan April 2014, saksi diperintahkan oleh bos untuk mengosongkan bangunan tersebut serta mengembalikan mobil yang sedang dalam proses perbaikan, lalu saksi kosongkan bengkel tersebut karena bengkel sudah terjual lalu pada bulan Mei 2015, saksi serahkan kepada Hasan;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum bulan April 2014 ada rencana untuk dijual lahan tersebut;
- Bahwa saksi tahu di bulan Januari 2014, apabila lahan yang dijual tersebut ada dalam sengketa dan di bulan Februari, saksi baru memberitahukan kepada Pak Edhi (bos saksi) apabila ada masalah hukum;
- Bahwa bos saksi yaitu Pak Edhi mengatakan apabila tidak mengerti tentang hukum sehingga urusan jual beli lahan tersebut diserahkan kepada Notaris, meskipun ia pernah dipanggil oleh Pihak Pengadilan sehubungan dengan masalah tersebut;
- Bahwa pak Edhi tahu apabila sebelum lahan tersebut dijual, lahan sedang dalam sengketa;
- Bahwa terhadap gugatan perdata sebelumnya, saksi tahu dari pengacara sebelumnya yaitu Pak Andris, SH mengenai hasil Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, apabila PT. Kartika kalah, lalu saksi sampaikan kepada pak Edhi dan dari pihak Pengacara tidak menyampaikan kalau harus menempuh kasasi Ke MA, dan ternyata sudah melewati batas waktu untuk menyatakan kasasi;

Halaman 47 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi turun di tahun 2015, jadi lebih dulu terbit Akta Jual Beli;
- Bahwa setelah adanya peralihan, PT.Kartika Dharma Graha sudah menunjuk Pengacara untuk melakukan upaya hukum terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, selanjutnya saksi tidak tahu kabar lagi karena saksi sudah keluar dari PT.Kartika Dharma Graha namun saksi tahu di tahun 2016, upaya hukum yang dilakukan sudah lewat waktu;
- Bahwa Direktur PT.Kartika Dharma Graha adalah bapak Edhi Santoso Lembono, kenal sejak tahun 2009;
- Bahwa tugas saksi waktu di PT.Kartika Dharma Graha adalah mengawasi pekerjaan, mengawasi anak buah yang bekerja, menyelesaikan urusan yang diperintahkan oleh atasan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah diberi tugas terkait pengurusan lahan yang dijual, semua diserahkan kepada Notaris;
- Bahwa pembangunan gedung dilakukan tahun 2008 dan dari tahun 2008 sampai tahun 2014 tidak ada orang atau badan hukum yang complain;
- Bahwa selama saksi bekerja di PT.Kartika Dharma Graha, ada jalan masuk dari jalan besar ke lokasi tempat saksi bekerja;
- Bahwa tidak pernah ada badan hukum atau pemerintah melarang keberadaan jalan tersebut;
- Bahwa Pak Edhi pernah menunjukkan kepada saksi selaku Kepala Operasional berupa dokumen-dokumen lahan tersebut mulai dari Sertifikat, PL, pembayaran UWTO dan IMB;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dua akta yang berseberangan, subyek hukumnya sama, obyek hukumnya sama akan tetapi nomernya berbeda yaitu no 363 tahun 2014 dan no 365 tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa yang dilaporkan Penggugat ke Polres adalah akta no 365;
- Bahwa saksi pernah mendengar perkara terdahulu telah diupayakan Peninjauan Kembali (PK);
- Bahwa Pak Edhi Lembono pernah dilaporkan ke Polres sehubungan ada 2 (dua) Akta Jual Beli No 363/2014 dan No. 365/2014 yang tumpang tindih dan saksi pernah dipanggil sebagai saksi di Polres;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat di Lokasi Bengkel Jaguar terpampang plang yang tertulis "tanah ini mau dijual", yang saksi tahu agen datang kepada bos saksi untuk menawarkan;
- Bahwa saksi tahu pengacara Andris,SH yang dulu mengangani perkara ini dilaporkan ke Peradi;

Halaman 48 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm

#### Disclaimer

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



- Bahwa yang hendak dimohonkan kasasi antara PT.Kartika Dharma Graha dengan PT.Proteknik Karya Alam;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri diputus bulan Desember 2015;
- Bahwa saksi menyampaikan kepada pak Edhi Lembono bahwa pihak Pak Edhi kalah;
- Bahwa pihak Pengacara tidak memberitahu upaya hukum selanjutnya dan ternyata ada upaya kasasi tetapi sudah lewat waktu;
- Bahwa diatas lahan tersebut ada bangunan gedung bengkel Jaguar seluas 1400 m2 lebih;
- Bahwa saksi pernah menerima gugatan mengenai sengketa lahan antara PT.Proteknik dengan PT.Kartika Dharma mengenai tanah di Bengkel dengan tanah disebelahnya lebih kurang 400 m2;
- Bahwa tanah yang dimiliki PT.Kartika Dharma luasnya 1400 m2 dan tanah yang menjadi sengketa seluas 400 m2;
- Bahwa saksi bekerja di PT.Kartika sejak Januari 2011 sampai dengan Juni 2014 di Bnegkel Jaguar yang nama Perusahaannya adalah PT.Kartika Dharma Graha;
- Bahwa ada agen property jual beli lahan antara PT.Kartika Dharma Graha dengan PT. Sinar Surya Grahatama, tapi namanya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu lahan yang akan dijual tersebut masih dalam sengketa;
- Bahwa ketika saksi tanya kepada Pak Edhi mengapa tanah yang masih sengketa tersebut dijual, Pak Edhi mengatakan itu semua diserahkan kepada Notaris Anly Cenggana,SH;
- Bahwa bengkel jaguar tersebut sudah mulai beroperasi sejak tahun 2008;

## 2. Saksi HASAN,BA

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi sehubungan dengan gudang yang dibeli oleh Pak Tedy;
- Bahwa saksi tahu gudang tersebut dalam sengketa setelah diberitahu oleh anak buahnya Pak Tedy sekitar bulan Pebruari 2017;
- Bahwa sebagai perantara jual beli gudang bertindak atas nama pribadi;
- Bahwa saksi berprofesi sebagai perantara jual beli sejak tahun 1990;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Edhi Lembono sejak tahun 2009;
- Bahwa pada tahun 2010, saat saksi buat mobil disana, Pak Edhi Lembono mengatakan bahwa gudang tersebut mau dijual dan cerita tersebut saksi tampung, lalu minta tolong untuk dipasarkan;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Tedy atau Pak Djoni dari PT.Sinar Surya Graha berawal ketika saksi jual beli ruko di Palm Spring terpasang No.HP

*Halaman 49 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



saksi, lalu pak Djoni menelpon dan bertemu saksi lalu sepakat membeli ruko tersebut dan diserahkan ke Notaris Anly;

- Bahwa sewaktu terjadi transaksi di Palm Spring, beberapa minggu kemudian Pak Tedy menelpon saksi, bahwa ia mencari tempat untuk gudang, lalu saksi bersama pak Tedy ke daerah Sungai Panas dan melihat lahan tersebut tapi tidak jadi karena lahannya besar dan mahal, lalu saksi ingat Pak Edhi Lembono pernah menceritakan akan menjual gudangnya, kemudian saksi tawarkan gudang tersebut ke Pak Tedy, lalu Pak Tedy melihat gudang dan merasa cocok selanjutnya menanyakan harga gudang tersebut, saksi jawab sekitar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Bahwa luas tanah yang dijual tersebut lebih 1400 M2, surat-surat lahan ada di Bank dan harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa tawar menawar lahan tersebut sejak bulan Maret 2014;
- Bahwa kesepakatan jual beli terjadi bulan April 2014 di Notaris Anly Cenggana;
- Bahwa saat transaksi di Notaris, saksi berada diluar kantor;
- Bahwa pada saat negosiasi lahan yang akan dijual di Bulan Maret 2014, saksi tidak tahu lokasi dalam sengketa, apabila saksi tahu pasti tidak akan menawarkan kepada Pak Tedy;
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahu oleh Pak Edhi Lembono bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa dan saksi tidak pernah diperlihatkan surat-surat lahan tersebut, katanya ada di Bank, harga jual tanah sekitar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Bahwa saksi kenal dengan Kevin namun saksi tidak pernah diberitahu Kevin apabila lahan yang akan dijual ada dalam sengketa;
- Bahwa saksi ada perjanjian mengenai fee sebagai perantara dimana saksi mendapatkan 5% dari harga jual sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), saksi terima sewaktu transaksi jual beli telah selesai melalui transfer;
- Bahwa sewaktu saksi menanyakan kepada Pak Edhi Lembono, berapa fee yang saksi terima, Pak Edhy menjawab 5%;
- Bahwa setelah transaksi selesai, saksi tahu di bulan Pebruari 2017 apabila lahan tersebut berada dalam sengketa;
- Bahwa saksi sangat terkejut, karena selama ini sebagai perantara jual beli tidak pernah ada masalah, saksi sempat mencoba hubungi pak Edhi Lembono tapi HP nya mati;
- Bahwa terakhir bertemu Pak Edhi Lembono setelah transaksi jual beli di Bulan April 2014;

Halaman 50 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah tahu menegnai surat-surat lahan yang akan dijual tersebut, seperti Sertifikat Hak Guna Bangunan maupun Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan PL atau Ijin Prinsip dari lahan sengketa tersebut;
- Bahwa ada akses jalan besar menuju gudang;
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di Bank Ekonomi;
- Bahwa saksi tidak tahu apabila sertifikat gudang dalam perkara ini sudah diagunkan ke Bank oleh Penggugat;
- Bahwa sebelum transaksi saksi tidak pernah melihat ada tulisan plang "tanah dalam sengketa" di lahan yang ajan dijual tersebut;
- Bahwa ada 1 (satu) gudang dalam lahan sengketa dan dalamnya ada bengkel bernama bengkel Jaguar, bengkel pengecatan mobil;
- Bahwa disekitar lahan tersebut ada lahan kosong;
- Bahwa luas lahan dalam perkara ini seluas 1400 M2 berupa gudang bengkel Jaguar;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Asli dan foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kartika Dharma Graha, Nomor : 15, Tanggal 22 April 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-1 ;
2. Asli dan Foto copy Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manuasi Republik Indonesia Nomor : C-15655 HT.01.01.TH.2004 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas atas nama PT. Kartika Dharma Graha, tertanggal 23 Juni 2004, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-2 ;
3. Asli dan Foto copy Akta PT. Kartika Dharma Graha " Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa", Nomor : 03, Tanggal 08 Oktober 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-3 ;
4. Foto copy Surat Perihal : Roya Hak Tanggungan CIMB Niaga, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-4;
5. Foto copy Perjanjian Kredit No. 021/PK-BTM/IV/2008, Tanggal 29 April 2008 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-5 ;
6. Foto copy salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 965/2008, Senin, Tanggal 12 Mei 2008, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I- 6;
7. Asli dan Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 348/2016, Tanggal 19 Oktober 2016, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-7;

*Halaman 51 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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

8. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 363/2014, Tanggal 22 April 2014, antara PT. Kartika Dharma Graha (Penjual) dengan PT. Sinar Surya Grahatama (Pembeli) selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T I-8;
  9. Foto copy Gambar Penetapan Lokasi yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, diberi tanda TI-9;
  10. Foto copy Keputusan Walikota Batam tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PT.Kartika Dharma Graha, diberi tanda TI-10;
  11. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.92 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, diberi tanda TI-11;
  12. Foto copy Surat Keterangan NJOP tanggal 27 Februari 2014, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Kota Batam, diberi tanda TI-12;
  13. Foto copy Faktur Tagihan Uang Muka (pembayaran UWTO) tanggal 20 April 2004, diberi tanda TI-13;
  14. Foto copy Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Diatas Tanah HPL Otorita Batam tertanggal 30 Juli 2004, diberi tanda TI-14;
  15. Foto copy Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita, tertanggal 30 Juli 2004, diberi tanda TI-15;
  16. Foto copy Akta Jual Beli Saham PT.Kartika Dharma Graha Nomor : 04, tanggal 08-10-2005, diberi tanda TI-16;
  17. Foto copy Akta Jual Beli Saham PT.Kartika Dharma Graha Nomor : 05, tanggal 08-10-2005, diberi tanda TI-17;
  18. Foto copy Akta Jual Beli Saham PT.Kartika Dharma Graha Nomor : 06, tanggal 08-10-2005, diberi tanda TI-18;
  19. Foto copy Akta Kesepakatan Bersama dan Ganti Rugi PT.Kartika Dharma Graha, Nomor : 07, tanggal 08-10-2005, diberi tanda bukti TI-19;
  20. Foto copy NPWP, nama PT.Kartika Dharma Graha, tertanggal 30-04-2004, diberi tanda TI-20;
  21. Foto copy Surat Keterangan Terdaftar PT.Kartika Dharma Graha, tertanggal 29 Desember 2005, diberi tanda TI-21;
  22. Foto copy SIUP atas nama PT.Kartika Dharma Graha, tertanggal 2 Januari 2006, diberi tanda TI-22;
  23. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP) PT.Kartika Dharma Graha, tertanggal 30 April 2012, diberi tanda TI-23;
  24. Foto copy Surat "Pengaduan" tanggal 16 Juni 2016, diberi tanda TI-24;
- Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti, T.I-4, T.I-5 T.1-6 dan T.I-8 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

*Halaman 52 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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)



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya mengajukan pula saksi-saksi, yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Joni Riyono

- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai administrasi di PT.Kartika Dharma Graha sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Pak Edhi Lembono, surat-surat seperti Sertifikat, IMB, gambar PL atas nama PT.Kartika Dharma Graha;
- Bahwa saksi pernah menyimpan fotocopy surat-surat tersebut ;
- Bahwa letak bangunan tersebut berbentuk segitiga luasnya lebih kurang 1400 M2 dan didepannya ada tanah seluas 5 M2, lalu didepannya ada Jalan Raya Laksamana Bintan, disamping kanan tanah kosong dan samping kiri ada tanah SD, belakangnya ada perumahan;
- Bahwa sekeliling bangunan tersebut berupa tembok;
- Bahwa tanah kosong disebelah bangunan adalah milik PT.Protechnik Karya Alam;
- Bahwa selama saksi bekerja tahun 2007, tidak pernah ada pihak yang complain terhadap pembangunan gudang tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Kelvin, sama-sama kerja di Bengkel Jaguar;
- Bahwa selama saksi bekerja di gudang tersebut, tidak pernah ada tulisan "tanah ini dalam sengketa";
- Bahwa tidak pernah ada somasi melarang untuk pembangunan tembok tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pihak dari Pengadilan Negeri Batam datang ke lokasi untuk sidang lapangan;
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahu oleh Pak Edhi Lembono mempunyai 1 (satu) rumah di Centre Park;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya lokasi itu akan dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi yang akan dijual itu ada dalam sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah seluas 1400 M2 seluruhnya termasuk obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa luas bangunan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada gugatan kepada pihak Jaguar pada tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak tahu Kelvin ada menyerahkan kunci kepada PT.Sinar Surya Graha Pratama, karena saksi tugasnya hanya berkaitan dengan bengkel saja;

Halaman 53 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



- Bahwa setelah diperlihatkan bukti surat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.92 atas nama PT.Kartika Dharma Graha, saksi membenarkan tahun sertifikat tersebut adalah tahun 2007;
- Bahwa kemudian saksi diperlihatkan bukti TI-13 berupa faktur tagihan uang muka (pembayaran UWTO) tanggal 20 April 2014, terhadap bukti tersebut tanggapan saksi tidak tahu;
- Bahwa Jaguar ini adalah nama bengkelnya saja sedangkan nama perusahaannya adalah PT.Kartika Dharma Graha;
- Bahwa setahu saksi penyerahan kunci gudang kepada Pak Hasan;
- Bahwa jabatan Kelvin adalah sebagai Manager Operasional saat itu dan jabatannya diatas saksi;
- Bahwa setahu saksi Kevin menyerahkan kunci kepada Hasan karena Bengkel sudah terjual pada tahun 2014;
- Bahwa benar Sertifikat masih atas nama PT.Kartika Dharma Graha dan belum di balik nama;
- Bahwa pembangunan tembok jadi tahun 2007, dan selesai pembangunan tembok tidak ada yang complain namun ada gugatan ditujukan kepada PT.Kartika Dharma Graha;
- Bahwa yang jadi masalah dalam perkara ini adalah ada perbatasan dengan lahan sebelahnya dan PT.Kartika mengambil lahan sebelahnya tersebut;

## 2. Saksi Bambang Mardi Busono

- Bahwa saksi pernah mendampingi orang dari BPN melakukan pengukuran lokasi lahan dalam perkara ini;
- Bahwa nama saksi tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.92 atas nama PT.Kartika Dharma Graha;
- Bahwa saksi pernah membangun tembok sekeliling gedung dalam perkara ini selama 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan;
- Bahwa saat saksi membangun tembok tersebut, tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa saat saksi membangun gudang tersebut, ada kawat berduri sebagai pagar pembatas;
- Bahwa ada patok yang dibuat oleh pihak Otorita Batam berupa besi yang ditanam;
- Bahwa saksi membangun berdasarkan patok yang ada;
- Bahwa selama 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan mengerjakan tembok tersebut, pagar pembatas kawat berduri milik PT.Proteknik masih ada;

Halaman 54 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cara saksi membuat garis tembok adalah berdasarkan patok berupa besi beton, dari ujung depan ke belakang, saksi pasang benang nilon dengan sangat kencang dan saksi ikat, lalu membuat tembok tersebut;
- Bahwa patok besi beton dari Otorita Batam juga masih ada;
- Bahwa pagar yang berada disebelah kanan sudah ada sebelumnya;
- Bahwa tembok dibelakang gedung, saksi yang membangunnya;
- Bahwa yang membangun gudang tersebut adalah saksi selama 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan dengan pekerja 5 (lima) orang;
- Bahwa yang mengerjakan Open Bengkel adalah saksi;
- Bahwa proses pengukuran lahan didepan dan dibelakang berdasarkan atas patok lalu diukur;
- Bahwa setahu saksi luas lahan milik PT.Kartika Dharma Graha seluas kurang lebih 1400 M2 lokasinya di Jl.Laksmana Bintan;
- Bahwa saksi diberitahu pak Edhi Lembono, kalau nama saksi tertera didalam Sertifikat HGB No 92 tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu lahan yang dijual ada dalam sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar ada lahan sebelah yang terbangun atau terambil;
- Bahwa saksi membangun tembok berdasarkan patok betsi beton dari Otorita Batam;
- Bahwa saksi tidak ada mengambil lahan dari sebelah dan batas pagar kawat berduri tersebut saksi robohkan;
- Bahwa posisi pagar kawat berduri itu berada pas di patok besi beton yang tertanam;
- Bahwa saksi kenal pak Edhi Lembono sejak tahun 1980;
- Bahwa BPN melakukan pengukuran atas permintaan Pah Edhi Lembono;
- Bahwa setelah membangun tembok, patok beton tersebut masih kelihatan;
- Bahwa sewaktu membangun lahan tersebut, jalan depan masih berbentuk tanah;
- Bahwa sebelum membangun bengkel, diatas lahan masih kosong;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang bukan bekerja kepada PT.Kartika Dharma Graha;
- Bahwa saksi membangun tembok dari tahun 2006 sampai tahun 2007;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik pagar kawat berduri tersebut;
- Bahwa saksi memperlihatkan tanda batas ke pihak BPN sekitar tahun 2006 s/d tahun 2007;
- Bahwa jalan menuju gudang kurang lebih 5 M2, panjang sekitar 77 M2;

*Halaman 55 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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 pemilik gudang/bengkel adalah pak Edhi Lembono;
- Bahwa jalan pintu masuk yang berhadapan dengan jalan raya ukuran lebar 5x16 M;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah yang terletak di Jalan Laksmana Bintan Sei Panas, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T. II - 1 ;
2. Fotokopi Permohonan Pengecekan Sertipikat Nomor 1005/AC/PPAT/IV/2014 dari Tergugat II kepada Tergugat IV, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T. I I- 2 ;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92/Bengkong Indah, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T. II-3 ;
4. Fotokopi Permohonan Balik Nama Sertipikat Nomor 1120/AC/PPAT/IV/2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T. II-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 363/2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T. II-5 ;
6. Fotokopi Surat Gugatan Perkara Nomor 192/Pdt.G.Plw/2016/PN.BTM, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T. II- 6;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Asli dan foto copy Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 95030263 tertanggal 03 Oktober 1995, atas sebidang lahan seluas 4.313 M2 (Empat Ribu Tiga Ratus Tiga Belas Meter Persegi) yang terletak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar Batam dari Tergugat III kepada Turut Tergugat, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T III -1 ;
2. Asli dan foto copy Surat Perjanjian Nomor 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 tanggal 5 Oktober 1995 antara Tergugat III dengan Turut Tergugat Tentang Pengalokasian, Penggunaan, Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T III -2;
3. Asli dan foto copy Penetapan Lokasi PL Nomor : 24030304 tanggal 18 Mei 2004 atas lahan seluas 1.418 M2 (Seribu Empat Ratus Delapan Belas)

*Halaman 56 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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)



terletak di wilayah Batu Ampar, Sub Wilayah Sungai Panas dari Tergugat III kepada Tergugat I, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T III -3;

4. Asli dan foto copy Surat Perjanjian Nomor 223/SPJ/KD-AT/LV/2005 tanggal 9 Mei 2005 antara Tergugat III dengan Tergugat I Tentang Pengalokasian, Penggunaan, Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T III -4;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat IV telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Asli dan foto copy Buku Tanah dan Surat Ukur Sertipikat Hak Guna Bangunan 371 / Kel. Lubuk Baja Timur Tanggal 04 Juni 1997, A.n PT. Proteknik Karya Alam selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T 4-1 ;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Asli dan foto copy Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Proteknik Karya Alam Nomor : 28 tanggal 23 Desember 2010, yang dibuat dihadapan Notaris Andreas Timothy,SH, MK.n, di Batam, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T T-1 ;
2. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No : AHU-11268.AH.01.02 tahun 2011, diberi tanda TT-2;
3. Foto copy Serifikat HGB No : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997, diberi tanda TT-3;
4. Foto copy Penetapan Lokasi (PL) No : 95030263 tertanggal 03 Oktober 1995 ats nama PT.Proteknik Karya Alam, diberi tanda TT-4;
5. Foto copy Surat Perjanjian tanggal 05 Oktober 1995, diberi tanda TT-5;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

*Halaman 57 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Menimbang, bahwa untuk kejelasan obyek perkara, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 18 April 2017 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 2 Mei 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

#### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Provisi Penggugat adalah sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang tuntutan Provisionil dari Penggugat yang dimaksud adalah tuntutan Provisi, yang dalam hal ini karena tuntutan Provisi tersebut merupakan tindakan sementara yang diperintahkan oleh Hakim untuk segera dilaksanakan maka jelas tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang bersifat "serta merta" sedangkan dalam hal ini Majelis memperhatikan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang syarat-syarat dijatuhkannya putusan serta merta (uit vorbaar bij voorraad) tidak terpenuhi, dimana dalam hal ini Majelis Hakim memandang tidak cukup alasan untuk mengabulkan tuntutan provisi dari Penggugat tersebut sehingga haruslah ditolak;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya mengenai :

##### **1. Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel)**

Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 8 pada halaman 6 dan 7 yang menyatakan bahwa ".....mungkin tidak ada catatan apapun atau dapat juga diduga Tergugat I sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya" sangatlah tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum yang kuat, oleh karena Tergugat I sebagai subyek hukum menjual sebidang lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Laksmana Bintan No.8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

*Halaman 58 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



No.92/Bengkong Indah kepada Penggugat adalah penjual yang beritikad baik, dimana lahan yang dijual tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.92/Bengkong Indah yang dikeluarkan oleh Tergugat IV (BPN Batam) faktanya memang tidak terdapat catatan berupa blokir, sehingga tidak perlu melakukan pembersihan catatan atau pengangkatan blokir, dengan demikian proses jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II dapat dilaksanakan dan secara hukum dianggap SAH, sehingga alasan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I sengaja menyembunyikan fakta yang sebenarnya adalah dalil yang kabur, tidak jelas, sekaligus error in persona adalah dalil gugatan yang keliru, kabur dan tidak mendasar, karenanya gugatan Penggugat salah alamat dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

## 2. Gugatan Penggugat salah alamat (Error in Persona)

Bahwa pokok permasalahan dalam perkara aquo seharusnya adalah "Permasalahan Tumpang Tindih (overlapping) dan permasalahan Sertifikat yang bermuara pada objektivitas perkara pokok yaitu : Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigdaad) yang dilakukan oleh pihak Badan Pengusahaan Kawasan Batam In casu TERGUGAT III dan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu TERGUGAT IV atas lahan terperkara yang semula dialokasikan dan telah disertifikatkan kepada pihak TERGUGAT I, oleh karenanya "Secara Hukum" harusnya pertanggungjawaban tersebut dibebankan kepada pihak Badan Pengusahaan Kawasan Batam In casu TERGUGAT III maupun pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Batam In casu TERGUGAT IV, dengan sendirinya **gugatan PENGGUGAT salah alamat** dan menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**niet onvankelijke verklaard**);

## 3. Gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata

Bahwa Pihak TERGUGAT I keberatan dan dengan tegas menolak posita dalil **point angka 20, 22 pada halaman 12, 13** gugatan PENGGUGAT tersebut, **Faktanya** : sangatlah berlebihan dan tidak beralasan karena pada prinsipnya TERGUGAT I tidak ada sedikitpun niat untuk mengelabui PENGGUGAT apalagi untuk melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalil PENGGUGAT tersebut dianggap dalil yang **Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona**. Dengan demikian TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT tersebut, karena justru faktanya memang TERGUGAT I tidak mengetahui akan terjadi sengketa atas lahan tersebut dan oleh karena lahan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut telah memiliki

*Halaman 59 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) dan oleh karena **TERGUGAT I** menganggap tidak ada permasalahan, sehingga proses Jual Beli pun dilakukan dan secara hukum proses Jual Beli dianggap **SAH DAN BERHARGA**. Dengan demikian tidak dapat disimpulkan bahwa telah terjadi kesalahan (**schuld**) pada alam pikiran, unsur kesengajaan (**opzet dolus**), maupun niat untuk ber-itikad buruk (**de goedetrouw**) dari diri pribadi **TERGUGAT I** selaku **Subjek Hukum** atas terjadinya Akta Jual Beli, Nomor 363/2014, tanggal 22 April 2014 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** tersebut, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada pokoknya mengenai :

1. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II yang Error in Persona

Bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan kelalaian dengan tidak pernah memberitahukan adanya sengketa lahan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat kepada Penggugat dalam pembuatan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014. Faktanya : Tergugat II sebagai PPAT telah memastikan isi Akta PPAT telah sesuai dengan kehendak para penghadap, yaitu dengan cara membacakan dan menjelaskan isi Akta kepada para penghadap. Pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014 untuk memastikan isi akta telah sesuai dengan kehendak para penghadap telah Tergugat II lakukan khususnya berkaitan dengan Pasal 2 Akta Jual Beli. Bahwa pada saat proses pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014 oleh Tergugat II, Tergugat I tidak menyampaikan bahwa obyek sengketa jual beli dalam keadaan sengketa. Kemudian dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014. Dengan dilakukan penandatanganan tersebut, kedua belah pihak telah mengerti seluruh isi Akta Jual Beli termasuk keadaan objek jual beli tersebut. Jadi apabila terdapat isi akta akibat keterangan yang tidak benar dari Tergugat I selaku Penjual, maka ketidakbenaran tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada Tergugat II maka sepatutnya gugatan Penggugat sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II adalah **ERROR IN PERSONA**, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak dapat menjelaskan "KELALAIAN YANG SANGAT FATAL DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN TERGUGAT II" dan

*Halaman 60 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan secara detil unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang Tergugat II lakukan sehubungan dengan diterbitkannya Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014, sehingga terbantah sudah dalil-dalil gugatan Penggugat pada point 17, 22 dan 24. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan pelanggaran mana yang dilakukan Tergugat II, dapat disimpulkan gugatan Penggugat kabur, maka Majelis Hakim sudah sepatutnya menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III pada pokoknya bahwa gugatan aquo masih ada kaitannya satu sama lain dengan perkara No 192/Pdt.Plw/2016/PN.BTM yang masih berlangsung di Pengadilan Negeri Batam, maka untuk menghindari putusan yang saling bertentangan antara satu sama lainnya mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel), khususnya mengenai ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, sangat tidak berdasar dan tidak jelas tujuannya karena Penggugat dan Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun, sebagaimana posita gugatan Penggugat. Dalam perkara aquo, Penggugat membeli tanah yang sedang digugat oleh Turut Tergugat seluas 402 M2 dan apabila selama ini Penggugat merasa dirugikan oleh Para Tergugat dalam jual beli tersebut maka Turut Tergugat sudah pasti tidak ada kaitannya dengan kerugian Penggugat tersebut, sehingga surat gugatan yang menyatakan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk membayar kerugian Penggugat maka Turut Tergugat haruslah diposisikan sebagai Tergugat, bukan sebagai Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur (obscur libel). Dengan demikian Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan dengan seksama dalil-dalil jawaban para Tergugat dan Turut Tergugat maupun sanggahan Penggugat dalam repliknya atas jawaban Para Tergugat berikut surat bukti yang diajukan pihak Penggugat, ternyata jawaban para Tergugat tersebut merupakan suatu sangkalan yang menyangkut mengenai Eksepsi Error in Persona maupun Eksepsi Obscur Libel yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai suatu tangkisan prosesuil (*procesueel*);

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas baik hal-hal yang didalilkan dalam gugatan Penggugat maupun eksepsi yang diajukan para

*Halaman 61 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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)



Tergugat sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut berdasarkan menurut hukum atau tidak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam Replik tertanggal 2 Maret 2017, Penggugat memberikan tanggapan atas eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI ERROR IN PERSONA

### 1. Tanggapan atas eksepsi Tergugat I

- a. Bahwa Penggugat menolak mengenai Eksepsi Error in Persona yang intinya menyatakan bahwa Penggugat telah salah menempatkan Tergugat I sebagai Tergugat I. Dalam hal ini Tergugat I tidak memahami dengan jelas error in persona maupun Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat, mengingat Tergugat I adalah pemilik dan pihak yang menjual lahan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana SHGB No 92/Bengkong dengan luas 1.418 M2 kepada Penggugat yang mengakibatkan kerugian Penggugat kehilangan sebagian haknya. Berdasarkan hal tersebut jelas setiap orang berwenang untuk mengajukan gugatan kepada siapapun yang dianggap merugikan kepentingannya, sehingga eksepsi Tergugat I haruslah ditolak;
- b. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I lainnya, Penggugat tolak dengan tegas karena dalil-dalil yang dikemukakan kebanyakan dalil-dalil yang berhubungan dengan pokok perkara dan harus dibuktikan dipersidangan;

### 2. Tanggapan atas Eksepsi Tergugat II

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat II yang menyatakan Penggugat error in persona karena tidak layaknya Tergugat II dijadikan sebagai Tergugat, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 54 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mewajibkan PPAT sebelum jual beli dilaksanakan wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan (pengecekan) sertifikat dan catatan lainnya...atas dasar tersebut jelas Tergugat II sebagai pihak dan pejabat yang melakukan pemeriksaan harus bertanggungjawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat mensomir Tergugat II untuk membuktikan apakah pemeriksaan keabsahan sertifikat tersebut telah dilaksanakan secara

*Halaman 62 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



benar atau tidak, sehingga sangat jelas terdapat kepentingan hukum antara Penggugat dan Tergugat II dan Penggugat berhak untuk menggugat Tergugat II yang telah merugikan Penggugat;

### 3. Tanggapan atas Eksepsi Tergugat III

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Tergugat III menyatakan "gugatan aquo masih ada kaitan satu sama lain dengan perkara No.192/Pdt.Plw/2016/PN.BTM yang perkaranya masih berlangsung di Pengadilan Negeri Batam. Dalil tersebut tidak beralasan, dalam hal ini perkara No.192/Pdt.Plw/2016/PN.BTM merupakan perlawanan atas sita jaminan, sedangkan gugatan Penggugat merupakan produk Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tidak ada kaitan satu sama lain karena masing-masing berdiri sendiri dan tidak bertentangan antara satu dengan lainnya, maka gugatan aquo dapat dilanjutkan dan Penggugat menyatakan eksepsi Tergugat III ditolak;

## B. DALAM EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

### 1. Tanggapan atas eksepsi Tergugat I

a. Bahwa Penggugat menolak dalil Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat keliru, kabur dan tidak mendasar karena secara factual dan formal Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014 atas sebidang tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Jl.Laksmana Bintan No 8 Sei Panas Kota Batam dengan SHGB No 92/Bengkong Indah yang dibuat di PPAT in casu Tergugat II oleh Penggugat dan Tergugat I berdasarkan kesepakatan bersama secara itikad baik.

Dalil tersebut tidak beralasan karena perbuatan Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah yang akan dijualnya tidak memiliki sengketa baik hak ataupun batas tanah-tanahnya, namun dalam pelaksanaan perjanjian ternyata lahan tersebut memiliki hak dari Turut Tergugat yang belum diselesaikan terlebih dahulu sebelum terjadinya jual beli. Hal ini terbukti dengan adanya Laporan Kepolisian tahun 2011 dari pihak Turut Tergugat atas dugaan penyerobotan tanah. Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut tidak memiliki itikad baik karena menyembunyikan fakta kondisi lahan yang sebenarnya kepada Penggugat dan telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata, dengan demikian gugatan Penggugat sudah jelas dan tidak kabur sehingga eksepsi Tergugat I harus ditolak;

b. Bahwa Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata, karena pada prinsipnya Tergugat I tidak ada niat

*Halaman 63 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



mengelabui Penggugat apalagi melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I tidak mengetahui akan terjadi sengketa atas lahan tersebut karena telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);

Dalil tersebut tidak beralasan, karena perbuatan yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan selain ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan Tergugat I dapat dikatakan telah melakukan penipuan karena Tergugat I sudah menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa baik hak maupun batas-batasnya namun dalam pelaksanaannya tidak sesuai. Perbuatan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 1321 dan Pasal 1328 KUH Perdata;

## 2. Tanggapan atas eksepsi Tergugat II

Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil Tergugat II yang intinya menyatakan Penggugat tidak dapat menjelaskan kelalaian dan serta unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang membuktikan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat II. Dalil tersebut sangat tidak beralasan, dimana akibat kelalaian Tergugat II dalam menjalankan tugas dan wewenangnya dalam proses pembuatan akta jual beli telah menimbulkan kerugian Penggugat. Dimana kelalaian dalam menjalankan tugas dan wewenang tersebut adalah Tergugat II telah lalai dalam hal pemeriksaan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Batam mengenai kesesuaian Sertifikat Hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar yang ada di Kantor Badan Pertanahan Kota Batam.

## 3. Tanggapan atas eksepsi Turut Tergugat

Bahwa Penggugat menolak dalil Turut Tergugat yang intinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak jelas atau kabur karena menempatkan Turut Tergugat dalam perkara aquo yang tidak mempunyai hubungan hukum apapun;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan surat bukti diberi tanda P-1 s.d P-13, pihak Tergugat I telah mengajukan surat bukti diberi tanda TI-1 s.d TI-24, Tergugat II mengajukan surat bukti TII-1 s.d TII-6, Tergugat III mengajukan surat bukti TIII-1 s.d TIII-4, Tergugat IV mengajukan surat bukti TIV-1 sedangkan Turut Tergugat mengajukan surat bukti diberi tanda TT-1 s.d TT-13;

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan dengan seksama dalil-dalil eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat maupun sanggahan Penggugat dalam repliknya atas eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat berikut surat bukti yang diajukan para pihak, ternyata jawaban para Tergugat dan Turut

*Halaman 64 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut merupakan suatu sangkalan yang menyangkut mengenai Eksepsi Error in Persona maupun Eksepsi Obscur Libel yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai suatu tangkisan prosesuil (*procesueel*);

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas baik hal-hal yang didalilkan dalam gugatan Penggugat maupun eksepsi yang diajukan para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut berdasarkan menurut hukum atau tidak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah sama-sama mengenai eksepsi error in persona, dimana didalam bantahannya masing-masing, baik Tergugat I maupun Tergugat II menyatakan Penggugat error in persona karena tidak tepat menempatkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

*Menimbang, bahwa berdasarkan Teori Hukum Acara Perdata tentang asas "Legitima Persona Standi in Judicio" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa "Penggugat diberi hak untuk menentukan siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";*

Menimbang, bahwa obyek gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah mengenai Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 (bukti P-8) dimana pihak-pihak yang terkait dengan terbitnya Akta Jual Beli tersebut adalah Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak Tergugat dan juga menarik Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat yang ada hubungan hukum dengan obyek sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat kedudukan Para Tergugat disini yang digugat oleh Penggugat untuk menuntut haknya sudah tepat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menyangkut gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel), Majelis Hakim berpendapat mengenai keberatan tersebut harus dibuktikan dan sudah masuk pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang Obscur Libel tersebut tidak dapat diterima;

Halaman 65 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai bahwa sekitar bulan Maret 2014, Penggugat dan Tergugat I telah tercapai kesepakatan jual beli sebidang lahan berupa tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jl.Laksmana Bintan No 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.92/Bengkong Indah (bukti P-5) yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam (Tergugat IV). Bahwa sesuai kesepakatan pada Maret 2016, **TERGUGAT I** terlebih dahulu harus melakukan Pengurusan Izin Pindahan Hak Kepada Badan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam In casu **TERGUGAT III**, dan setelah pengurusan izin *a quo* selesai, **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** sepakat segera melakukan proses jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** atas sebidang tanah dan bangunan seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92/Bengkong Indah yang telah dikeluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL BATAM In casu **TERGUGAT IV** dengan mendatangi **Anly Cenggana, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah** di Kota Batam In casu **TERGUGAT I**. Bahwa Jual Beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 tentang jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 1.418 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam dihadapan **TERGUGAT II**. Bahwa dalam peralihan hak yang terjadi antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, Badan Pengusahaan Kawasan Batam In casu **TERGUGAT III** juga telah menyetujui adanya peralihan *a quo* dan mengeluarkan Gambar Penetapan Lokasi Objek Peralihan dengan Nomor Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004 dan telah memperoleh izin dari Pemerintah Kota Batam sebagaimana Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.346/IMB/XI/2006 tanggal 02 November 2006. Bahwa dengan telah dilakukan jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** dan disetujuinya peralihan hak-hak sebagaimana di atas oleh instansi-instansi atau pihak-pihak terkait, maka dapat dikatakan jual beli dan **peralihan objek a quo telah sah secara hukum**. Bahwa Oktober 2014, tanpa sepengetahuan **PENGGUGAT**, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2004/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 (**Bukti P-9**) dinyatakan bahwa tanah seluas 4312 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Batam telah dinyatakan sebagai milik PT. Protechnik Karya Alam (PENGGUGAT In casu TURUT TERGUGAT); Bahwa dengan *dictum* dalam pokok perkara Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 *a quo* yang pada

*Halaman 66 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



pokoknya mengabulkan sebagian gugatan PT. Protechnik Karya Alam **in casu** **TURUT TERGUGAT** jelas sangat merugikan kepentingan dan hak-hak **PENGGUGAT** selaku pihak ketiga **In casu** sebagai pembeli yang beritikad baik dalam Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014; Bahwa meskipun Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 a quo telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (vide Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara), namun TERGUGAT I selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada PENGGUGAT fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT; Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT yang tidak memberitahukan terkait sengketa tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 a quo dengan tegas dinyatakan bahwa TERGUGAT I menjamin obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terkait sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikasi, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun; Bahwa TERGUGAT II telah melakukan kelalaian yang sangat fatal dalam melaksanakan tugasnya terkait Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 pelaksanaan, sehingga telah merugikan kepentingan dan hak-hak PENGGUGAT karena tidak memberikan keterangan yang sebenarnya kepada PENGGUGAT dimana pada saat dilakukan jual beli lahan dimaksud dalam keadaan sengketa antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT; Bahwa TERGUGAT III mengetahui adanya sengketa objek antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT, karena TERGUGAT III termasuk para pihak selaku TURUT TERGUGAT I dalam Gugatan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM a quo, namun TERGUGAT III sengaja menutupinya dengan tujuan membantu TERGUGAT I bersama-sama atau setidaknya memberikan kesempatan kepada TERGUGAT I bisa mengelabui PENGGUGAT dengan bukti otentik menerbitkan surat persetujuan yang menyetujui adanya peralihan hak a quo dan mengeluarkan Gambar Penetapan Lokasi Objek Peralihan dengan Nomor Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004; Bahwa TERGUGAT IV tidak memberitahukan PENGGUGAT maupun TERGUGAT II atau sengaja tidak mencatat dalam buku riwayat tanah objek tersebut adalah dalam keadaan sengketa hukum dan telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Batam, sedangkan TERGUGAT IV adalah merupakan para pihak sebagai TURUT TERGUGAT II dalam Gugatan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tersebut, TERGUGAT IV bahkan sengaja menyatakan bahwa objek tersebut adalah bersih dan dapat dilakukan jual beli dan dengan bukti tak terbantahkan bahwa objek tersebut telah resmi bisa dibalik nama atas nama PENGGUGAT; Bahwa tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II,

*Halaman 67 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang telah mengelabui PENGGUGAT dengan tidak memberitahukan fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT pada saat dilakukan Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014, jelas telah beritikad buruk (*de goedetrouw*) sehingga dikualifisir sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigdaad*) yang telah merugikan PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat maupun Turut Tergugat mengajukan bantahan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I yang menjual sebidang tanah berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2, yang terletak di Jl.Laksamana Bintang No 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.92/Bengkong Indah kepada Penggugat adalah penjual yang beritikad baik, dimana lahan tersebut telah memiliki SHGB yang dikeluarkan oleh BPN Batam (Tergugat IV), faktanya memang tidak terdapat catatan berupa blokir, sehingga tidak perlu untuk melakukan pembersihan catatan dan pengangkatan blokir, dengan demikian proses jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dapat dilaksanakan dan secara hukum dianggap sah;
- Bahwa Tergugat I selaku Pihak Penjual sebelumnya tidak mengetahui bahwa atas lahan yang dialokasikan kepada Tergugat I oleh Tergugat III (BP Batam) selaku pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) maupun Tergugat IV (BPN Batam) selaku yang menerbitkan Sertifikat atas lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2 yang terletak di Jl.Laksamana Bintang No 8 Sei Panas Kota Batam dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.92/Bengkong Indah milik Tergugat I, namun dari total luas lahan tersebut ternyata ada seluas 402 M2 yang tumpang tindih (*overlapping*) dengan lahan milik Turut Tergugat dan Tergugat I baru mengetahuinya sejak Tergugat I menerima relaas panggilan dari pihak Pengadilan Negeri Klas 1 A Batam atas gugatan yang didaftarkan oleh Turut Tergugat tanggal 07-01-2014 dan terjadinya Akta Jual Beli Nomor : 363/2014 antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi tanggal 22 April 2014 yang dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku, memang pada prinsipnya tidak mengetahui bahwa telah terjadi sengketa lahan dimaksud dalam hal tersebut diluar sepengetahuan Tergugat I;
- Bahwa yang mengalokasikan lahan, yang melakukan pengukuran lahan, yang mengeluarkan Ijin Prinsip (**IP**), Penetapan Lokasi (**PL**), Faktur UWTO, Faktur Biaya Pengukuran, Fatwa Planologi, Surat Perjanjian (**SPJ**), Skep. Ketua Otorita Batam adalah In casu **TERGUGAT III** dan yang mengeluarkan

*Halaman 68 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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)



Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) milik **TERGUGAT I** adalah In casu **TERGUGAT IV** dan Sertifikat tersebut-pun belum pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (**PTUN**) yang berkekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewijde**), sehingga alasan **PENGGUGAT** mengatakan bahwa **TERGUGAT I** telah mengelabui **PENGGUGAT** dengan tidak memberitahukan fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud, adalah dalil yang **Keliru, Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona**. ;

- Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Hal tersebut sangat tidak beralasan karena meskipun Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April *a quo* telah dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (vide Pasal 1320 *jo* Pasal 1338 KUHPerdara), namun Tergugat I selaku pihak penjual tidak pernah memberitahukan kepada **PENGGUGAT** fakta bahwa adanya sengketa lahan dimaksud yang terjadi antara **TERGUGAT I** dengan **TURUT TERGUGAT**.
- Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut sangat tidak beralasan karena tidak ada alasan bagi Tergugat III untuk menghalangi atau menolak izin pemindahan hak dari Tergugat I terhadap sebidang tanah seluas 1.418 M2 yang telah dialokasikan Tergugat III kepada Tergugat I dan sampai dengan gugatan *aquo* didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tidak ada putusan pengadilan manapun yang menganulir atau membatalkan pengalokasian lahan oleh Tergugat III kepada Tergugat I. Permasalahan yang timbul dalam perkara *aquo* adalah masalah Penggugat dan Tergugat I sendiri yang seharusnya tidak melibatkan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat, dimana berdasarkan pemeriksaan perkara No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM telah terjadi overlapping seluas 402 M2 dan berdasarkan persidangan tersebut luasan Overlapping merupakan hak dari Turut Tergugat;
- Bahwa Turut Tergugat menolak dalil penggugat yang menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan peralihan obyek *aquo* telah sah secara hukum. Hal tersebut tidak benar karena sebagian lahan yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat yaitu seluas 402 M2 adalah merupakan lahan Hak Guna Bangunan milik Turut Tergugat berdasarkan SHGB No : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 4 Juni 1997. Hal ini diperkuat dengan Putusan PT.Pekanbaru No : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang menghukum Tergugat I untuk mengembalikan lahan milik Turut Tergugat seluas 402 M2. Oleh karena itu jual beli lahan antara Penggugat dan

Halaman 69 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sepanjang mengenai lahan milik Turut Tergugat seluas 402 M2 adalah tidak sah karena mengandung cacat hukum;

- Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena Turut Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan bahkan Penggugat sendiri tidak pernah mendalilkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu dalil Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah tercapai kesepakatan jual beli sebidang lahan berupa tanah dan bangunan seluas 1.418 M2 milik Tergugat I terletak di Jl. Laksamana Bintang No.8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam SHGB No.92/Bengkong Indah yang telah dikeluarkan oleh Tergugat IV;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 363/2014 tanggal 22 April 2014 dihadapan Tergugat II;
- Bahwa peralihan hak yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I telah disetujui oleh Tergugat III dengan mengeluarkan Gambar Penetapan Lokasi Objek Peralihan dengan Nomer Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004;
- Bahwa bangunan diatas lahan aquo telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tanggal 02 November 2006;
- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No : 03/Pdt.G/2006/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 jo Penetapan Sita Jaminan No : 03/Pdt.G/2006/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014 dinyatakan bahwa tanah seluas 4312 M2 yang terletak di Jl.Laksmana Bintang No.8 Sei Panas Kota Batam adalah milik Turut Tergugat;
- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Batam No : 03/Pdt.G/2006/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014, telah terjadi overlapping seluas 402 M2 dan berdasarkan Putusan tersebut yang dikuatkan dengan Putusan PT.Pekanbaru No : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 menyatakan luasan Overlapping merupakan hak dari Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah keabsahan jual beli lahan a quo antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUH Perdata yakni : setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak

*Halaman 70 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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

atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 s.d P- 13 dan saksi-saksi yaitu Tommy Kevin dan Hasan,BA, Tergugat I mengajukan bukti surat TI-1 s.d TI-24 dan saksi Joni Riyono dan saksi Bambang Mardi Busono, Tergugat II mengajukan bukti surat TII-1 s.d TII-6 dan tidak mengajukan saksi, Tergugat III mengajukan bukti surat TIII-1 s.d TIII-4 dan tidak mengajukan saksi, Tergugat IV mengajukan bukti surat TIV-1 dan tidak mengajukan saksi sedangkan Turut Tergugat mengajukan bukti surat TT-1 s.d TT-13 dan tidak mengajukan saksi, oleh karenanya kini dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, apakah bukti-bukti tersebut dapat membuktikan pokok sengketa.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bukti P-5 tentang foto copy Serifikat HGB No.92/Bengkong Indah, bukti P-6 tentang foto copy permohonan izin peralihan hak atas tanah oleh pemohon EDHI SANTOSO LEMBONO kepada BP Batam atas tanah di Jl.Laksamana Bintang Sei Panas dari PT.KARTIKA DHARMA GRAHA kepada PT.SINAR SURYA GRAHATAMA tanggal 13 Maret 2014, bukti P-7 foto copy tentang Gambar Penetapan Lokasi PT.KARTIKA DHARMA GRAHA tanggal 18 Mei 2004 yang dikeluarkan BP Batam, bukti P-8 tentang foto copy Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014 antara PT.KARTIKA DHARMA GRAHA kepada PT.SINAR SURYA GRAHATAMA.

Menimbang, bahwa bukti-bukti diatas tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV namun dibantah oleh Turut Tergugat dengan mengajukan bukti surat TT-3 berupa foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997, bukti TT-6 yang sama dengan bukti P-9 berupa foto copy Salinan Putusan Perkara Perdata Nomer : 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 antara PT.PROTECHNIK KARYA ALAM melawan PT.KARTIKA DHARMA GRAHA DKK yang menyatakan PT. Kartika Dharma Graha, Bengkel Mobil Jaguar, BPN Batam dan BP Batam telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa menguasai dan memanfaatkan serta mengalokasikan kembali dan memeralihkan Hak Guna Bangunan milik Penggugat yang terletak di Sei Panas serta melanggar asas keterbukaan informasi public serta menghukum PT. Kartika Dharma Graha dan Bengkel Mobil Jaguar untuk mengembalikan lahan milik PT. PROTECHNIK KARYA ALAM seluas 402 M2 yang dikuasainya dan merupakan bagian milik Penggugat sebagaimana SHGB No.371 Lubuk Baja Timur, bukti TT-11 yang sama dengan bukti P-10 tentang foto copy

*Halaman 71 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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

Penetapan Sita Jaminan No : 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014 atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 1.418 M2 terletak di Jl.Laksmana Bintan Sei Panas, maka selanjutnya atas bantahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah peralihan hak atas lahan a quo sudah sesuai hukum yang berlaku dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan itikad baik dalam perjanjian sehubungan dengan terbitnya Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014 yang menjadi pokok permasalahan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"**, sedangkan **Pasal 1339 KUH Perdata menyebutkan : "bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang"**.

Menimbang, bahwa bukti P-9 yang sama dengan bukti TT-6 berupa foto copy Salinan Putusan Perkara Perdata Nomer : 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 antara PT.PROTECHNIK KARYA ALAM melawan PT.KARTIKA DHARMA GRAHA DKK, dimana ternyata sebagian lahan seluas 402 M2 yang dikuasainya dan merupakan bagian milik PT.PROTECHNIK KARYA ALAM sebagaimana SHGB No.371 Lubuk Baja Timur dan apabila dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi TOMMY KEVIN yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi sebagai Manager Operasional Bengkel Jaguar periode tahun 2011 sampai Juni 2014 mengetahui jual beli lahan Bengkel Jaguar terjadi di bulan April 2014 di kantor Notaris Anly Cenggana dan sekitar bulan Januari 2014 saksi tahu ada gugatan perdata antara PT. Proteknik Karya Alam menggugat PT. Kartika Dharma Graha dan Bengkel Jaguar mengenai lahan di Bengkel Jaguar seluas lebih kurang 400 M2 dan Pak Edhi Lembono selaku Direktur PT. Kartika Dharma Graha mapun selaku pemilik Bengkel Jaguar sudah pernah menerima surat panggilan dari Pengadilan Negeri Batam namun lahan Bengkel Jaguar tetap dijual kepada PT. Sinar Surya Grahatama melalui Notaris Anly Cenggana sedangkan saksi Hasan menerangkan pada pokoknya saksi sebagai perantara jual beli atas lahan berupa tanah dan bangunan milik PT.Kartika Dharma Graha melalui Pak Edhi Lembono yang dijual kepada PT. Sinar Surya Grahatama melalui Pak Teddy senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Bahwa tawar menawar lahan tersebut sejak bulan Maret 2014 dan saksi tidak pernah diberitahu oleh pak Edhi apabila lahan yang akan dijual tersebut ada sengketa. Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat atas tanah yang akan dijual tersebut dan jual beli dilaksanakan di Notaris Anly Cenggana pada bulan April 2014.

*Halaman 72 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi diatas dihubungkan dengan dalil bantahan Tergugat I yang menyatakan “tidak ada sedikitpun niat untuk mengelabui Penggugat apalagi untuk melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I tidak mengetahui akan terjadi sengketa atas lahan tersebut” tidak beralasan karena pada saat dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 22 April 2014 sedangkan Tergugat I telah menerima gugatan yang diajukan oleh Turut Tergugat ke Pengadilan Negeri Batam pada bulan Januari 2014 atas Perkara Perdata No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM sehingga perbuatan Tergugat I yang tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat adanya sengketa lahan dimaksud antara Tergugat I dengan Turut Tergugat merupakan perbuatan yang beritikad buruk (de goedetrow) terhadap Penggugat yang mengakibatkan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik disini mengalami kerugian, sehingga Majelis Hakim berpendapat peralihan hak atas lahan a quo tidak sesuai hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan itikad baik dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah:

*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”,*

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata dapatlah diketahui bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya unsur perbuatan (atau tidak berbuat) melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian. Sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau ;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau ;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

*Halaman 73 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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 termutat 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)



Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, terbukti bahwa Tergugat I tidak memiliki itikad baik karena menyembunyikan fakta yang sebenarnya, dimana Tergugat I telah mengetahui secara jelas dan sadar bahwa lahan yang akan dijual merupakan obyek sengketa sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah lalai memeriksa status hukum tanah dalam hal kesesuaian dan keabsahan sertifikat Tergugat I yang mengakibatkan obyek jual beli lahan berupa tanah dan gedung tersangkut dalam sengketa, Tergugat II membantahnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti-bukti bantahannya yaitu bukti TII-2, dimana Tergugat II sudah mengajukan permohonan pengecekan atas Sertifikat HGB Nomor : 92/Bengkong Indah kepada Tergugat IV pada tanggal 17 April 2014 dan Tergugat IV telah memeriksa sertifikat dan membubuhkan stempel “TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM tanggal 23 Juni 2014”, sehingga berdasarkan keterangan Tergugat IV tersebut, Tergugat II meyakinkan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih atau dengan kata lain obyek tersebut dapat dialihkan sesuai prosedur yang berlaku, oleh karenanya Tergugat II dapat melakukan proses jual beli selanjutnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-1, Tergugat II mengajukan permohonan Izin Peralihan Hak (IPH), membayar biaya Administrasi Peralihan sampai diterbitkannya Izin Peralihan Hak tanggal 17 Maret 2014 oleh Tergugat III (bukti TII-3) sehingga dengan diterbitkannya IPH maka Tergugat II secara hukum dapat melakukan jual beli;

Menimbang, bahwa sebelum jual beli dilakukan, Tergugat II juga sudah melakukan pengecekan apakah kewajiban perpajakan sudah terpenuhi oleh

Halaman 74 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak dan faktanya baik Pembeli maupun Penjual sudah membayar pajak dan sebelum dilakukan pembacaan, penjelasan dan penandatanganan Akta Jual Beli No.363/2014, Tergugat II menanyakan kepada Tergugat I yang diwakili oleh Direkturnya bernama EDHI SANTOSO LEMBONO selaku pihak penjual mengenai status objek jual beli, kemudian Tergugat I menjamin bahwa objek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan beban-beban lainnya sehingga berdasarkan serangkaian proses tersebut membuktikan Tergugat II telah menjalankan jabatan PPAT sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan diatas, Majelis Hakim berpendapat telah terbukti apabila Tergugat III dan Tergugat IV disini sudah memberi persetujuan atas permohonan Tergugat II sehubungan dengan obyek jual beli lahan aquo sehingga Tergugat II meyakinkan bahwa sertifikat tersebut dalam keadaan bersih atau dengan kata lain obyek tersebut dapat dialihkan sesuai prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 jo putusan MARI No. 1140 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998 berpendapat *"jika akta yang dibuat dihadapan Notaris (PPAT) bermasalah oleh para pihak, maka hal tersebut menjadi urusan para pihak sendiri. Notaris (PPAT) tidak perlu dilibatkan dan Notaris (PPAT) bukan pihak dalam Akta. Tidak ada kewajiban bagi Notaris (PPAT) untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan Notaris (PPAT) tersebut"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat II yang menerbitkan Akta Jual Beli No.363/2014 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat III dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 18 April 2017 bahwa batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah kosong

Sebelah Barat : Jl.Laksamana Bintang

Sebelah Timur : Perumahan

Sebelah Selatan : Sekolah SD

Menimbang, bahwa apabila hasil pemeriksaan setempat tersebut dihubungkan dengan bukti TIV-1 tentang foto copy Buku Tanah dan Surat Ukur

*Halaman 75 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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

Sertifikat HGB No 371/Kel.Lubuk Baja Timur tanggal 3 Juni 1997 atas nama PT.Proteknik Karya Alam dibandingkan dengan bukti P-5 berupa Sertifikat HGB No 92/Kel.Bengkong Indah tanggal 22 April 2014 serta dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat I yang bernama Bambang Mardi Busono menerangkan apabila saksi ikut bersama BPN pada tahun 2014 melakukan pengukuran terhadap lahan a quo dan pengukuran dari depan ke belakang berdasarkan patok beton dari otorita Batam, pada lahan kosong tersebut ada pagar pembatas kawat berduri dari depan ke belakang dan jalan menuju bengkel luasnya kurang lebih 5 M2, sehingga dari hasil pengukuran yang telah dilakukan oleh Tergugat IV tersebut terbukti telah terjadi tumpang tindih atau overlapping lahan disepanjang perbatasan seluas 402 M2 yang dikuasai oleh Tergugat I yang merupakan bagian milik PT.PROTEKNIK KARYA ALAM sebagaimana SHGB No.371 Lubuk Baja Timur

Menimbang, bahwa dihubungkan pula dengan bukti TIII-1 tentang foto copy Penetapan Lokasi (PL) Nomor 95030263 tertanggal 03 Oktober 1995 atas sebidang tanah seluas 4.313 M2 yang terletak di Sei Panas dari Tergugat III kepada Turut Tergugat, bukti TIII-2 tentang foto copy Surat Perjanjian Nomor 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 tanggal 5 Oktober 1995 antara Tergugat III dengan Turut Tergugat yang menjelaskan mengenai Pengalokasian, Penggunaan, Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, artinya sejak tahun 1995, Tergugat III telah mengalokasikan lahan kepada Turut Tergugat selanjutnya BPN Batam (Tergugat IV) menerbitkan Sertifikat HGB No 371/Kel.Lubuk Baja Timur tanggal 3 Juni 1997 atas nama PT.Proteknik Karya Alam dengan luas 4.313 M2 dan terhadap keberadaan bukti TIV-1 tersebut Tergugat IV dan Tergugat III tidak membantahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat HGB No 371/Kel.Lubuk Baja Timur tanggal 3 Juni 1997 milik Turut Tergugat yang diterbitkan pada tahun 1997 telah lebih dulu ada dibandingkan dengan Sertifikat HGB No 92/Kel.Bengkong Indah milik Tergugat I yang baru diterbitkan pada tahun 2007, maka secara hukum Turut Tergugat diatas lahan yang telah terjadi tumpang tindih atau overlapping tersebut, keberadaannya lebih dulu ada baik dalam hal perolehan pengalokasian lahan dari Tergugat III maupun dalam hal pengakuan status kepemilikan dari Tergugat IV sehingga dengan demikian telah terbukti lahan milik Turut Tergugat disepanjang perbatasan seluas 402 M2 telah tertindih atau overlap dengan lahan milik Tergugat I yang mana lahan a quo sekarang telah dijual kepada Penggugat, dan menurut pertimbangan Majelis Hakim tindakan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang menyembunyikan fakta

*Halaman 76 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

**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

yang sebenarnya kepada Penggugat perihal lahan a quo yang masih dalam sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV terbukti telah memenuhi unsur dalam perbuatan melawan hukum, sehingga petitum ke-2 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo tidak pernah diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Centre Park Blok K No.8 RT/RW 002/011, Kel.Taman Baloi, Kec.Batam Kota, maka terhadap petitum ke-3 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat, maka terhadap petitum ke-4 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 yang menuntut Para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang melakukan perbuatan melawan hukum maka atas perbuatannya yang membawa kerugian kepada Penggugat tersebut harus diminta pertanggungjawabannya untuk mengganti kerugian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11, bukti P-12 dan bukti P-14 telah dibuatkan Akta Perdamaian (Acta Dading) berikut Surat Pernyataan antara Penggugat dengan Turut Tergugat dihadapan Notaris Syaifudin, SH yang intinya Turut Tergugat menyetujui untuk melepaskan sebagian tanahnya yang dianggap tumpang tindih (overlapping) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) dan Turut Tergugat telah menerima uang pembayaran pertama sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dari Penggugat sebagai pembayaran dimuka;

Menimbang, bahwa berdasarkan tuntutan kerugian Penggugat sebesar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah), Majelis Hakim tidak sependapat, dan berdasarkan fakta-fakta persidangan kerugian materiil oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) ditambah kerugian immateriil yang diderita Penggugat selama perkara ini berlangsung yang menyebabkan Penggugat tercemar nama baiknya, kredibilitas usaha menurun serta merosotnya kepercayaan customer sehingga

*Halaman 77 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*

#### 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

menurut Majelis Hakim berpendapat apabila kerugian Materiil dan kerugian Immateriil Pengugat diperhitungkan menurut nilai ganti rugi yang wajar, dimana Majelis Hakim menganggap nilai yang adil dan wajar sesuai kerugian Pengugat seluruhnya yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Pengugat secara tanggung renteng adalah sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah), sehingga petitum ke-5 beralasan hukum dan dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan uang paksa tidak dapat Majelis Hakim kabulkan, karena ada upaya hukum lain dalam menjalankan isi putusan ini, maka petitum ke-6 dan petitum ke-8 harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pengugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV berada di pihak yang kalah maka Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV harus dihukum membayar biaya perkara, maka petitum ke-7 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena sifat dari suatu putusan adalah memaksa, maka petitum ke-9 yaitu menghukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pengugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya, maka petitum ke-1 dikabulkan sebagian;

Mengingat, ketentuan Hukum Acara Perdata, Pasal 1365 KUHPerdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI:

-Menolak tuntutan Provisi Pengugat untuk seluruhnya ;

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 78 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht matidgedaad) ;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.371.000,- (empat juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada hari Selasa, Tanggal 6 Juni 2017 oleh Kami: **MANGAPUL MANALU, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **REDITE IKA SEPTINA, S.H.MH** dan **MUHAMMAD CHANDRA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 193/Pdt.G/2017/PN BTM tanggal 10 Agustus 2016. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **SUHESTI Panitera Pengganti** pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat;

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**1. REDITE IKA SEPTINA, S.H.MH**

**MANGAPUL MANALU, S.H.,M.H.**

**2. MUHAMMAD CHANDRA, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**SUHESTI**

*Halaman 79 dari 80 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2016/PN Btm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,00
2. Materai .....	Rp 6.000,00;
3. Redaksi .....	Rp 5.000,00;
4. Proses .....	Rp 70.000,00;
5. PNBP .....	Rp 25.000,00;
6. Panggilan .....	Rp3.735.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	Rp 500.000,00;
8. Sita .....	Rp0,00;
Jumlah	Rp4.371.000,00;

( empat juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah )