



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara :

**PT. SINAR SURYA GRAHATAMA**, beralamat di Jl. Raya Bogor Km. 28 Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Fredrich Yunadi, SH, LL.M dan kawan-kawan, para Advokat / Pengacara dari Kantor Advokat "YUNADI & ASSOCIATES", beralamat di Gedung Yunadi Center, Jl. Melawai Raya No. 8, Blok M, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai ..... **Pelawan;**

#### Lawan :

1. **PT. PROTECHNIK KARYA ALAM**, beralamat di Jl. Laksamana Bintan, Sei Panas, Kota Batam,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Ade Trini Hartaty, SH, MH, Advokat / Penasihat Hukum "ADE TRINI HARTATY, SH, MH & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Raja Ali Haji Komplek Inti Sakti Blok C No. 4 Nagoya Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai ..... **Terlawan I;**

2. **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA**, beralamat di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Jacobus Silaban, SH dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Advokat pada Kantor Hukum "JACOBUS SILABAN, SH & ASSOCIATES" yang beralamat di Komp. Ruko Kintamani Blok H No. 16 Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai ..... **Terlawan II;**

3. **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM**, beralamat di Jalan Sudirman No. 1 Batam Centre Kota Batam,

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Denny Tondano, SH dan Hady Saputra Manalu, SH, masing-masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang beralamat di Batam Centre, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2016 dan memberi kuasa kepada Bambang Yulianto, SH, dan Rudin Mbulu, SH, Advokat / Pengacara yang beralamat di Pertkurnia Djaya Junction Belian Blok D No. 10 Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2016 selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Terlawan I;**

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BATAM**, beralamat di Jl. Ir. Sutami Sekupang Batam,

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Novlinda, SH dan kawan-kawan, keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Batam Jl. Jaksa Agung R. Suprpto Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2016 dan Surat Tugas tanggal 27 September 2016, selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Terlawan II;**

5. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ANLY CENGANA, SH**, beralamat di Jl. Bunga Raya Komplek Penuin Centre Blok OC No. 7 Lubuk Baja Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai ..... **Turut Terlawan III;**

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan oleh kedua pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya yang diterima dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 9 Agustus 2016 di bawah register nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm., telah mengajukan perlawanan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN / PT SINAR SURYA GRAHATAMA merupakan perusahaan nasional yang bergerak di bidang bangunan dan properti berniat

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembangkan usahanya di wilayah di Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau;

2. Bahwa Pelawan secara resmi dan prosudural 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 tanggal 22 April 2014 dihadapan PPAT Anly Cenggana, S.H / Turut Tergugat III ( Bukti P-9 );
3. Bahwa sebelum terjadinya Jual Beli tersebut, yaitu pada tanggal 17 Maret 2014, Terlawan II bersama Turut Terlawan III terlebih dahulu mengurus Izin Pemindahan Hak kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam/Turut Terlawan I ( Bukti P-10);
4. Bahwa setelah memperoleh Izin Pemindahan Hak dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam/ Turut Terlawan I No 2551PL/3/2014 (Bukti P-11), Terlawan II mengundang Pelawan untuk bertemu Turut Terlawan III guna menindaklanjuti proses pengalihan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8, Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna dan Bangunan (SHGB) No 92 / Bengkong Indang dengan menanda tangani akta jual beli Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 dihadapan PPAT Ahly Cenggana, S.H/ Turut Tergugat III (Bukti P-9);
5. Bahwa sebelum dilakukan proses penanda tangan Jual Beli dihadapan PPAT, Turut Terlawan III selaku pejabat PPAT wajib melakukan Pemeriksaan sertifikat ke BPN/ Turut Terlawan II yang dilakukan oleh Turut Terlawan III selaku PPAT, yang bertujuan untuk mengetahui bahwa 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 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 tidak ada catatan apapun oleh karenanya Turut Terlawan III melanjutkan proses penanda tangan jual beli;
6. Bahwa diktum Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 365 /2014 tertanggal 22 April 2014 tersebut dengan tegas **dinyatakan bahwa Terlawan II menjamin obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak**

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

**tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban – beban lainnya yang berupa apapun;**

7. Bahwa dalam peralihan hak yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan II dihadapan Turut Terlawan III, BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM (TURUT TERLAWAN I) selain menyatakan objek tersebut karena tidak dalam sengketa maka disetujui/diizinkan adanya peralihan tersebut dengan mengeluarkan persetujuan serta Gambar Penetapan Lokasi objek peralihan dengan No Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004 (Bukti P-10);
8. Bahwa dengan disetujuinya peralihan hak tersebut oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, maka tidak ada persoalan pada objek peralihan dan dapat dilaksanakan jual beli resmi dari Terlawan II ke Pelawan;
9. Bahwa perlu disampaikan juga bahwa bangunan diatas 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-6**), jikalau adanya sengketa tentunya tidak mungkin Pemda menerbitkan IMB;
10. Bahwa, ternyata **tanpa sepengetahuan Pelawan, DAN PELAWAN TIDAK SEBAGAI PARA PIHAK, tiba-tiba ada Putusan** Pengadilan Negeri Batam No. 03/ Pdt.G / 2004 / PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 **jo** Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 03 / PDT.G / 2014 / PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014, antara para pihak :

- 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**

**Tanah seluas 4312 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8 Batam dengan sertifikat hak guna bangunan No. 371 tanggal 4 Juni 1997 dinyatakan sebagai milik Penggugat/Terlawan I;**

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa perlu ditegaskan disini bahwa objek yang dimiliki oleh Pelawan adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92 tanggal 25 Juli 2007 bukan sertifikat No. 371 tanggal 4 Juni 1997, dimana letak lokasinya berbeda bukan merupakan satu bidang tanah, sedangkan dalam putusan No. 03 / PDT.G / 2014 / PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014 tidak ada amar yang membatalkan atau menyatakan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92/2007 milik Pelawan adalah tidak sah atau dibatalkan;
12. Bahwa, dictum Putusan perkara tersebut diatas pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- **Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03 / Pdt.G / 2014 / PN.BTM tanggal 10 Desember 2014, Mengadili :**

## DALAM EKSEPSI

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
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. Mematakan bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya subjek pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas lahan seluas 4312 M2 yang terletak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan BAdu Ampar Batam, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 371 Desa Lubuk Baja Timur tanggal terbit 4 Juni 1997 dengan batas – batas koordinat :

A.X-5544,638 B.X-5560,587 C.5575,814 D.X-5629,933 E.X-5620,335  
Y-3135,250 Y-3154,501 Y-3174,340 Y-3126,535 Y-3068,385

4. Menyatakan bahwa para tergugat dan turut tergugat I serta turut tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa mengasai dan memanfaatkan serta mengalokasikan kembali dan memeralihkan Hak Guna Bangunan milik Penggugat yang terletak di

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar Batam, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 371 Lubuk Baja Timur tanggal 4 Juni 1997 dengan batas batas koordinat:

A.X-5544,638 B.X-5560,587 C.5575,814 D.X-5629,933 E.X-5620,335  
Y-3135,250 Y-3154,501 Y-3174,340 Y-3126,535 Y-3068,385

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat akibat pemanfaatan sebagian lahan milik Penggugat seluas 402M2 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 inii sejumlah Rp 3.197.000 (tiga juta seratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah)
  7. Menolak Gugatan Penggugat Intervensi selebihnya ;
13. Bahwa dengan **dictum angka 2, angka 3, dan angka 4 Dalam Pokok Perkara** Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03 / Pdt.G / 2014 / PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 tersebut diatas **Pelawan dalam kedudukan selaku pihak ketiga in casu** sebagai salah **pembeli yang beritikad baik** merasa sangat dirugikan kepentingan dan hak – haknya terhadap dictum putusan tersebut;
14. Bahwa **Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) bertentangan dengan ketentuan pasal 1340 BW karena salah pihak( Error in persona)**;
15. Bahwa titik kordinat adalah sesuatu tistilah yang bersifat ilmiah dan tidak dimengerti oleh masyarakat pada umumnya, karena dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokomn Agrfraria tidak dikenal titik kordinat yang dikenal hanyalah patok batas tanah;
16. Bahwa kepentingan dan hak – hak Pelawan sangat dirugikan dengan ditetapkannya tanah di Sei Panas sebagai milik Terlawan I dengan hanya berdasarkan perolehan hak berupa Surat Perjanjian No 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 antara Terlawan I dengan Turut Terlawan I;
17. Bahwa menurut Terlawan I terjadi *overlapping* atau tumpang tindih antara **Sertifikat HGB No 371 tanggal 4 Juni 1997 (Bukti P-9)** dengan **Sertifikat HGB No 92 tanggal 25 Juli 2007** adalah bersifat sepihak dan terkesan

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menuduh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mengerti batas tanah dan bukan ahli sebagai instansi dan pejabat yang menentukan batas-batas tanah yang sah menurut hukum;

18. Bahwa batas koordinat yang sebagaimana tertuang pada **Sertifikat HGB No 371 tanggal 4 Juni 1997** berbeda dengan **Sertifikat HGB No 92 tanggal 25 Juli 2007** yang notabene juga telah mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan di atasnya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam;
19. Bahwa dengan diakuinya oleh Terlawan I atas titik koordinat yang direkayasa nya tersebut, maka yang akan terjadi dilapangan adalah Pelawan tidak akan adanya akses jalan keluar masuk lokasi, dengan demikian Terlawan I telah sengaja hendak melanggar Pasal 63 Undang-undang No 38 tahun 2004 yang menyatakan: Setiap orang yang dengan sengaja melakukan kegiatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang manfaat jalan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 18 (delapan belas) bulan atau denda paling banak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
20. Bahwa sesuai dengan UU No. 5 tahun 1960 tentang Undang undang Pokok Agraria jo Pasal 31 PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang, **Sertifikat Tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dari suatu subjek hukum atas penguasaan tanah**. Oleh karena itu Pelawan selaku pemegang Serifikat HGB No 92 tertanggal 25 Juli 2007 wajib tetap diakui sebagi Penguasa Tanah yang sah berdasarkan hukum dan wajib dilindungi;
21. Bahwa eksistensi **sertifikat HGB No 92** tanggal 25 Juli 2007 **harus** dinyatakan **sah dan berharga dan tetap dinyatakan berlaku sepanjang belum dibatalkan** oleh keputusan yang sederajat atau yang lebih tinggi dari pihak yang berwenang berdasarkan **asas Presumptio Iustae Causa** dan **asas Ius Contractus** atau oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
22. Bahwa didalam **Sertifikat HGB No 371 milik Terlawan I tidak terdapat daftar riwayat tanah** yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sebuah buku tanah sehingga diterbitnya sertifikat No. 371/1997 masih perlu dilakukan pengecekan keabsahannya sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
23. Bahwa Terlawan I tidak memiliki Gambar Penetapan Lokasi yang dikeluarkan Otorita Pengembangan Daerah Pulau Batam tertanggal 18 Mei

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

2004 sehingga **Sertifikat HGB No 371** tersebut harus wajib dinyatakan **tidak mempunyai kekuatan hukum**;

24. Bahwa **Pelawan secara de facto dan de jure** merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berada di Sei Panas karena memegang Sertifikat HGB No 92 yang dikeluarkan oleh **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BATAM (TURUT TERLAWAN II)** yang terlebih dahulu memperoleh rekomendasi dan pengakuan Turut Terlawan I selaku penguasa daerah otonom Batam, dengan demikian wajib dilindungi oleh HUKUM yang sah dan berlaku di NKRI;
25. Bahwa **tidak terdapat hubungan hukum secara langsung antara Pelawan dengan Terlawan I** mengingat perjanjian Jual Beli tanah hanya terjadi antara Pelawan dengan Terlawan II;
26. Bahwa sengeta perselisihan antara Terlawan I dan Terlawan II tidak pernah melibatkan Pelawan dan Pelawan bukan para pihak dalam sengketa /perselisihan tersebut;
27. Bahwa perbedaan batas koordinat yang terjadi **merupakan permasalahan yang timbul antara Para Terlawan dengan Para Turut Terlawan**, bukan permasalahan antara **Pelawan sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang**;
28. Bahwa dalam **catatan administrasi milik Turut Terlawan I maupun Turut Terlawan II tidak pernah 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**;
29. Bahwa Terlawan II, Turut Terlawan III **tidak pernah tahu dan tidak diberitahukan adanya sengketa** pada tanah dan bangunan a quo ketika proses pembuatan Akta Jual Beli;
30. Bahwa didalam ketentuan pasal 1338 jo pasal 1340 BW (KUHPerdata) **Pembeli yang beritikad baik dalam hal ini adalah Pelawan** dilindungi oleh Undang – Undang;
31. Bahwa apabila terjadi perbedaan titik koordinat maka seharusnya Terlawan I mengurusnya terlebih dahulu untuk melakukan pengukuran ulang pada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;
32. Bahwa dalam pemeriksaan sidang perkara No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM saksi yang dihadirkan **Terlawan I tidak berkompoten karena bukan dari instansi yang berwenang untuk melakukan pengukuran koordinat tanah, sehingga dasar hukum dan hasil pengukuran ulang terhadap persil tanah a quo adalah tidak sah** ;

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

33. Bahwa Pengadilan Negeri Batam telah melakukan **aanmaning terhadap Terlawan II** berdasarkan Risalah Panggilan Aanmaning no 14/EKS/2016/PN.BTM jo No 53/PDT/2015/PT.PBR jo No 03/PDT.G/2014/PN.BTM tertanggal 12 Maret 2016 dan 24 Maret 2016;
34. Bahwa **aanmaning terhadap** obyek tanah yang berada di Jl. Laksamana Bintang Sei Panas yang dimiliki dan dikuasai oleh Pelawan bukan milik Terlawan II **bertentangan dengan hukum karena salah pihak( error in persona)**;
35. Bahwa sebagai konsekuensi yuridis dari **annmaning** terhadap obyek sengketa di atas bertentangan hukum maka Risalah Panggilan Aanmaning no 14/EKS/2016/PN.BTM jo No 53/PDT/2015/PT.PBR jo No 03/PDT.G/2014/PN.BTM tertanggal 12 Maret 2016 dan 24 Maret 2016 **bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya (mengandung cacat yuridis) sehingga tidak dapat dipertahankan lagi dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum**;
36. Bahwa demikian pula terhadap **dictum angka 2** Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03 / Pdt.G / 2014 / PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No 53/PDT/2015/PT. PBR tertanggal 15 Juni 2015, karena tidak didasarkan pada alas hak yang sah / titel yang sah **sehingga tidak dapat dipertahankan lagi dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (Non Executable)**;
37. Bahwa mengingat karena Putusan tersebut diatas, oleh Terlawan I, telah diajukan sita jaminan dan **annmaning** seperti dimaksud dalam Penetapan Majelis Hakim No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM – dengan ini Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Batam cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisionil yaitu menanggukhkan pelaksanaan Eksekusi Sita jaminan, sambil menunggu Putusan perkara Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
38. Bahwa Putusan Provisionil tersebut diajukan karena terdapat alasan yang sangat mendesak, yaitu apabila Putusan tersebut diatas tetap dilaksanakan akan mengakibatkan **hilangnya hak Kebendaan** Pelawan terhadap tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak dan Guna Bangunan No 92 dan akan **menimbulkan kesulitan untuk dikembalikan dalam keadaan semula**, maka Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Batam cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini sebelum menjatuhkan Putusan Dalam Pokok Perkara terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisionil sebagai berikut :

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

## DALAM PROVISI

Menyatakan Penetapan Majelis Hakim No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo No. 53//PDT/2015/PT.PBR No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM – ditangguhkan pelaksanaannya sambil menunggu Putusan perkara Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beretika baik dan benar;
2. Membatalkan Putusan No. 53/PDT/2015/PT PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/ 2014/PN.BTM;
3. Menyatakan putusan No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/ 2014/PN.BTM adalah **non condemnatoir atau tidak bersifat menghukum sehingga tidak dapat dimohonkan eksekusi**;
4. Menyatakan demi hukum Akta Jual Beli No 365/2014 tanggal 22 April 2014 antara **Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan berharga dan mengikat semua pihak**;
5. **Menyatakan sertifikat No. 92/2007 adalah sah dan berharga**;
6. Menyatakan Penetapan No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo No. 53//PDT/2015/PT.PBR No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM adalah tidak sah atau tidak dapat dijalankan dan **tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (Non Executable)**;
7. **Mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** yang diletakkan pada tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 92/2007;
8. Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan dan barang siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi Putusan dalam perkara ini setelah putusan ini dijatuhkan dan dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan;
9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terlawan dan Turut Terlawan;
10. Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu/serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun para Tergugat mengajukan Banding, Kasasi dan perlawanan hukum lainnya.

## Subsida

Apabila Pengadilan Negeri Batam cq Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan II, sedangkan Turut Terlawan III menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui Mediasi dengan Hakim mediator Endi Nurindra Putra, SH, MH., namun mediasi yang telah dilaksanakan tidak berhasil berdasarkan laporan dari Hakim mediator tanggal 2 Desember 2016;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, masing-masing Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 16 Februari 2017 masing-masing sebagai berikut :

## JAWABAN TERLAWAN I :

### **DALAM EKSEPSI :**

#### **Eksepsi Gugatan Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Formal**

Bahwa gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap penetapan sita eksekusi atau eksekusi atas putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) maka **pihak – pihaknya** harus tetap berpedoman pada penetapan sita eksekusi atau pihak – pihak yang ada pada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut. **Pelawan tidak boleh mengganti para pihak baik mengurangi atau menambah para pihak.** Sehingga komposisi para pihak dalam gugatan perlawanan menjadi : **Pihak yang mengajukan gugatan perlawanan disebut PELAWAN, pihak yang memohon eksekusi putusan pengadilan disebut TERLAWAN dan pihak yang Termohon Eksekusi / tersita disebut TERLAWAN TERSITA;**

Bahwa ternyata dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terdapat **pengurangan dan penambahan pihak** yang didalam **putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015, yaitu : Mengurangi pihak BENGKEL MOBIL JAGUAR** yang sebenarnya adalah Tergugat II dan Termohon Eksekusi II dan **menambah pihak yang baru, yaitu PPAT ANLY CENGGANA,SH., sebagai Turut Terlawan III** yang tidak pernah menjadi pihak dalam perkara asal;

Bahwa oleh karena itu, gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan **tidak memenuhi syarat gugatan perlawanan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);**

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan I menyatakan menolak seluruh dalil Pelawan kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Jawaban Terlawan;
2. Bahwa hal – hal yang diuraikan Terlawan I pada bagian DALAMEKSEPSI mohon dianggap telah diulangi kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian DALAM POKOK PERKARA ini;
3. Bahwa sebelum Terlawan I memberikan tanggapan terhadap dalil gugatan perlawanan Pelawan maka Terlawan I terlebih dahulu menerangkan Hak Guna Bangunan Terlawan I dan putusan perkara gugatan yang sedang dimohon eksekusi oleh Terlawan I, sebagai berikut :
  - Bahwa Terlawan I 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 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, Terlawan I 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 Terlawan berkurang seluas 402 M2 dan atas peristiwa tersebut **pada tanggal 06 Januari 2014**, Terlawan telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dengan register perkara Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM, dengan pihak – pihak :

**PT. PROTECHNIK KARYA ALAM** sebagai **Penggugat;**

Melawan :

- **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA** sebagai **Tergugat I;**
- **BENGKEL MOBIL JAGUAR** sebagai **Tergugat II;**

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

- **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM** sebagai Turut Tergugat I;
  - **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BATAM** sebagai Turut Tergugat II;
  
  - Bahwa perkara gugatan yang diajukan Terlawan I 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 Terlawan 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 mana telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)**;
  - **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015** inilah yang diajukan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam, dan Ketua Pengadilan Negeri Batam telah menerbitkan Penetapan Nomor : 14/EKS/2016/PN.BTM, Jo. No. 53/PDT/2015/PT.PBR, Jo. No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Maret 2016 tentang Tegoran / aanmaning terhadap para Termohon Eksekusi;
4. Bahwa Terlawan I merasa perlu mengkoreksi dalil Pelawan pada **angka 10, 11, 12 dan 13 dalam surat gugatan perlawanannya**, 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**;
5. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 14 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena **ketentuan Pasal 1340 BW**, yang mengatur persetujuan – persetujuan hanya berlaku antara

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

para pihak yang membuatnya, **tidak ada relevansinya / kaitannya dengan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dimaksud;**

6. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 15 dalam surat gugatan perlawanannya**, mengenai pemakaian titik koordinat di dalam gugatan dan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015, jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014**, karena setiap pengalokasian lahan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) mempergunakan titik koordinat, termasuk lahan yang dibeli oleh Pelawan dari Terlawan II. Dengan demikian dalil Pelawan ini terlalu mengada-ada dan harus ditolak;
7. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 16 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena **tidak ada dasar hukum Pelawan untuk menyatakan kepentingan dan hak – hak Pelawan sangat dirugikan** dengan ditetapkannya tanah di Sei Panas sebagai milik Terlawan I dengan hanya berdasarkan perolehan hak berupa Surat Perjanjian No. 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 antara Terlawan I dengan Turut Terlawan II. Sebagaimana diterangkan pada angka 3 di atas maka **hak Terlawan I atas lahan dimaksud telah memenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku Otorita Batam dan Badan Pertanahan Kota Batam serta seluruh dokumen pengalokasian lahan, hak Terlawan telah terbit tahun 1995 dan 1997, artinya dokumen hak – hak atas tanah Terlawan I telah terbit jauh sebelum terbitnya dokumen hak – hak atas tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan II;**
8. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 17 dan 18 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena terjadinya overlapping atau tumpang tindih antara **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama Terlawan I dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007 atas nama Terlawan II (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA), telah dibuktikan** di dalam persidangan perkara Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014 dan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;**
9. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 19 dalam surat gugatan perlawanannya** karena Terlawan I tidak

Halaman 14 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah merekayasa titik koordinat lahan yang dialokasikan oleh Otorita Batam kepada Terlawan. Sebaiknya Pelawan membuktikan terlebih dahulu tuduhan bahwa Terlawan I rekayasa titik koordinat yang dimaksud oleh Pelawan, karena Terlawan I dapat saya melakukan upaya hukum atas tuduhan rendahan tersebut;

Mengenai tuduhan Pelawan bahwa Terlawan I melanggar ketentuan Pasal 63 UU No : 38 Tahun 2004, adalah **tidak benar** dan sebaiknya Pelawan mempelajarinya kembali dengan seksama, apa yang dimaksud dengan jalan dalam undang – undang tersebut. Sebab setahu Terlawan I, didalam lahan yang dialokasikan oleh Otorita Batam kepada Terlawan I, **tidak ada jalan, semua lahan peruntukannya jasa**;

10. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 20, 21, 22, 23 dan 24 dalam surat gugatan perlawanannya** karena **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama Terlawan I adalah sah** dan dialokasikan oleh Otorita Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan di Batam, sehingga sangat menggelikan apabila Pelawan mempertanyakan daftar riwayat tanah. Sebaliknya dasar perlawanan Pelawan adalah Sertipikat HGB No. 92 tanggal 25 Juli 2007, yang nota bene telah dipertimbangkan oleh Hakim dalam perkara pokok, sehingga dalil Pelawan hanya merupakan pengulangan belaka dari dalil Terlawan II pada perkara pokok tersebut;
11. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 25, 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 dalam surat gugatan perlawanannya** karena walaupun memang Pelawan dan Terlawan tidak pernah mempunyai hubungan, namun Pelawan membeli tanah tersebut dari Terlawan II setelah Terlawan I mengajukan gugatan terhadap Terlawan II (tanggal 6 Januari 2014). Oleh karena itu, dalil – dalil yang diajukan Pelawan telah diajukan Terlawan II pada pemeriksaan perkara gugatan tersebut. Ternyata sebagian tanah yang dijual seluas 402 M2 adalah lahan Terlawan I yang merupakan bagian dari tanah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama Terlawan I**;
12. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 32 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena bukan merupakan hak dan kewenangan Pelawan untuk menilai kesaksian perkara Nomor : 03/Pdt.G/2014/PN.BTM dan tidak dapat dijadikan alasan gugatan perlawanan. Seharusnya Pelawan mengajukan gugatan tersendiri untuk itu;

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 34 dalam surat gugatan perlawanannya** karena aanmaning terhadap Terlawan II telah tepat dan benar. Terlawan II sebagai pihak yang menjual kepada Pelawan, harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan harus mengosongkan tanah Terlawan I yang diambil dan dikuasanya. Sedangkan jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II terjadi pada saat setelah gugatan diajukan oleh Terlawan I. Dengan demikian patut diduga adanya persekongkolan antara Pelawan dan Terlawan II untuk menghindari pelaksanaan putusan dalam perkara pokok;
14. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 35 dan 36 dalam surat gugatan perlawanannya** karena aanmaning tetrdhadap Terlawan II telah tepat dan benar dan tidak bertentangan dengan fakta. **Justru jual beli Pelawan dengan Terlawan II yang mengandung cacat hukum**, karena menjual belikan tanah Terlawan I seluas 402 M2 dan Terlawan II tidak mempunyai hak dan kewenangan untuk menjual tanah hak Terlawan I. **Jual beli tanah yang demikian adalah jual beli yang batal demi hukum, artinya batal dengan sendirinya, tanpa harus digugat pembatalannya;**  
Sedangkan mengenai pendapat Pelawan bahwa **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015, jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014** adalah putusan yang tidak dapat dipertahankan dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (non executable) adalah **TIDAK BENAR** karena putusan tersebut adalah sah dan mengikat. Justru jual beli tanah antara Pelawan dan Terlawan II yang mengandung cacat hukum dan batal demi hukum;
15. Bahwa dari seluruh dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, tidak satupun yang dapat membatalkan pelaksanaan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015**. Ternyata dasar pengajuan perlawanan adalah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007 atas nama Terlawan II (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA)**, yang telah diajukan oleh Terlawan II dalam perkara pokok, yang kemudian dibeli oleh Pelawan setelah persidangan berlangsung di Pengadilan Negeri Batam sehingga dalil – dalil Pelawan hanya bersifat pengulangan dari dalil – dalil Terlawan II dalam perkara pokok tersebut. Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan dalam angka 37 dan 38 dalam surat gugatan perlawanannya, harus ditolak seluruhnya;

*Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas maka Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar sudilah kiranya memutuskan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;

## **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi dari Terlawan I;
- Menyatakan gugatan perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## JAWABAN TERLAWAN II :

### **A. DALAM EKSEPSI**

#### **1. GUGATAN PELAWAN BATAL (GUGUR) :**

Bahwa memang benar **PELAWAN** secara resmi dan prosedural telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik PT. Kartika Dharma Graha selaku **TERLAWAN II** yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam tertera dalam Akta Jual Beli, Nomor 365/2014, tanggal 22 April 2014 di hadapan PPAT Anly Cenggana, SH selaku **TURUT TERLAWAN III** dan telah pula ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam selaku **TURUT TERLAWAN II** ;

Bahwa **TERLAWAN II** pada prinsipnya mengakui sebelum terjadinya Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam tertera dalam Akta Jual Beli, Nomor 365/2014, tanggal 22 April 2014 di hadapan PPAT Anly Cenggana, SH selaku **TURUT TERLAWAN III** dan telah pula ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam selaku **TURUT TERLAWAN II** tersebut yakni pada tanggal 17 Maret 2014, **TERLAWAN II** bersama **TURUT TERLAWAN III** terlebih dahulu mengurus Izin Pindahan Hak kepada

*Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku **TURUT TERLAWAN I** dan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku **TURUT TERLAWAN I** telah menyetujui dan memberikan Izin Pindahan Hak No.2551PL/3/2014 serta gambar penetapan lokasi **(PL)** objek peralihan dengan No. Penetapan lokasi **(PL)** : 24030304, tanggal 18 Mei 2004 dan dengan disetujuinya peralihan hak tersebut, maka **TURUT TERLAWAN I** dan **TURUT TERLAWAN II** menyatakan tidak ada lagi persoalan pada objek peralihan dan dapat dilaksanakan Jual Beli resmi dari **TERLAWAN II** kepada **PELAWAN**. ;

Bahwa memang benar sebelum dilakukan proses penanda-tanganan Jual Beli di hadapan PPAT Anly Cenggana selaku **TURUT TERLAWAN III**, **TURUT TERLAWAN III** selaku PPAT wajib melakukan pemeriksaan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Batam selaku **TURUT TERLAWAN II** yang tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa 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 Badan Pertanahan Nasional Kota Batam selaku **TURUT TERLAWAN II**, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut dan jika cacatan tersebut berupa blokir, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu, tanpa adanya proses ini, maka jual beli tidak bisa dilaksanakan dan dikarenakan tidak ada catatan apapun, oleh karenanya **TURUT TERLAWAN III** melanjutkan proses penanda-tanganan "**Jual Beli**" tersebut. ;

Bahwa berdasarkan pada **Putusan MA No. 3089.K/Pdt/1991** menyatakan : Sita Jaminan (**conservatoir beslag**) yang diletakkan diatas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet (ibid, hal.299-300). ;

Bahwa berdasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 476.K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974** menyatakan : Sita Jaminan (coservatoir beslag) tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga ;

Bahwa menurut **Yahya Harahap**, derden verzet atas sita jaminan (**conservatoir beslag**) dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap dan apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh **putusan yang berkekuatan hukum tetap**, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga atas penyitaan tersebut bukan derden verzet, tetapi gugatan perdata biasa. ;

Bahwa berdasarkan pada **Putusan Mahkamah Agung No. 996.K/Pdt/1989** menyatakan : Derden Verzet yang diajukan atas conservatoir beslag yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (**perkara pokok**) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta conservatoir beslag tersebut belum diangkat (**hal.300**). ;

Bahwa sesuai **Pendapat Yahya Harahap Jo. Putusan MA No. 996.K/Pdt/1989** tersebut diatas, maka perlawanan (**derden verzet**) yang diajukan oleh **PELAWAN** dinyatakan "**BATAL DEMI HUKUM**" dan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (Niet Onvankelijkverklaard), sedangkan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh **PELAWAN** adalah dengan mengajukan "**Gugatan Biasa**". ;

## 2. GUGATAN PELAWAN KABUR :

Bahwa dalil gugatan perlawanan (**derden verzet**) khusus pada dalil point angka **29 halaman 8** yang diajukan oleh **PELAWAN** diuraikan secara tidak jelas dan tidak memiliki alasan yang cukup kuat dengan menyatakan bahwa **TERLAWAN II** dan **TURUT TERLAWAN III** tidak pernah tau dan tidak diberitahukan adanya sengketa pada tanah dan bangunan **a quo** ketika proses pembuatan **Akta Jual Beli** terjadi, dimana disatu sisi **TERLAWAN II** dan **TURUT TERLAWAN III** dikatakan tidak pernah tahu dan tidak diberitahukan adanya sengketa pada tanah dan bangunan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut, sementara disisi lainnya justru **PELAWAN** sendiri telah menyepakati transaksi Jual Beli atas Objek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa tersebut. Karena justru faktanya memang **TERLAWAN II** 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**) dengan demikian **TERLAWAN II** menganggap tidak ada permasalahan, sehingga proses Jual Beli pun dilakukan dan secara hukum proses Jual Beli dianggap **SAH DAN BERTANGGUNG**. Dengan demikian cukup alasan bagi **TERLAWAN II** menyatakan gugatan **PELAWAN** Kabur ;

Bahwa dalil gugatan perlawanan (**derden verzet**) **PELAWAN** tersebut juga **Dianggap Kabur**, karena **PELAWAN** turut menghukum **TERLAWAN II** dan menyatakan barang siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi Putusan dalam

Halaman 19 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

perkara ini setelah putusan ini dijatuhkan dan dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan. Uraian dalil gugatan “**Dalam Pokok Perkara**” khusus pada dalil **point angka 8 halaman 10** yang dimintakan oleh **PELAWAN** menggambarkan terkesan telah men-Justifikasi **TERLAWAN II** bersalah dan seakan-akan **TERLAWAN II** telah dinyatakan bersalah dan dihukum oleh Majelis Hakim yang menyidangkan perkara **a quo** sedangkan perkara **a quo** masih dalam proses perkara. ;

Bahwa karena gugatan perlawanan (**derden verzet**) **PELAWAN** Kabur, maka gugatan perlawanan (**derden verzet**) haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. ;

### B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa dalil-dalil yang **TERLAWAN II** kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara. ;

Bahwa **TERLAWAN II** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan (**derden verzet**) yang **PELAWAN** sampaikan, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **TERLAWAN II**. ;

Bahwa **TERLAWAN II** tidak akan menanggapi dalil-dalil **PELAWAN** yang tidak berkaitan dengan diri **TERLAWAN II**. ;

Bahwa terhadap dalil-dalil **PELAWAN** pada point angka **9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, dan 38** halaman **5, 6, 7, 8, dan 9** tidaklah perlu **TERLAWAN II** tanggapi ;

Bahwa dalil **PELAWAN** pada point angka **29 halaman 8** yang menyatakan **TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III** tidak pernah tau dan tidak diberitahukan adanya sengketa pada tanah dan bangunan **a quo** ketika proses pembuatan **Akta Jual Beli** adalah dalil yang **Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona**, sehingga **TERLAWAN II** dengan tegas menolak dalil **PELAWAN** tersebut, karena justru faktanya memang **TERLAWAN II** 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**) dengan demikian **TERLAWAN II** menganggap tidak ada permasalahan, sehingga proses Jual Beli dapat saja dilakukan dan secara hukum proses “**Jual Beli**” tersebut dianggap **SAH DAN BERHARGA**. ;

Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Hal-hal yang telah **TERLAWAN II** kemukakan dalam **Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara** diatas, maka sudah seharusnya gugatan **PELAWAN** dinyatakan "**DITOLAK**" karena tidak berdasar sama sekali. ;

Berdasarkan uraian diatas, maka **TERLAWAN II** mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa serta Mengadili perkara "**a quo**" berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi **TERLAWAN II** untuk seluruhnya. ;
2. Menyatakan Gugatan **PELAWAN** yang diajukan oleh **PELAWAN** "**BATAL DEMI HUKUM**" dan Tidak Dapat Diterima (**Niet Onvankelijkverklaard**) ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **PELAWAN** untuk seluruhnya terhadap **TERLAWAN II** atau setidaknya menyatakan Gugatan **PELAWAN** terhadap **TERLAWAN II** tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijkverklaard**). ;
2. Menghukum **PELAWAN** 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**).

## JAWABAN TURUT TERLAWAN I :

1. Bahwa adalah benar Turut Tergugat I telah mengalokasikan sebidang lahan seluas 4,313 **M2** (Empat Ribu Tiga Ratus Tiga Belas Meter Persegi), Penetapan Lokasi (PL) Nomor 95030263 tertanggal 03 Oktober 1935 yang terletak di Sei Pan as, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar Batam kepada Terlawan I;
2. Bahwa benar juga Turut Tergugat I telah mengalokasikan sebidang lahan seluas 1.418 **M2** (Seribu Empat Ratus Delapan Belas), Ijin Prinsip No. 171/IP/KA/LA//2004 tanggal 05 Mei 2004, PL Nomor : 24030304 tanggal 18 Mei 2004 terletak di wilayah Batu Ampar, Sub Wilayah Sungai

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panas.kepada Terlawan II;

3. Bahwa sebidang lahan yang diatokasi Turut Tergugat I kepada Terlawan I dan Terlawan II sampai dengan gugatan aquo didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tidak ada putusan pengadilan manapun yang menganulir /membatalkan pengalokasian lahan oleh Turut Tergugat I kepada Terlawan I dan Terlawan II;
4. Bahwa benar Turut Terlawan I telah mengizinkan pemindahan hak berdasarkan permintaan Terlawan II atas tanah seluas 1.418 M2 (Seribu Empat Ratus Delapan Belas),tersebut sebgaimanan yang didlilkan Pelawan pada posita poin 3 gugatan perlawanan Pelawan;
5. Bahwa apa yang dilakukan Turut Terlawan I sebagaimana tersebut diatas adalah sudah sesuai dengan Tugas Pokok Dan Fungsi (Tupoksi) Badan Pengusahaan Kawasan Batam yang seharusnya tidak dilibatkan dalam persolan antara Pelawan, Terlawan I ,Dan Terlawan II.
6. Bahwa mengenai permasalahan antara Terlawan I dengan Terlawan II dimana Terlawan I mendalihkan bahwa tanah yang dialokasikan Turut Terlawan I kepada Terlawan I seluas 4.313 M2 (Empat Ribu Tiga Ratus Tigabeias Meter Persegi) yang terietak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar Batam dan status tanah tersebut telah diterbitkan sertifiakt Hak Guna Bangunan Nomor 371, Desa Lubuk Bajak Timur tanggal 04 Juni 1997 yang telah berkurang seluas **402 M2**, maka Turut Terlawan I sampaikan bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 dan 3 Surat Perjanjian Nomor 638/SPj/KA-AT/XI/1995 antara Turut Tergugat I Dan Terlawan I Tentang Pengalokasian, Penggunaan, Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan- Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sudah diatur dengan tegas dan jelas ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku yang tentu saja sudah dipahami oleh Terlawan I dimana dalam Pasal 2 (dua) Perjanjian tersebut menegaskan :

Apabila ternyata dikemudian hari luas tanah yang dialokasikan kepada pihak kedua berdasarkan pengukuran Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Setempat yang disaksikan oieh kedua belah pihak guna keperluan sertifikat hak atas tanahnya, terdapat selisih lebih /kurang dari pada sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian ini, maka dalam waktu 6 (enam) t.m.t penetapan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan diadakan perhitungan rampung untuk memperoleh jumlah tetap uang wajib tahunan otorita (UWTO) sesuai dengan tariff

*Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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 telah diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 perjanjian ini. Dengan pengertian jika luas tanahnya kurang maka Pihak Pertama akan mengembalikan selisih kelebihan UWTO yang telah dibayarkan dan sebaliknya jika luasnya lebih maka pihak kedua akan membayar kekurangan UWTO sesuai dengan ketentuan dan tariff yang berlaku. Kemudian".

Selanjutnya dalam pasal 3 menegaskan dengan teah diaiokasikan tanah tersebut maka segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari padanya menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua, dan Pihak Kedua menyatakan menerima hal ini.

7. Bahwa faktanya tanah tersebut telah bersertifikat dan telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Terlawan II) dimana dihadiri oleh Turut Terlawan I dan Terlawan I, tentu saja Terlawan I sudah mengetahui letak, luas dan batas-batas tanah yang telah diaiokasikan oleh Turut Terlawan I dan sejak saat itu Terlawan I harus menjaga, merawat dan memanfaatkan tanah yang diaiokasikan oleh Turut Terlawan I dengan sebaik-baiknya. Maka dengan demikian segala keuntungan dan kerugian yang dialami Penggugat berlaku ketentuan Pasal 3 Perjanjian.
8. Bahwa dalil -dalil yang dikemukakan Pelawan daiam gugatan a quo yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli antara Pelawan dengan Terlawan II 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 Pelawan dengan Terlawan II sendiri yang seharusnya tidak boleh melibatkan Turut Terlawan I

Sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUHPerdara " **persetujuan hanya mengikat dan berlaku antara pihak yang membuatnya**", seianjutnya 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

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MA No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan " **suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUHPedata hanya mengikat kepada mereka**";

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

## **DALAM KONVENSI**

### **A. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Pelawan untuk Turut Terlawan I seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan untuk Turut Terlawan I tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan.

### **B. Subsidiar**

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

## **JAWABAN TURUT TERLAWAN II :**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan dalam perlawanan- nya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Terlawan II;
2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, bahwasannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 371/ Kelurahan Lubuk Baja Timur, 04 Juni 1997 dengan luas 4.313 m<sup>2</sup> atas nama PT. Protechnik Karya Alam (Terlawan I), 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 (Pelawan) dahulu atas nama PT. Kartika Dharma Graha (Terlawan II) berdasarkan peralihan hak, yang diterbitkan salah satunya berdasarkan gambar Penetapan Lokasi Nomor 24030304 tanggal 18 Mei 2004;
4. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan saksi dan bukti - bukti pada perkara 03/PDT.G/2014/PN.BTM, dimana dalam bukti TT2-4, pada

*Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Terlawan I;

5. Bahwa berdasarkan data pada kantor Turut Terlawan II 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.;
6. Bahwa Turut Terlawan II menolak Dalil Pelawan poin 15 yang menyatakan bahwa koordinat hanyalah suatu istilah ilmiah, bahwa dalam pengukuran bidang - bidang tanah oleh BPN atau saat ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang / BPN melalui Kantor Pertanahan di masing - masing kabupaten dan kotamengenal adanya titik Koordinat sebagaimana telah diatur dalam **Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1996** tentang **Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**, karena berdasarkan aturan yang tersedia dalam melakukan pengukuran bidang tanah Kantor Turut Terlawan II juga mengenal adanya titik Koordinat;
7. Sehingga dalil - dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidaknya - tidaknya yang dalil - dalil terkait Turut Terlawan II ;
8. Bahwa berdasarkan hal - hal yang kami uraikan di atas Turut Terlawan II menolak dalil - dalil Pelawan untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Turut Terlawan II mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Batam agar memutuskan :

## Dalam Pokok Perkara

Premier

1. Menyatakan menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ( Niet On- vankelijik Verklaard );
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara A Quo.

Sekundair

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang

*Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seadil-adilnya (Ex A Quo Et Buno).

## JAWABAN TURUT TERLAWAN III :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terlawan III secara tegas membantah seluruh dalil posita maupun petitum gugatan Perlawanan Pihak Ketiga tertanggal 9 Agustus 2016 sepanjang yang ditujukan kepada Turut Terlawan III, terkecuali yang secara tegas diakui Turut Terlawan III di bawah ini;
2. Bahwa Turut Terlawan III selaku PPAT (sebagai pejabat umum), atas permintaan para pihak yang menghadap atau di hadapan Turut Terlawan III, ada dan telah membuat/menerbitkan akta jual beli No.363/2014 tertanggal 22 April 2014.
3. Bahwa Turut Terlawan III selaku PPAT yang diangkat sebagai Pejabat Umum sama sekali tidak mempunyai sangkut paut/kepentingan pribadi atau **CONFLICT INTEREST** dengan Pelawan dan Terlawan I, II, serta dengan Turut Terlawan I, II dalam perkara ini;
4. 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).
5. 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 tergantung dari kehendak para pihak sendiri dalam memberikan keterangan dan informasi kepada PPAT.
6. 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*

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

*Oktober 1974 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1140 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998);*

7. Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014, Turut Terlawan III 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 oleh Pelawan dalam gugatan Pelawan poin 2, poin 5 dan poin 28, serta poin 8 dan poin 19 gugatan Pelawan pada perkara No. 193/PDT.G/2016/PN-BTM yaitu:

**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”

**Poin 5:**

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

**Poin 28:**

“Bahwa dalam **catatan administrasi** 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;**”

**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

*Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

adalah dalam keadaan sengketa hukum ... bahkan sengaja menyatakan bahwa **objek tersebut adalah BERSIH dan DAPAT DILAKUKAN JUAL BELI ...**”

8. Bahwa hubungan PPAT dengan Pelawan adalah sebatas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta berdasarkan permintaan dari pihak Pelawan dan Terlawan II dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah. Kedudukan Turut Terlawan III 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;

9. Bahwa Turut Terlawan III 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 Turut Terlawan III 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 Turut Terlawan III 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, Turut Terlawan III membantu mengajukan Permohonan Izin Peralihan Hak (IPH), membayar biaya Administrasi Peralihan (**Vide Bukti**

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

**T.II-2)** sampai diterbitkan Izin Peralihan Hak oleh Turut Terlawan III sebagaimana ternyata dalam suratnya dengan Nomor 2551/PL/3/2014, tertanggal 17 Maret 2014 (**Vide Bukti T.II-3**). Dengan diterbitkannya IPH, maka Turut Terlawan III 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

Pada saat proses pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014, Turut Terlawan III 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 m<sup>2</sup> sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 92/Bengkong Indah.

Bahwa melalui serangkaian proses yang dilalui Turut Terlawan III tersebut di atas, membuktikan bahwa Turut Terlawan III telah menjalankan jabatan PPAT sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut dipertegas oleh Pelawan pada poin 4 gugatan Pelawan, yaitu:

**“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”**

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang didukung oleh fakta hukum dan landasan hukum yang dikemukakan Turut Terlawan III di atas, maka demi kepastian hukum kiranya cukup beralasan hukum bagi Turut Terlawan III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang sedang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini agar berkenan kiranya memutus gugatan Pelawan tertanggal 9 Agustus 2016 dengan baik dan bijaksana dalam perkara ini.

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa atas Jawaban tersebut, Kuasa Pelawan mengajukan Replik secara tertulis tanggal 2 Maret 2016, selanjutnya masing-masing Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 9 Maret 2016, dan untuk selengkapannya Replik dan Duplik tersebut telah dimuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 April 2017 yang pada pokoknya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diuraikan dalam Berita Acara Persidangan yang tidak dapat dipisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Pelawan telah mengajukan bukti surat ke persidangan sebagai berikut :

1. Bukti P-1 yaitu fotokopi Akta Pendirian Perseroan terbatas No. 28 tanggal 13 September 2011 (sesuai asli);
2. Bukti P-2 yaitu fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-52570.A.H.01.01 Tahun 2011 tentang pengesahan Badan Hukum Perseroan (sesuai asli);
3. Bukti P-3 yaitu fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 02059-05/PN/1.824.271 tanggal 4 Nopember 2011 (sesuai asli);
4. Bukti P-4 yaitu fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanggal 22 April 2014 (sesuai asli);
5. Bukti P-5 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 08918/2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2014 (tidak diperlihatkan aslinya);
6. Bukti P-6 yaitu fotokopi Fatwa Planologi No. 144/FP-REN/IV/2006 (tidak diperlihatkan aslinya);
7. Bukti P-7 yaitu fotokopi Surat Keputusan Otorita Pengembangan Daerah Industri Kepulauan Batam No. 1357/KPTS/KD-AT/LIV/2005 tanggal 9 Mei 2005 (tidak diperlihatkan aslinya);
8. Bukti P-8 yaitu fotokopi Surat Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari PT. Kartika Dharma Graha kepada PT. Sinar Surya Grahatama yang dibuat di hadapan PPAT Anly Cenggana, SH dan Persetujuan Nomor 2551/PL/3/2014 (sesuai asli);
9. Bukti P-9 yaitu fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Sinar Surya Grahatama No. Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004 (tidak diperlihatkan aslinya);
10. Bukti P-10 yaitu fotokopi Akta Jual Beli No. 363/2014 tanggal 22 April 2014 (sesuai asli);

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-11 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92 tanggal 25 Juli 2007 (tidak diperlihatkan aslinya);
12. Bukti P-12 yaitu fotokopi Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 3 Mei 2007 (tidak diperlihatkan aslinya);
13. Bukti P-13 yaitu fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.346/IMB/XI/2006 tanggal 2 Nopember 2006 (tidak diperlihatkan aslinya);
14. Bukti P-14 yaitu fotokopi Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014 (tidak diperlihatkan aslinya);
15. Bukti P-15 yaitu fotokopi Aanmaning Penetapan Sita Eksekusi No. 14/EKS/2016/PN.BTM (tidak diperlihatkan aslinya);
16. Bukti P-16 yaitu fotokopi Salinan Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 38 tanggal 29 Maret 2017 (sesuai asli);
17. Bukti P-17 yaitu fotokopi Surat Pernyataan dari PT. Protechnik Karya Alam tanggal 5 April 2017 (sesuai asli);
18. Bukti P-18 yaitu fotokopi Bukti Permohonan Pengiriman uang Bank BCA dari PT. Sinar Surya Grahatama kepada PT. Protechnik Karya Alam tanggal 5 April 2017 (sesuai asli);

Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa pelawan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya masing-masing Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III telah mengajukan bukti surat ke persidangan sebagai berikut :

#### **Bukti Surat Terlawan I :**

1. Bukti T.I-1 yaitu fotokopi Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Protechnik Karya Alam No : 28 tanggal 23 Desember 2010 (sesuai asli);
2. Bukti T.I-2 yaitu fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-11268.AH.01.02 Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 4 Maret 2011 (sesuai asli);
3. Bukti T.I-3 yaitu fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak Guna Bangunan) No : 371 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam (sesuai asli);
4. Bukti T.I-6 yaitu fotokopi Salinan Putusan Perdata Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM (sesuai asli);

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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. Bukti T.I-7 yaitu fotokopi Salinan Putusan Nomor : 53/PDT/2015/PT.BPR tanggal 15 Juni 2015;
6. Bukti T.I-8 yaitu fotokopi Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor : 529/F/OPT/PL&A/X/1995 tanggal 6 Oktober 1995;
7. Bukti T.I-9 yaitu fotokopi Fatwa Planologi (PL) Nomor : 023/FP-DITREN/III/1996;
8. Bukti T.I-10 yaitu fotokopi Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 798/SKEP/KA-AT/XI/1995 tanggal 30 Nopember 1995;
9. Bukti T.I-11 yaqitu fotokopi penetapan Nomor 03/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014;
10. Bukti T.I-12 yaitu fotokopi Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Nomor : 03/BA.PDT.G/SJ/2014/PN.BTM tanggal 5 Nopember 2014;
11. Bukti T.I-13 yaitu fotokopi salinan Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 38 tanggal 29 Maret 2017;

Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup;

## **Bukti Surat Terlawan II :**

1. Bukti T.II-1 yaitu fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 15 tanggal 22 April 2004 (sesuai asli);
2. Bukti T.II-2 yaitu fotokopi Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia republik Indonesia (sesuai asli);
3. Bukti T.II-3 yaitu fotokopi Akta PT. Kartika Dharma Graha Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor : 03 tanggal 8 Oktober 2005 (sesuai asli);
4. Bukti T.II-4 yaitu fotokopi Surat perihal : Roya Hak Tanggungan CIMB Niaga (tidak diperlihatkan aslinya);
5. Bukti T.II-5 yaitu fotokopi Perjanjian Kredit No. 021/PK-BTM/IV/2008 tanggal 29 April 2008 (tidak diperlihatkan aslinya);
6. Bukti T.II-6 yaitu fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 965/2008, tanggal 12 Mei 2008 (tidak diperlihatkan aslinya);
7. Bukti T.II-7 yaitu fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 348/2016 tanggal 19 Oktober 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam (sesuai asli);
8. Bukti T.II-8 yaitu fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 363/2014 tanggal 22 April 2004 antara PT. Kartika Dharma Graha (Penjual) dengan PT. Sinar Surya Grahatama (Pembeli) (tidak diperlihatkan aslinya);

*Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

9. Bukti T.II-9 yaitu fotokopi Gambar Penetapan Lokasi yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sesuai asli);
10. Bukti T.II-10 yaitu fotokopi Keputusan Walikota Batam Nomor : KPTS. 346/IMB/XI/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PT. Kartika Dharma Graha (sesuai asli);
11. Bukti T.II-11 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (sesuai asli);
12. Bukti T.II-12 yaitu fotokopi Surat Keterangan NJOP Nomor : 6667/KET/DPD-UPT.PBB/II/2014 tanggal 27 Februari 2014 yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Kota Batam (sesuai asli);
13. Bukti T.II-13 yaitu fotokopi Faktur Tagihan Uang Muka (Pembayaran UWTO) Nomor : 323/JB/PL/VII/2004 (sesuai asli);
14. Bukti T.II-14 yaitu fotokopi Faktur Jaminan Pelaksanaan Pembangunan Atas Pengalokasian Tanah Di atas Tanah HPL Otorita Batam Nomor : 323/JB/PL/VII/2004 tanggal 30 Juli 2004 (sesuai asli);
15. Bukti T.II-15 yaitu fotokopi Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita Nomor : 2325/F/PL/VII/2004 (sesuai asli);
16. Bukti T.II-16 yaitu fotokopi Akta Jual Beli Saham PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 04 tanggal 8 Oktober 2005 (tidak diperlihatkan aslinya);
17. Bukti T.II-17 yaitu fotokopi Akta Jual Beli Saham PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 05 tanggal 8 Oktober 2005 (tidak diperlihatkan aslinya);
18. Bukti T.II-18 yaitu fotokopi Akta Jual Beli Saham PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 06 tanggal 8 Oktober 2005 (tidak diperlihatkan aslinya);
19. Bukti T.II-19 yaitu fotokopi Akta Kesepakatan Bersama dan Ganti Rugi PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 07 tanggal 8 Oktober 2005 (tidak diperlihatkan aslinya);
20. Bukti T.II-20 yaitu fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 02.358.307.3-215.000 nama PT. Kartika Dharma Graha tanggal 30 April 2004 (tidak diperlihatkan aslinya);
21. Bukti T.II-21 yaitu fotokopi Surat Keterangan Terdaftar PT. Kartika Dharma Graha Nomor : PEM-10775/WPJ.02/KP.0803/2005 tanggal 29 Desember 2005 (tidak diperlihatkan aslinya);
22. Bukti T.II-22 yaitu fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama Perusahaan PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 04/Perindag-BTM/PM/I/2006 tanggal 2 Januari 2006 (tidak diperlihatkan aslinya);
23. Bukti T.II-23 yaitu fotokopi Tanda daftar Perusahaan (TDP) PT. Kartika Dharma Graha Nomor : 30 April 2012 (tidak diperlihatkan aslinya);

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

24. Bukti T.II-24 yaitu fotokopi Surat Pengaduan yang disampaikan oleh Pengadu Saudara Edhi Santoso Lembono kepada Dewan Pimpinan Pusat / Dewan Kehormatan Pusat Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) terhadap para teradu tanggal 16 Juni 2016 (tidak diperlihatkan aslinya); Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup;

## Bukti surat Turut Terlawan I :

1. Bukti TT.I-1 yaitu fotokopi Penetapan Lokasi (PL) Nomor 95030263 tanggal 3 Oktober 1995 atas sebidang lahan seluas 4.313 M2 (empat ribu tiga ratus tiga belas meter persegi) (tidak diperlihatkan aslinya);
2. Bukti TT.I-2 yaitu fotokopi Surat Perjanjian Nomor : 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 tanggal 5 Oktober 1995 (sesuai asli);
3. Bukti TT.I-3 yaitu fotokopi Penetapan Lokasi (PL) Nomor 24030304 tanggal 18 2004 atas lahan seluas 1.418 M2 (seribu empat ratus delapan belas meter persegi) (sesuai asli);
4. Bukti TT.I-4 yaitu fotokopi Surat Perjanjian Nomor : 223/SPJ/KD-AT/LV/2005 tanggal 9 Mei 2005 (sesuai asli);
5. Bukti TT.I-5 yaitu fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR tanggal 15 Juni 2015 (sesuai asli)

Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup;

## Bukti surat Turut Terlawan II :

1. Bukti TT.II-1 yaitu fotokopi Buku Tanah dan Surat Ukur Sertifikat Hak Guna Bangunan 371 / Kel. Lubuk Baja Timur tanggal 4 Juni 1997 an. PT. Protechnik Karya Alam (sesuai asli);

Terhadap bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup;

## Bukti surat Turut Terlawan III :

1. Bukti TT.III-1 yaitu fotokopi Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah (tidak diperlihatkan aslinya);
2. Bukti TT.III-2 yaitu fotokopi Permohonan Pengecekan Sertifikat (tidak diperlihatkan aslinya);
3. Bukti TT.III-3 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92 (tidak diperlihatkan aslinya);
4. Bukti TT.III-4 yaitu fotokopi Permohonan Balik Nama Sertifikat (tidak diperlihatkan aslinya);
5. Bukti TT.III-5 yaitu fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 363/2014 (tidak diperlihatkan aslinya);

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

6. Bukti TT.III-6 yaitu fotokopi Surat Gugatan Perkara Nomor : 192/PDT.G.PLW.BTM (tidak diperlihatkan aslinya);
  7. Bukti TT.III-7 yaitu fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 339/PDT.P/2017/PN.BTM tanggal 19 April 2017 (sesuai asli);
- Terhadap seluruh bukti tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa masing-masing Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara pemeriksaan yang mempunyai relevansi dan dipandang telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah tidak ada hal-hal yang diajukan di persidangan, akhirnya Pelawan dan Terlawan mohon Putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

## **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya mengajukan permohonan provisi dengan meminta kepada Majelis Hakim menyatakan Penetapan Majelis Hakim No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM ditangguhkan pelaksanaannya sambil menunggu Putusan perkara Perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas permohonan provisi Pelawan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa putusan provisi atas permohonan Pelawan agar dilakukan suatu tindakan sementara, yang apabila putusan provisi dikabulkan, dilaksanakan secara serta merta walaupun ada perlawanan atau banding, dan

*Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengertian “putusan sementara” adalah putusan provisi akan berlaku sampai putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Pasal 191 RBg disebutkan pula bahwa Pengadilan Negeri dapat memutuskan agar keputusannya dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding atau ada suatu surat yang otentik atau suatu tulisan yang berdasarkan peraturan yang berlaku, mengandung kekuatan pembuktian ataupun sudah ada suatu penghukuman dengan suatu keputusan hukum yang telah mendapat kekuatan mutlak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati permohonan provisi Pelawan, dihubungkan dengan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dianjurkan oleh Mahkamah Agung melalui buku pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus, Buku II Edisi 2007, MARI 2008 yang menyebutkan bahwa hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa permohonan provisi Pelawan tidak menguraikan secara jelas dasar diajukannya permohonan provisi tersebut dan Majelis Hakim memandang tidak perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Pelawan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap permohonan provisi tersebut haruslah ditolak;

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan, (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia Penerbit Liberty, Yogyakarta 1981, Hal.15);

Menimbang, bahwa dalam surat Jawabannya, Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II masing-masing mengajukan eksepsi (keberatan) pada pokoknya sebagai berikut :

### **EKSEPSI TERLAWAN I :**

- Eksepsi gugatan perlawanan tidak memenuhi syarat formal, oleh karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tersebut terdapat pengurangan dan penambahan pihak dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR tanggal 15 Juni 2015

*Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak memenuhi syarat gugatan perlawanan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

EKSEPSI TERLAWAN II :

- Eksepsi gugatan perlawanan Pelawan batal (gugur), oleh karena gugatan yang diajukan oleh Pelawan adalah gugatan perlawanan (derden verzet) sehingga terhadap perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Eksepsi gugatan Pelawan kabur, oleh karena dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan diuraikan secara tidak jelas dan tidak memiliki alasan yang cukup kuat dengan menyatakan bahwa TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN III tidak pernah tau dan tidak diberitahukan adanya sengketa pada tanah dan bangunan a quo ketika proses pembuatan Akta Jual Beli terjadi, dimana di satu sisi TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN III dikatakan tidak pernah tahu dan tidak diberitahukan adanya sengketa pada tanah dan bangunan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut, sementara disisi lainnya justru PELAWAN sendiri telah menyepakati transaksi Jual Beli atas Objek tanah dan bangunan yang menjadi sengketa tersebut. Bahwa dalil gugatan perlawanan (derden verzet) PELAWAN tersebut juga dianggap kabur, karena PELAWAN turut menghukum TERLAWAN II dan menyatakan barang siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi Putusan dalam perkara ini setelah putusan ini dijatuhkan dan dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan. Uraian dalil gugatan "Dalam Pokok Perkara" khusus pada dalil point angka 8 halaman 10 yang dimintakan oleh PELAWAN menggambarkan terkesan telah men-Justifikasi TERLAWAN II bersalah dan seakan-akan TERLAWAN II telah dinyatakan bersalah dan dihukum oleh Majelis Hakim yang menyidangkan perkara a quo sedangkan perkara a quo masih dalam proses perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi (keberatan) tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 Rbg telah mengatur bahwa "eksepsi yang tergugat hendak majukan, kecuali mengenai eksepsi tentang tidak berkuasanya Hakim untuk mengadili perkara, tidak dapat dimajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus sekaligus dengan pokok perkara dan diputus", dan setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil yang menjadi alasan-alasan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tersebut ternyata dalil-dalil

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bukanlah alasan eksepsi yang menyangkut tentang kewenangan Hakim untuk mengadili, namun alasan-alasan eksepsi tersebut telah menyangkut pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap alasan-alasan eksepsi tersebut tidak akan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus sekaligus dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan mengadili harus ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Pelawan dengan Terlawan adalah :

Bahwa Pelawan merasa adalah sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar karena Pelawan adalah pemilik sah atas objek tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92, dimana sebelumnya Pelawan memperolehnya dari Terlawan I dengan melakukan jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli No. 363/2014 tanggal 22 April 2014 dan selaku pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik telah dirugikan dengan adanya Aanmaning Penetapan Sita Eksekusi No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 jo Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014, selanjutnya Terlawan I, Terlawan II, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II membantahnya dengan mendalilkan bahwa gugatan perlawanan Pelawan tidak berdasar dan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 adalah sah dan mengikat dan justru jual beli tanah antara Pelawan dan Terlawan II mengandung cacat hukum dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah diadakan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dengan artian sidang pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut :

1. Proses pemeriksaan persidangan yang semestinya dilakukan diruang sidang gedung pengadilan, dipindahkan atau dilakukan ditempat lain yaitu dilakukan ditempat letak objek atau barang terperkara dalam perkara ini sebagai objek sengketa adalah tanah.

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bertujuan untuk melihat keadaan objek atau memeriksa objek sengketa untuk menentukan kuantitas atau kualitas misalnya ukuran, batas dari objek sengketa atau segala sesuatu yang ada di atasnya.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tujuan pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, batas objek sengketa terletak, hal tersebut dikaitkan dengan ketentuan SEMA No 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, pasal 180 Rbg, pasal 211 RV Putusan Mahkamah Agung No 3537 K/Pdt/1984;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa dan dari hasil Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa diperoleh beberapa fakta yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Objek sengketa adalah benar sebidang tanah dan bangunan, terletak di Jalan Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kelurahan Bengkong Laut Kecamatan Bengkong Kota Batam, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatas dengan Perumahan;

Sebelah Barat berbatas dengan Jl. Laksamana Bintan;

Sebelah Utara berbatas dengan tanah kosong;

Sebelah Selatan berbatas dengan Gedung SD;

- Bahwa objek sengketa adalah seluas lebih kurang 402 M2 (empat ratus dua meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan disangkal oleh Terlawan, dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1980 No.1450 K/Pdt/1986, maka kewajiban pembuktian dibebankan terlebih dahulu kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari perlawanan Pelawan tersebut diperoleh hal yang menjadi pokok permasalahan antara Pelawan dengan Terlawan yaitu "Apakah Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar?", selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mengetahui jawaban atas pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan satu per satu bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan sebagai berikut;

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Penggugat terdiri dari bukti surat bertanda P-1 s/d P-18 yaitu :

1. Bukti P-11 yaitu fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92 tanggal 25 Juli 2007 (tidak diperlihatkan aslinya);
2. Bukti P-12 yaitu fotokopi Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 3 Mei 2007 (tidak diperlihatkan aslinya);
3. Bukti P-13 yaitu fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.346/IMB/XI/2006 tanggal 2 Nopember 2006 (tidak diperlihatkan aslinya);
4. Bukti P-14 yaitu fotokopi Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014 (tidak diperlihatkan aslinya);
5. Bukti P-15 yaitu fotokopi Aanmaning Penetapan Sita Eksekusi No. 14/EKS/2016/PN.BTM (tidak diperlihatkan aslinya);
6. Bukti P-16 yaitu fotokopi Salinan Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 38 tanggal 29 Maret 2017 (sesuai asli);
7. Bukti P-17 yaitu fotokopi Surat Pernyataan dari PT. Protechnik Karya Alam tanggal 5 April 2017 (sesuai asli);
8. Bukti P-18 yaitu fotokopi Bukti Permohonan Pengiriman uang Bank BCA dari PT. Sinar Surya Grahatama kepada PT. Protechnik Karya Alam tanggal 5 April 2017 (sesuai asli);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diperlihatkan aslinya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu, sedangkan terhadap bukti surat yang tidak dapat diperlihatkan aslinya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 yaitu fotokopi Akta Pendirian Perseroan terbatas No. 28 tanggal 13 September 2011 yang menerangkan tentang adanya pendirian PT. Sinar Surya Grahatama di hadapan Notaris Ati Mulyati, SH;

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti P-2 yaitu fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-52570.A.H.01.01 Tahun 2011 tentang pengesahan Badan Hukum Perseroan yang menerangkan tentang adanya pengesahan PT. Sinar Surya Grahatama sebagai badan hukum perseroan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti P-3 yaitu fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah No. 02059-05/PN/1.824.271 tanggal 4 Nopember 2011, menerangkan bahwa PT. Sinar Surya Grahatama adalah perusahaan yang bergerak di bidang perdagangan barang / jasa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Bukti P-4 yaitu fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanggal 22 April 2014, yang membuktikan bahwa Pelawan selaku pembeli telah membayar sejumlah uang kepada Edhi Santoso Lembono selaku Direktur PT. Kartika Dharma Graha (Terlawan II) atas pembelian 1 (satu) unit gudang yang terletak di Jl. Laksamana Bintang Sei Panas Bengkong Laut Bengkong Batam pada tanggal 22 April 2014 sebesar Rp 10.526.315.790,-;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-8 yaitu fotokopi Surat Permohonan Izin Peralihan Hak Atas Tanah dari PT. Kartika Dharma Graha kepada PT. Sinar Surya Grahatama yang dibuat di hadapan PPAT Anly Cenggana, SH (Turut Terlawan III) dan Persetujuan Nomor 2551/PL/3/2014, yang menerangkan tentang permohonan yang diajukan oleh Terlawan II kepada Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam atas izin peralihan hak atas tanah kepada Pelawan dan bukti surat tersebut menunjukkan bahwa Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-10 yaitu fotokopi Akta Jual Beli No. 363/2014 tanggal 22 April 2014, menunjukkan bahwa pada tanggal 22 April 2014 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Terlawan II sebagai penjual dengan Pelawan sebagai pembeli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang Sei Panas Kelurahan Bengkong Laut Kecamatan Bengkong Kota Batam;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-16 yaitu fotokopi Salinan Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) No. 38 tanggal 29 Maret 2017, P-17 yaitu fotokopi Surat Pernyataan dari PT. Protechnik Karya Alam tanggal 5 April 2017, dan P-18 yaitu fotokopi Bukti Permohonan Pengiriman uang Bank BCA dari PT. Sinar Surya Grahatama kepada PT. Protechnik Karya Alam tanggal 5 April 2017, bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa telah terjadi perdamaian antara Pelawan dengan Terlawan I atas adanya tumpang tindih (overlapping) kepemilikan lahan antara tanah Pelawan dengan Terlawan I seluas lebih kurang 402 M2 (empat ratus dua meter persegi), dimana hal tersebut merupakan hasil dari mediasi yang dilaksanakan di luar Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 16 Maret 2017, dimana hasil perdamaian tersebut menyebutkan bahwa Terlawan I bersedia membayar ganti rugi atas tumpang tindih (overlapping) kepada Pelawan sebesar Rp 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut di atas setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti seluruh bukti surat yang diajukan oleh Pelawan, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

*Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa Pelawan telah benar mengajukan gugatan perlawanan atas adanya Aanmaning Penetapan Sita Eksekusi No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 jo Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014, dimana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, namun putusan tersebut belum atau akan dieksekusi (Putusan MA No. 996 K/Pdt/1989);

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185/Pdt.Plw/2010/PN.Slmn, Mahkamah Agung menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, bahwa untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur yaitu :

1. Adanya kepentingan dari pihak ketiga;
2. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim meneliti dalil gugatan Pelawan dan bukti surat yang diajukan maka Pelawan ternyata adalah sebagai pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap penetapan sita eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang Sei Panas Kelurahan Bengkong Laut Kecamatan Bengkong Kota Batam sebagaimana Aanmaning Penetapan Sita Eksekusi No. 14/EKS/2016/PN.BTM, dimana setelah Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara ternyata telah terjadi tumpang tindih (overlapping) seluas lebih kurang 402 M<sup>2</sup> (empat ratus dua meter persegi) di atas tanah milik Pelawan yang diperoleh Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 363/2014 tanggal 22 April 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan Pelawan ternyata Pelawan adalah sebagai pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang Sei Panas Kelurahan Bengkong Laut Kecamatan Bengkong Kota Batam, selanjutnya Pelawan adalah sebagai pihak ketiga yang dirugikan atas adanya Aanmaning Penetapan Sita Eksekusi No. 14/EKS/2016/PN.BTM, sehingga Majelis Hakim berpendapat Pelawan adalah sebagai pihak ketiga yang patut untuk dilindungi;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pelawan dapat membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar;

Menimbang, bahwa sebaliknya setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Terlawan I, Kuasa Terlawan II, Kuasa Turut Terlawan I, Kuasa Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III,

*Halaman 42 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang dapat menguatkan dalil bantahannya dan menunjukkan bahwa Pelawan adalah sebagai Pelawan yang tidak beritikad baik dan tidak benar;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan hukum diatas oleh karena Pelawan dapat menguatkan dan membuktikan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar, maka dengan demikian pokok permasalahan sekaligus petitum kesatu perlawanan telah terjawab, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut satu persatu petitum perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa tentang petitum kedua perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim membatalkan Putusan No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM dan petitum ketiga perlawanan Pelawan yang memohon agar Putusan No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM adalah non condemnatoir atau tidak bersifat menghukum sehingga tidak dapat dimohonkan eksekusi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan benar maka terhadap Putusan No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum keempat perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan demi hukum Akta Jual Beli No. 363/2014 tanggal 22 April 2014 antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan berharga serta mengikat semua pihak, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar maka terhadap petitum inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum kelima perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sertifikat No. 92/2007 adalah sah dan berharga, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang membatalkan sertifikat tersebut maka terhadap petitum inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum keenam perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan Penetapan No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM adalah tidak sah atau tidak dapat dijalankan dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (Non Executable), Majelis Hakim berpendapat oleh karena Putusan No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM dinyatakan tidak berkekuatan hukum maka terhadap Penetapan No. 14/EKS/2016/PN.BTM harus dinyatakan tidak sah atau tidak dapat dijalankan dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan

*Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku menurut hukum (Non Executable), sehingga petitum inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum ketujuh perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan pada tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92/2007, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum kedelapan perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan dan barang siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi putusan dalam perkara ini setelah putusan dijatuhkan dan dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum inipun patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum kesembilan perlawanan Pelawan yang memohon agar Majelis Hakim membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terlawan dan Turut Terlawan, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Para Terlawan dan Turut Terlawan adalah sebagai pihak yang kalah maka Para Terlawan dan Turut Terlawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, dengan demikian terhadap petitum inipun patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, Rbg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi (keberatan) Terlawan I;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bahwa Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beritikad baik dan benar;
- Menyatakan Putusan No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo Putusan No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM tidak berkekuatan hukum;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/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

- Menyatakan Akta Jual Beli No. 363/2014 tanggal 22 April 2014 antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan berharga serta mengikat;
- Menyatakan sertifikat No. 92/2007 sah dan berharga;
- Menyatakan Penetapan No. 14/EKS/2016/PN.BTM jo No. 53/PDT/2015/PT.PBR jo No. 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tidak dapat dijalankan dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (Non Executable);
- Mengangkat Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan pada tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 92/2007;
- Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi putusan ini;
- Menghukum Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.631.000,- (empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Senin, tanggal 12 Juni 2017, dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam oleh kami Mangapul Manalu, SH, MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Redite Ika Septina, SH, MH dan Yona L. Ketaren, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nurlaili, SH sebagai panitera pengganti, dihadiri oleh Pelawan, Kuasa Terlawan II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan I, Kuasa Turut Terlawan I, Kuasa Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Redite Ika Septina, SH, MH

Mangapul Manalu, SH, MH

Yona L. Ketaren, SH, MH

Panitera Pengganti,

Nurlaili, SH

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm.



Perincian biaya :

1. PS	Rp	500.000,00
2. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
3. ATK	Rp	70.000,00
4. Risalah panggilan	Rp	3.995.000,00
5. PNBP panggilan	Rp	25.000,00
6. Materai	Rp	6.000,00
7. Redaksi	Rp	<u>5.000,00</u>
Jumlah Keseluruhan	Rp	4.631.000,00

(empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah).