



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 70/Pdt.G/2014/PN.Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. MAXIMA UNGGUL PERKASA, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, diwakili Direktornya SOEDHONO WIJAYA, beralamat di Orchid Bisnis Centre Blok C1 No. 5 Batam Centre, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NASIB SIAHAAN, SH., ANDREAS TM. SIBURIAN, SH., dan YOHANNES WAHYU BUDI PURNAWAN, SH., Advokat beralamat di Ruko Orchid Bisnis Centre Blok C1 Nomor 6, Batam Centre, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2014, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan :

PT. KARYAMAS ERANUSA MANDIRI, beralamat di Ruko Suka Maju Blok A No. 1 RT. 04 RW. 08, Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. SUTAN J. SIREGAR, SH.MH., Advokat beralamat di Jalan Teratai Blok VI Nomor 5 Baloi-Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2014, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

YONDRI DARTO, SH, beralamat di Jl. Sultan Abdul Rahman, Komplek Sulaiman Blok A No. 10 dan 11 Nagoya-Batam, Kepulauan Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP BATAM) dahulu OTORITA

Halaman I Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN.Btm



BATAM,

beralamat di Jalan Engku Putri, Batam Centre, Kota Batam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada STEFANUS HARYANTO, SH.LL.M., JOHANES BAGUS DHARMAWAN, SH., WILLIAM S PALIJAMA, SH., HENDRY M. HENDRAWAN, SH., SYLVANA AGNETHA, SH., RAMINDA UNELLY MARET SEMBIRING, SH., YANUAR ADITYA WIJANARKO, SH., REGINALD ARYADISA DHARMA, SH., JULINUS OMRIE NAPITUPULU, SH., THEODORUS WARLANDO, SH., dan JONATHAN SARAGIH, SH., Advokat, beralamat di Chase Plaza Lt. 18, Jl. 18 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta dan Jl. Raden Patah Komp. Sumber Jaya, Blok A No. 5-6, Nagoya, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut :

- Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;
- Setelah mendengar kedua belah yang pihak berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 April 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 17 April 2014 dalam Register Nomor : 70/Pdt.G/2014/PN.BTM, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 54.314 m² yang terletak setempat dikenal dengan dapur 12 Wilayah pengembangan Sekupang, Kota Batam, Kecamatan Sagulung Kota, Kelurahan Sagulung, sesuai Draft Gambar Penetapan Lokasi (PL) dan Form Hasil Ukur yang selanjutnya disebut "Objek Jual Beli";
2. Bahwa Tergugat I, berjanji atau sepakat untuk mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya kepada Penggugat dengan menjual "Objek



Jual Beli”; sebagaimana disebut pada angka 1 (satu) kepada Penggugat, dimana Penggugat juga sepakat untuk membeli;

3. Bahwa singkatnya Penggugat dan Tergugat I, telah menyepakati jual beli dengan harga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), dengan cara pembayaran dana cash Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) yang dibayar pada saat bersamaan dengan penandatanganan akta pengikatan Jual beli dihadapan notaris, dan dengan 2 (dua) unit Ruko yang terletak di Komplek Ruko Aladin Batam Centre, masing - masing blok D. nomor 08 dan Blok D nomor 09, yang keduanya dinilai dengan harga uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

4. Bahwa Penggugat atas permintaan dari Tergugat I telah membayar Uang Panjar / Down Payment kepada Tergugat I, sebanyak Rp. 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah), yang telah dibayar pada tanggal dua belas Maret dua ribu empat belas (12-03- 2014) sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dan pada tanggal tujuh belas Maret dua ribu empat belas sebesar Rp. 50.000,000,- (lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa selanjutnya setelah pembayaran Uang Panjar kemudian disepakati akan dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli di depan Notaris / PPAT YONDRI DARTO, S.H;

6. Bahwa untuk meyakinkan Penggugat yang mana Tanah Objek Jual beli tersebut merupakan milik Tergugat I, kemudian Tergugat I, telah menyerahkan dokumen- dokumen asli berupa IP (izin Prinsip), Faktur UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita Batam) 30 (tiga puluh tahun) yang akan dibayar oleh Penggugat sebesar 1.763.350.675 (satu milyar Tujuh ratus enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu enam ratus tujuh puluh lima rupiah), yang telah Tergugat I, serahkan di kantor Notaris / PPAT YONDRI DARTO, S.H.;

7. Bahwa pada tanggal 26 Maret 2014 Tergugat I, secara diam - diam dan sepihak membatalkan kesepakatan jual beli tanpa persetujuan dari Penggugat, serta dengan alasan yang mengada-ngada, dimana Tergugat I, yang diwakili oleh Ir. Dipanusa Riung selaku Direktur menerangkan kepada Penggugat telah diancam oleh Awang Herman ketua HNSI (Himpunan Nelayan Seluruh Indonesia), agar mengembalikan “Objek Jual Beli” ke BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP. BATAM) dahulu OTORITA BATAM, karena lahan yang menjadi “Objek Jual Beli” yang seharusnya dijual kepada Penggugat adalah milik saudara Awang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herman guod non padahal faktanya tidak seperti yang dinyatakan oleh Tergugat I;

8. Bahwa BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP BATAM) dahulu OTORITA BATAM kami tarik menjadi pihak Turut Tergugat adalah untuk mengamankan hak - hak hukum Penggugat agar terlindungi sebagaimana surat pemberitahuan hukum yang telah kami sampaikan pada tanggal 26 Maret 2014 yang pada intinya agar Tergugat I tetap melanjutkan jual beli (Peraihan Hak) kepada Penggugat dan ketika pelaksanaan peralihan hak dilaksanakan agar diketahui oleh Turut Tergugat;

9. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, secara diam-diam telah mengambil surat dokumen- dokumen asli mengenai objek jual beli yang ada pada kantor Notaris / PPAT Yondri Darto.S.H dan Tergugat II memberikan semua dokumen asli kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan hal ini sangat merugikan hak - hak hukum Penggugat;

10. Bahwa Tergugat II sebagaimana fungsinya menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris sesuai pasal 16 (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris Wajib :

- a. bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak , dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum ;

dengan demikian Perbuatan Tergugat II memberikan dokumen asli sebagaimana disebut pada posita 6 kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat jelas dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

11. Bahwa pembatalan sepihak perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat I jelas-jelas merupakan pelanggaran terhadap hak keperdataan Penggugat, sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat, yang dengan demikian Tergugat I telah mengingkari pelaksanaan perjanjian jual beli yang telah disepakati ;

12. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata:

“ Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelahnya orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli itu dilakukan dengan pembayaran uang panjar/ uang DP oleh Penggugat kepada Tergugat, maka berlaku pula ketentuan

Pasal 1464 KUH Perdata:

“ Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”

13. Bahwa Penggugat telah mengirim somasi kepada Tergugat tertanggal 24 Maret 2014 dan somasi kedua pada tanggal 01 April 2014 yang dalam somasi tersebut meminta kepada Tergugat I untuk melaksanakan perjanjian jual-beli yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat I, namun hingga gugatan ini diajukan, Tergugat I, sama sekali tidak mengindahkan somasi dari Penggugat;

14. Bahwa oleh karena Tergugat I, tidak mengindahkan surat somasi tersebut, dengan demikian membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan melanggar hak- hak Penggugat, dan Tergugat I, telah dalam keadaan melakukan perbuatan ingkar janji / Wanprestasi terhadap Penggugat;

15. Bahwa oleh karena Tergugat I , secara sepihak membatalkan jual beli tanpa persetujuan Penggugat dan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I, maka sangat berdasarkan hukum apabila Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu Tergugat I, tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

16. Bahwa menurut hukum, adanya perbuatan wanprestasi Tergugat I, sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut (*vide: Pasal 1243 KUHPerdada*), sehingga *karenanya* cukup alasan bagi *Penggugat* untuk menuntut ganti kerugian dalam perkara aquo ;

17. Bahwa akibat dari tidak dilaksanakannya perjanjian oleh Tergugat I, maka mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian yang tidak sedikit dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian riil sebesar:
- Telah dibayar uang panjar Rp. 62.000.000.
- Uang cash stand by Rp. 438.000.000.

Halaman 5 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN.Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang 2 unit ruko Rp. 1.200.000.000.
-

Uang UWTO Rp. 1.763.350.675.

Total uang yg dipersiapkan Rp. 3.463.350.675.

- Bahwa uang sebesar Rp. 3.463.350.675 hingga saat ini masih tetap disiapkan oleh Penggugat untuk melanjutkan jual beli dan apabila uang diputar untuk modal bisnis maka penggugat dalam sebulan dapat meraup keuntungan sebesar Rp. 400.000.000 juta perbulan;
- Hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat yaitu:

Bahwa lahan yang dibeli oleh penggugat akan dibangun perumahan dengan tipe 42 / 84 sebanyak 150 Unit yang mana harga per unit Rp. 210.000.000,- dan tipe 38 / 81 sebanyak 200 Unit dengan harga Rp. 165.000.000,- dengan keuntungan yang akan didapat sebesar Rp. 60.000.000,- (enam Puluh Juta rupiah) per unit rumah, sehingga total keuntungan yang akan diharapkan yang hilang apabila jual beli ini tidak dilanjutkan adalah sebesar 350 unit x Rp.60.000.000,- = Rp. 21.000.000.000 (dua puluh satu milyar rupiah);

Total kerugian materiil adalah :

sebesar Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah), + Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) setiap bulan berjalan sampai eksekusi.

Kerugian Immateriil:

- Hilangnya nama baik dan kepercayaan perusahaan Penggugat dimata para rekanan bisnis dan pemerintah, karena Penggugat sangat serius untuk berbisnis dan membangun lahan yang akan dibeli sehingga akibat belum terlaksananya jual beli "Objek Jual Beli" ini penggugat tetapkan dan patut dihargai dengan sejumlah uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan secara langsung tunai, kontan dan seketika ;

18. Bahwa Penggugat khawatir terhadap niat baik Tergugat I, untuk menjalankan putusan dalam perkara ini, untuk itu sangat berdasarkan hukum bila Pengadilan Negeri Batam meletakkan sita jaminan terhadap barang milik Tergugat I, berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 54.314 m² yang terletak setempat dikenal dengan dapur 12 Wilayah

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

pengembangan Sekupang, Kota Batam, Kecamatan Sagulung Kota, Kelurahan Sagulung, sesuai Draft Gambar Penetapan Lokasi (PL) dan Form Hasil Ukur yang dikeluarkan oleh BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP BATAM) dahulu OTORITA BATAM tertanggal sepuluh Maret dua ribu empat belas (10-03-2014);

19. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti yang kuat dan tidak dapat dibantah oleh Tergugat maka Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat mohon Kepada Pengadilan Negeri Batam, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memutuskan ;

DALAM POKOK PERKARA

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 54.314 m2 yang tertetak di setempat dikenal dengan dapur 12 Wilayah pengembangan Sekupang, Kota Batam, Kecamatan Sagulung Kota, Kelurahan Sagulung, sesuai Draft Gambar Penetapan Lokasi (PL) dan Form Hasil Ukur yang dikeluarkan oleh BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM (BP. BATAM) dahulu OTORITA BATAM tertanggal sepuluh Maret dua ribu empat belas (10-03-2014) yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, yang tidak melaksanakan perjanjian jual beli merupakan perbuatan Wanprestasi;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I, untuk tetap melanjutkan dan melaksanakan perjanjian jual beli dihadapan Tergugat II, dengan segera menandatangani akta pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Yondri Darto, S.H. Notaris / PPAT yang berkedudukan di Kota Batam, Propinsi KEPRI;

Halaman 7 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN.Btm



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa Kerugian Materiil sebesar Rp.21.000.000.000 (dua puluh satu milyar rupiah) ditambah Rp.400.000.000 (*empat ratus juta rupiah*) setiap bulan berjalan sampai eksekusi dan Kerugian immaterial sebesar RP- 800.000.000.- (delapan ratus juta rupiah), secara tunai dan seketika;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar goode justite rechdoen*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk JULI HANDAYANI, SH.MHum., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juni 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

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

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

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI:

- I. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA ATAU SALAH MENARIK PIHAK YANG DIGUGAT (GEMIS AAN HOEDA NIGHEID)



Bahwa Tergugat I adalah Perseroan Terbatas yang merupakan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum yang berlaku di Indonesia sehingga Tergugat I harus taat dan patuh terhadap ketentuan maupun aturan Hukum Indonesia. Dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas ketentuan dan syarat-syarat didirikannya Perseroan Terbatas antara lain harus memiliki Pengurus yang disebut Komisaris dan Direktur atau Dewan Komisaris maupun Dewan Direksi, (Lembaran saham) atau Para Pemilik Saham dimana dalam hal ini Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I yang merupakan Badan Hukum yang dijadikan Tergugat I adalah tidak tepat atau Error in Persona karena tidak menarik salah satu Pengurus Perseroan atau Pemegang Saham untuk dijadikan. baik selaku Tergugat maupun Turut Tergugat, demikian juga antara Tergugat I sama sekali tidak mengenal atau tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat sebagaimana yang disebut-sebut Penggugat dalam gugatannya. sehingga dengan demikian patut dan wajar pula dengan fakta hukum tersebut diatas gugatan Penggugat harus ditolak, atau dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

A Bahwa Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat apalagi yang menyangkut perbuatan Wanpresetasi, seperti yang diuraikan diatas Tergugat I adalah Badan Hukum yang selalu taat dan patuh terhadap Hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia sehingga tidak ada Tergugat I melakukan perbuatan Wanprestasi, apalagi dengan Penggugat sebagaimana gugatannya yang menyatakan Tergugat I ada mengadakan kesepakatan jual beli, ada berjanji atau sepakat untuk mengalihkan hak, ada Pengikatan jual beli atas sebidang Tanah dengan luas 54.314 M2 yang keseluruhan dari uraian Penggugat dalam gugatannya tersebut saling tidak mendukung atau saling bertentangan sehingga tidak jelas dan tidak dimengerti. Seharusnya Penggugat dapat membedakan apa yang disebut dengan Kesepakatan Jual Beli. Pengalihan Hak dan Pengikatan jual beli. atas kerancuan didalam gugatan penggugat tersebut menunjukkan jelas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscur libel) sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar dan patut pula ditolak atau dikesampingkan atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

- B Bahwa kerugian matriel dan moriel yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya Tidak jelas, bersifat abstrak dan tidak nyata. jauh dari kebenaran yang lebih cocok disebut adalah rekayasa dan karangan bahong semata karena tidak berdasar dan tanpa fakta hukum yang kuat.

Bahwa berdasarkan segala hal-hal yang diuraikan diatas. maka gugatan penggugat harus ditolak dan atau tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa apabila Pengadilan Negeri Batam dalam hal ini Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dengan ini kami sampaikan Jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA / KONPENS1:

1. Bahwa seluruh dalil-dalil hukum Tergugat I di Dalam Eksepsi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian tidak terpisahkan di Dalam Konpensi ini. sehingga tidak perlu diulang lagi kembali;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas membantah seluruh dali-dalil gugatan Penggugat tanpa kecuali;
3. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil Penggugat point 1 halaman I yang menyatakan telah mengadakan kesepakatan jual beli atas sebidang tanah seluas 54.314 M2, hal mana juga antara Tergugat I sama sekali tidak kenal-mengenal dan bahkan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, oleh karena itu juga Tergugat I bukanlah Perseroan atau Badan Hukum yang bergerak dibidang makelar Tanah atau Perseroan yang bergerak dibidang sejenis iainnya.
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan unit nomor 2 dan 3 halaman 2, yang menyatakan Tergugat i berjanji atau sepakat untuk mengalihkan hak atas tanah kepada Penggugat. demikian pula Tergugat I membantah dengan tegas telah menyepakati jual beli dengan harga Rp. 1.700.000 (satu milyar tujuh ratus jutta rupiah)
5. Bahwa Tergugat I juga dengan tegas membantah dalil gugatan Penggugat urut nomor 4 - 9 yang terdapat pada halaman 2 dan 3, karena apa-apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mengandung kebenaran, bahkan merupakan karangan bohong dan mencari-cari sensasi yang bertujuan untuk pencemaran nama baik dari Tergugat I dihadapan masyarakat luas

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

(umum). oleh karena itu Tergugat I akan mengajukan tuntutan hukum atau Gugatan Balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat ini:

6. Bahwa Tergugat I juga dengan tegas membantah dalil urut nomor 10 gugatan Penggugat. hal mana tidak ada hubungan atau kaitannya dengan Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dalil urut nomor 11-17 yang merupakan dalil-dalil kebohongan belaka dan sama sekali jauh dari kebenaran, demikian juga Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sehingga dalil yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian, baik materiel maupun moriel adalah sama sekali rekayasa sendiri dari Penggugat yang tidak perlu diperhatikan. bahkan dalil yang menyatakan Tergugat I telah menerima uang panjar sebesar Rp. 62.000.000.- (enam puluh dua juta rupiah) tersebut tidak mengandung kebenaran hanya sensasi belaka dan menciptakan karangan bohong. Bahwa terhadap dalil yang menyatakan Uang panjar tersebut diatas dengan tegas diterima oleh Sdr. Dipanusa Riung secara Pribadi dan bukan atas nama Tergugat I, dan disamping itu terhadap uang panjar yang disebut-sebut oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 62.000.000.- (enam puluh dua juta Rupiah) tersebut telah dikembalikan oleh Sdr. Dipanusa Riung kepada Penggugat secara Tunai dan Cukup, tanpa ada angsuran atau cicilan melalui jasa Pelayanan Pos Negara Republik Indonesia yaitu Jasa Wesel Pos / Instan, hal ini sesuai dengan Resi Setor Wesel Pos kantor Pos Batam Centre, demikian pula juga telah diterima dan diketahui oleh Penggugat sendiri sesuai dengan Surat dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Kuasa Hukum Tergugat, tertanggal 12 April 2014 Nomor : 064/SP/KANSR/2014. sehingga tidak benar adanya perbuatan hukum dari Tergugat I sebagaimana yang dituduhkan oleh Penggugat yaitu adanya Wanprestasi yang mengakibatkan pula adanya kerugian dari Penggugat. Bahwa dengan pengembalian uang panjar yang disebut-sebut oleh Penggugat tersebut jelaslah terbukti Penggugat tidak ada yang dirugikan, bahkan tidak ada mengalami kerugian sama sekali:

8. Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat urut nomor 18 dan 19 yang memohon agar meletakkan sita jaminan terhadap I (satu) bidang tanah sehias 54.314 M2, namun demikian apabila diletakkan sita jaminan terhadap lahan yang dimohonkan tersebut maka kami selaku pihak Tergugat I memohon kepada Ketua Majelis Hakim agar tidak memperhatikannya dan permohonan sita jaminan yang apabila telah diletakkan maka kami mohon agar dicabut dan diangkat sehingga dinyatakan sita jaminan tidak sah. demikian pula tuntutan

Halaman 11 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/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

Pengugat secara serta merta agar ditolak karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, maka Tergugat I. mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Batam dalam hal ini Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan tepat dan beralasan serta menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Menyatakan, menolak atau tidak dapat menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENS1:

1. Bahwa dalil-dali 1 hukum Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat 1 Dalam Konpensi sebagaimana diuraikan Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara / Konpensi dianggap merupakan bagian yang tak terpisahkan dan merupakan kesatuan dari dalil-dalil Rekonpensi Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat I Dalam Konpensi ;

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi sebagai Perseroan Terbatas atau Badan Hukum yang selalu taat dan patuh serta menjalankan terhadap Hukum Negara Republik Indonesia, demikian juga selalu memegang teguh kejujuran dalam berusaha sebagai prinsipnya, agar senantiasa dipercaya dari para relasi yang nota bene merupakan modal utamanya dalam berusaha ;

3. Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tiada lain Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi telah tercemar nama baiknya. karena dilibatkan selaku Tergugat I didalam Gugatan Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Konpensi, yang nyata-nyata dan benar tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, perbuatan yang dilakukan hanyalah sensasi belaka sebagaimana yang disebutkan Penggugat Rekonpensi Dalam Pokok Perkara/Konpensi terdahulu :

4. Bahwa dengan tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kopensi sebagaimana tersebut diatas, jelaslah menimbulkan kerugian materiel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Penggugat Rekonpensi/ Tergugat 1 Konpensi, yaitu berupa ongkos-ongkos / transportasi dan biaya konsultasi hukum kepada Ahli Hukum yang sekaligus menjadi Kuasa Hukum (Advokat) dalam mewakili Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dihadapan Pengadilan. hal ini karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi awam terhadap Hukum. maka ditaksir biaya seluruhnya adalah Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) sehingga dengan nyata dan benar Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukuym, dan kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi harus dibayar secara tunai serta sekaligus oleh Tergugat Rekonpensi;

5. Bahwa disamping tindakan atau perbuatan dari Tergugat rekonpensi/ Penggugat Konpensi sebagaimana tersebut diatas, juga Tergugat Rekonpensi telah melakukan penuntutan tanpa dasar dan tanpa fakta-fakta hukum yang autentik. hanya sekedar mencari sengketa dan bertujuan jelas yaitu mencemarkan nama baik dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi serta menghancurkan reputasi dan usaha dari Penggugat Rekonpensi sebagai Badan Hukum (Perseroan Terbatas) di Negara Republik Indonesia yang berdomisili di Kota Batam. yang tentu pula menimbulkan kerugian moriel, guna memulihkan nama baik Penggugat Rekonpensi wajar dan patut Tergugat Rekonpensi harus membayar sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat rekonpensi secara tunai dan sekaligus pula;

6. Bahwa jumlah kerugian seluruhnya yang diderita oleh Penggugat Reknpensi/Tergugat I Konpensi, baik materiel maupun moriel adalah;

Kerugian Materiel,.....	Rp. 1.00.000.000.-
kerugian Moriel.....	Rp. 1.000.000.000.-
Jumlah	Rp. 1.100.000.000.-

(satu milyar seratus juta rupiah)

7. Bahwa atas kerugian tersebut angka 6 diatas maka patut dan wajar agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi sebesar Rp. 1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) secara kontan dan sekaligus, terhitung semenjak adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

8. Bahvva oleh karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sejak semula telah diragukan etikad baiknya. maka adalah patut dan wajar pula, apabila terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), yaitu berupa I (satu) Unit Bangunan Rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Toko (Ruko) yang beralamat setempat dikenal Komplek Ruko Orchid Busines Centre Blok C.I Notnor 05 Batam Centre - Kota Batam. yang akan ditunjuk pada waktu pelaksanaan sita jaminan, demi untuk menjamin gugatan ini agar tidak sia-sia. untuk itu mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim yang menyidangkan perkara perdata ini menyatakan sah, kuat dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, baik Dalam Eksepsi. Dalam Pokok Perkara / Kompensi maupun Dalam Rekonpensi, selanjutnya Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Kompensi memohon kehadiran Ketua / Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan untuk memutuskan demi hukum:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

Menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya/ongkos perkara;

DALAM POKOK PERKARA / KONPENS1:

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya/ongkos perkara;

DALAM REKONPENS1:

Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya:

Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi :

Menyatakan sah, kuat dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap I (satu) Unit Bangunan Rumah Toko (Ruko) yang beralamat setempat dikenal Komplek Ruko Orchid Busines Centre Blok C.I Nomor 05 Batam Centre - Kota Batam. milik Tergugat Rekonpensi, yang akan ditunjuk pada saat pelaksanaan sita jaminan:

Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian, baik materiel maupun moriel kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.100.000.000.- (satu milyar seratus juta rupiah) secara kontan/tunai dan sekaligus terhitung semenjak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya/ongkos perkara;

JAWABAN TERGUGAT II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Majelis Hakim yang mulia, Alhamdulillah kami mendapat rahmat dari Allah, Kami mendapatkan banyak nasabah yang menggunakan jasa kami baik selaku Notaris maupun selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dari ribuan klien tersebut, baru klien kami PENGGUGAT lah yang sekali ini yang kami temukan klien, nasabah yang sangat-sangat aneh.

Sangatlah Aneh dalam GUGATAN ini, PENGGUGAT TIDAK PERNAH BERTEMU dengan saya yang dijadikan sebagai TERGUGAT II. PENGGUGAT tidak pernah datang ke Kantor TERGUGAT II, tidak pernah ketemu dengan TERGUGAT II, tidak pernah telephone dan komunikasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan TERGUGAT II dalam membahas masalah transaksi, pengikatan jual beli yang akan dilakukannya dengan TERGUGAT I sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Gugatannya.

Antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I juga tidak pernah datang ke kantor TERGUGAT II dan mengadakan pertemuan secara bersama, negosiasi atas transaksi, mengatur syarat-syarat jual beli, apa lagi tukar menukar dengan tanah yang menjadi objek gugatan dengan bangunan Ruko yang ternyata milik adalah pihak lain, dimana sertifikatnya terdaftar atas nama PT. MEGA STAR MANDIRI sebagaimana yang dimaksud dalam angka 3 dan 4 Surat gugatan PENGGUGAT tersebut sementara PENGGUGAT adalah PT. MAXIMA UNGGUL PERKASA. Tidak jelas maksud gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II

Layaknya suatu teknis dalam pembuatan akta Otentik, dimana para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli datang dulu bersamaan untuk menerangkan dan menjelaskan maksud dan tujuan pembuatan hukum dan transaksi yang akan dilakukannya dihadapan Notaris, agar Notaris dapat mengerti dan faham betul maksud dan tujuan para pihak, sehingga dapat dibuat dan dituangkan akta Akta Otentiknya sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 ayat 7 Undang-Undang nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris serta kode Etik Notaris

Hingga saat ini antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah ada membuat perjanjian, ikatan berupa apapun juga baik secara dibawah tangan, warmerking, legalisasi apalagi Notarial di kantor TERGUGAT II. TERGUGAT II tidak pernah mengetahui bahwa adanya terjadinya transaksi ataupun pembayaran berupa apapun juga yang dimaksud dalam Surat Gugatan PENGGUGAT yang telah terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I.

Halaman 15 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN.Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Majelis Hakim yang Mulia staf tergugat TERGUGAT II yang bernama Sdri YUSTINA, SH menerima titipan dokumen atas tanah dari Bp Ir DIPANUSA RIUNG dengan maksud untuk akan dilakukan Pengikatan jual beli dengan Bp. RIKI LIM.

Sesuai dengan pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka Notaris wajib hukumnya melakukan pengecekan terlebih dokumen yang diperikatkan, dijual belikan kepada instansi yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (dahulu Otorita Batam) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam sebagai instansi pemerintah yang mengeluarkan dokumen tersebut.

Namun belum sempat dilakukan pengecekan atas dokumen tersebut, maka asli dokumen yang telah dititipkan tersebut telah diambil kembali oleh Bp.Ir.DIPANUSA RIUNG, dengan alasan bahwa terdapat kesalahan pada dokumen tersebut dan akan diadakan revisi, KARENA tidak ada ikatan perjanjian, dalam bentuk apapun juga baik lisan ataupun tertulis yang diketahui oleh TERGUGAT II DAN staf TERGUGAT II tersebut antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka staf TERGUGAT II tersebut menyerahkan kembali asli dokumen tersebut kepada Bp. Ir. DIPANUSA RIUNG dengan mendapatkan tanda terima yang layak. Apabila dokumen tersebut memang terdapat kesalahan maka sesuai dengan pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Notaris WAJIB HUKUMNYA UNTUK MENOLAK MEMBUATKAN AKTA PERJANJIAN, PERIKATAN PERALIHANNYA. Disamping itu pada tanggal 12 Pebruari 2012 di Kantor TERGUGAT II didatangi orang yang mengaku sebagai staf Bp RIKI LIM dari PT. MEGA STAR MANDIRI dan menyerahkan kepada Staf TERGUGAT II berupa 2 (dua) buah sertipikat yaitu :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 25239/Belian, seluas 67 M2, yang terletak di Komplek Ruko Aladdin Blok D No. 08, tercatat atas nama PT. MEGA STAR MANDIRI
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 25240/Belian, seluas 67 M2, yang terletak di Komplek Ruko Aladdin Blok D No. 09, tercatat atas nama PT. MEGA STAR MANDIRI.

Tidak ada pesan, orderan, dokumen lain dan data pembeli dalam bentuk apapun juga, yang diserahkan kepada Staf TERGUGAT II, satu dan lain Sesuai dengan Bukti Pengeluaran Dokumen PT. MEGA STAR MANDIRI tanggal 12 Pebruari 2012 NO.L0446.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sementara Pada tanggal 9 Mei 2012 atas permintaan Bp. RIKI LIM sendiri selaku Direktur PT. MEGA STAR MANDIRI selaku pemilik/yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut sendiri datang ke kantor TERGUGAT II dan meminta kepada staf TERGUGAT II untuk diserahkan kembali ke 2 (dua) sertipikat yang telah dititipkannya tersebut.

Sekali lagi TERGUGAT II tegaskan karena tidak ada ikatan perjanjian, dalam bentuk apapun juga baik lisan ataupun tertulis yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang diketahui oleh TERGUGAT II dan staf TERGUGAT II, maka staf TERGUGAT II tersebut menyerahkan kembali asli dokumen tersebut yang langsung diambil sendiri oleh Bp. RIKI LIM dan tentunya dengan mendapatkan tanda terima yang layak.

Dalam Anggaran Dasar PT. MEGA STAR MANDIRI, berkedudukan di Batam, yang telah memperoleh Status Badan Hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 16 Desember 2009 Nomor : AHU- 61577.AH.01.01.Tahun 2009, dimana susunan direksi dan komisarisnya adalah Bp.RIKI LIM sebagai Direktur dan Bp. BUDI sebagai Komisaris, Sementara PENGGUGAT NYA ADALAH PT. MAXIMA UNGGUL PERKASA, inikan namanya ANEH BIN AJAIB.

Bapak Majelis Hakim yang Mulia. Dalam angka 17 Surat Gugatan PENGGUGAT menyatakan bahwa PENGGUGAT telah menderita kerugian sebesar Rp.21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar Rupiah), sementara PENGGUGAT belum melaksanakan kewajiban apapun juga kepada TERGUGAT I yaitu

1. Uang cash stand by sebesar Rp. 438.000.000,- (empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah) masih ada ditangan PENGGUGAT sepenuhnya
2. Ruko sebanyak 2 unit yang dimaksud dalam Surat Gugatan dari PENGGUGAT baik secara fisik maupun hukum sah adalah milik PT. MEGA STAR MANDIRI, tidak ada hubungan apapun dengan PENGGUGAT;
3. Uang UWTO sebesar Rp. 1.763.350.675,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu enam ratus tujuh puluh lima rupiah) hingga saat ini belum dibayar dan masih ada pada PENGGUGAT sepenuhnya

Bagaimana PENGGUGAT sudah menderita kerugian sementara uang masih berada ditangan PENGGUGAT, uang masih stand by dianggap kerugian dan ke-2 (dua) unit tanah dan bangunan Ruko juga bukan milik PENGGUGAT tetapi milik PT. MEGA STAR MANDIRI.

Halaman 17 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/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

INIKAN lucu dan jelas karangan cerita bohong belaka dengan maksud jahat dan semata-mata hanya mencari keuntungan dari GUGATAN ini. Dari hal-hal tersebut diatas dapat dilihat dengan jelas adanya ketidak sinkronya dasar dan alasan diajukan gugatan oleh PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa kami selaku TERGUGAT II menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT kecuali apa yang kemukakan TERGUGAT II secara tegas.

1. Dalil-dalil dan alasan-alasan atas gugatan PENGGUGAT tersebut adalah tidak berdasarkan pada hukum dan fakta yang sebenarnya dan tidak dapat diterima oleh akal dan logika yang sehat serta tidak lain hanyalah karangan cerita belaka dengan niat dan itikad tidak baik.
2. TERGUGAT II TIDAK PERNAH BERTEMU dengan PENGGUGAT baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan TERGUGAT I, dan tidak pernah datang ke kantor TERGUGAT II, mengadakan pertemuan secara bersama dengan TERGUGAT I melakukan menganegosiasi, pembicaraan, pembahasan atas transaksi, mengatur syarat-syarat jual beli, apa lagi tukar menukar dengan tanah dan bangunan Ruko yang ternyata milik pihak lain dimana sertifikatnya terdaftar atas nama PT. MEGA STAR MANDIRI sebagaimana yang dimaksud dalam angka 3 dan 4 Surat gugatan PENGGUGAT tersebut.

Tidak jelas maksud gugatan PENGGUGAT sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Gugatan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II.

3. TERGUGAT II tidak mengetahui adanya kesepakatan atau perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan sama sekali belum adanya pertemuan, diskusi dan pembahasan bersama sebelumnya baik di Kantor TERGUGAT II maupun dengan TERGUGAT II mengenai Objek Jual Beli yang dimaksud dalam Surat Gugatan Wanprestasi dari PENGGUGAT

4. Dari dasar dan alasan gugatan PENGGUGAT pada angka 10 mengatakan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 16 (1) huruf a mempunyai maksud dan pengertian sebagai berikut:

Bahwa Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib *bertindak amanah* (dapat dipercaya melaksanakan tugasnya yaitu melaksanakan perintah dari para pihak/orang yang mengkehendaki notaris untuk menuangkan maksud dan



keinginannya dalam suatu akta dan para pihak membubuhkan tanda tangannya pada akhir akta), *Jujur* (tidak berbohong atau menutup-nutupi segala sesuatunya), *Seksama* (berhati-hati dan teliti dalam menyusun redaksi akta

agar tidak merugikan para pihak) *Mandiri* (notaris memutuskan sendiri akta yang dibuat itu bersruktur hukum yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien), *Tidak berpihak* (netral, tidak memihak pada satu pihak).

Bagaimana mungkin TERGUGAT II dapat menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum di kantor TERGUGAT II KARENA MEMANG TIDAK ADA PERBUATAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN

pembuatan perjanjian, perikatan berupa apapun juga baik secara dibawah tangan, warmerking, legalisasi apalagi secara notarial di kantor TERGUGAT II dan bahkan TERGUGAT II TIDAK PERNAH BERTEMU DENGAN PENGGUGAT dalam membahas, menegosiasikan, membicarakan masalah perjanjian pengikatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 ayat 7 Undang-Undang nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris serta kode Etik Notaris

5. Hal yang perlu ditegaskan kembali menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 15 yang mengatur tentang kewenangan Notaris, tidak ada satupun alasan dan kewenangan TERGUGAT II untuk menaham berkas milik TERGUGAT I dalam keadaan tidak ada amanah dari para pihak, pemberitahuan, ikatan, pembayaran, perbuatan hukum berupa apapun juga baik dari PENGGUGAT maupun TERGUGAT I.

6. Staf TERGUGAT II mengembalikan berkas yang dititipkan oleh TERGUGAT I karena tidak pesan atau Amanah berupa apapun juga baik dari PENGGUGAT maupun dari TERGUGAT I dan TIDAK ADA PERBUATAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN. Pengembalian berkas tersebut kepada pemilik yang berhak adalah benar dan sah karena tidak ada satupun peraturan maupun Undang-Undang yang dilanggar oleh TERGUGAT II, PENGGUGAT telah melakukan gugatan dengan mengada- ngada tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas.

Sangat jelas sekali ada itikad dan niat jahat dari PENGGUGAT untuk melakukan tindakan yang tidak terpuji dan memalukan TERGUGAT



II sehingga TERGUGAT II telah menderita kerugian materiil dan non materiil atas gugatan PENGGUGAT ini.

7. Bapak Majelis Hakim Yang Mulia, Gugatan dan tuntutan PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut adalah mengada-ada dan tidak didasari oleh akal sehat, logika yang dapat diterima oleh akal orang yang sehat dan semata-mata hanya untuk mencari keuntungan dengan itikad dan niat jahat. Hal ini dapat dibaca secara SANGAT JELAS dalam angka 17 Surat Gugatan PENGGUGAT adanya perhitungan kerugian Materiil dan Immaterial yang LUAR BIASA HEBATNYA dari PENGGUGAT. Orang yang tidak berpendidikan tinggi saja pasti lebih mengerti cara perhitungannya dan jauh lebih bagus serta rasional dari PENGGUGAT yang asal tulis gugatan saja.

Bapak Majelis Hakim Yang Mulia, bagaimana mungkin bisa hanya dengan Uang Panjar sebesar Rp. 62.000.000,- (enam puluh dua juta Rupiah) YANG MUNGKIN ADA dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, dimana PENGGUGAT bisa menderita kerugian sebesar Rp.21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah) ditambah dengan Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) setiap bulan dan Immaterial sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah). Sementara PENGGUGAT belum melaksanakan kewajiban apapun juga kepada TERGUGAT I yaitu :

1. Uang cash stand by sebesar Rp. 438.000.000,- (empat ratus tiga puluh delapan juta rupiah) MASIH ADA DI TANGAN PENGGUGAT sepenuhnya
2. Ruko sebanyak 2 unit yang dimaksud dalam Surat Gugatan dari PENGGUGAT baik secara fisik maupun hukum sah adalah milik PT. MEGA STAR MANDIRI, tidak ada hubungan apapun dengan PENGGUGAT;
3. Uang UWTO sebesar Rp. 1.763.350.675,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu enam ratus tujuh puluh lima rupiah) hingga saat ini belum dibayar dan MASIH ADA DI TANGAN PENGGUGAT sepenuhnya BAGAIMANA BISA PENGGUGAT BISA MENYATAKAN TELAH MENDERITA KERUGIAN.

Inikan jelas tidak mungkin bisa diterima logika dan akal orang yang sehat. Pada hal status hukum dari tanah dan bangunan RUKO di Komplek Ruko Aladdin Blok D No. 08 dan 09 sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 25239/Belian dan 25240/Belian, sepenuhnya baik secara fisik maupun legalitas masih dikuasai PT. MEGA STAR MANDIRI sepenuhnya bagaimana



mungkin PENGGUGAT dapat menderita kerugian. Dasar dan alasan hukum apa yang dipakai oleh PENGGUGAT yang menyatakan menderita kerugian atas kepemilikan RUKO tersebut.

8. TERGUGAT II dengan ini secara tegas membantah dengan dalil urutan nomor: 17 gugatan PENGGUGAT yang merupakan dalil kebohongan karangan cerita belaka karena TERGUGAT II tidak pernah menerima pertanyaan, konfirmasi, apalagi somasi dari PENGGUGAT yang ada hanya tiba-tiba kami digugat sebagai TERGUGAT II dalam Perkara ini.

9. Bapak Majelis Hakim Yang Mulia, mengingat PENGGUGAT tidak pernah bertemu dengan TERGUGAT II apalagi menyampaikan AMANAH atau pesan berupa apapun juga baik dari PENGGUGAT maupun TERGUGAT I. TERGUGAT II telah menyerahkan kembali dokumen yang titipan tersebut kepada pemilik sebenarnya yang berhak yaitu TERGUGAT I dan Bp. RIKI LIM yang mewakili PT.MEGA STAR MANDIRI tentunya dengan mendapatkan tanda terima yang resmi, satu dan lain seperti ternyata dalam Tanda Terima tertanggal 19 Maret 2014 dan Tanda Terima tertanggal 09 Mei 2014.

Bahwa dengan segala apa yang telah diuraikan diatas, maka kami mohon dengan hormat sudilah kiranya yang Bapak Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan bahwa:

DALAM KONVENSI

1. DALAM EKSEPSI

1.1. Menyatakan mengabulkan eksepsi TERGUGAT seluruhnya.

1.2 Menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

1.3 Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara/konvensi ini.

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan untuk seluruhnya GUGATAN dari PENGGUGAT

2. menghukum PENGGUGAT untuk tunduk kepada keputusan ini.

DALAM GUGATAN REKONVENSI:

1. Bahwa dalil-dalil kukum dalam Rekonvensi/TERGUGAT II dalam konvensi sebagaimana yang telah diuraikan dalam eksepsi dan pokok perkara/Konvensi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dalil-dalil konvensi.

2. Bahwa dalil-dalil kukum dalam Rekonvensi/TERGUGAT II dalam konvensi adalah merupakan GUGATAN YANG TIDAK BERDASARKAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUKUM DAN TIDAK BISA DITERIMA AKAL YANG SEHAT karena dengan GUGATAN PENGGUGAT tersebut telah mengakibatkan nama baik TERGUGAT II selaku NOTARIS dan PPAT.

3. Bahwa dengan adanya gugatan dari TERGUGAT rekonsensi dan PENGGUGAT Konvensi menyebabkan tercemar nama baik TERGUGAT II sebagai Notaris dan PPAT sehingga mengalami kerugian moril dan materil yang lebih jelasnya:

KERUGIAN MORIL :

Profesi TERGUGAT II adalah sebagai Notaris merupakan Jabatan kepercayaan yang diberikan oleh Negara kami dan TERGUGAT II juga mendapat kepercayaan dari Klien kami dan masyarakat dalam melayani masyarakat dalam bidang pelayanan hukum, jasa kenotariatan, dimana TERGUGAT II telah menjalani profesi selama 20 tahun. Dengan adanya gugatan PENGGUGAT menimbulkan berkurangnya kepercayaan klien TERGUGAT II kepada Penggugat Rekonsensi dan TERGUGAT II Konvensi dalam dunia usaha dan pelayanan hukum jasa Notariat yang kami berikan banyak Klient yang bertanya dan konfirmasi kepada Penggugat Pekonsensi / TERGUGAT II Konvensi atas Perkara ini. Untuk memulihkan nama baik tersebut yang jika ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

KERUGIAN MATERIL :

Bahwa dengan adanya gugatan dari PENGGUGAT, TERGUGAT II merasa terganggu dan harus menyisihkan waktu guna menghadapi gugatan ini sehingga pekerjaan TERGUGAT I yang lain menjadi terganggu dan tersisihkan. Bila dinilai dengan uang kerugian yang kami derita adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus ribu rupiah) Jumlah mana harus diganti kembali oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II secara seketika dan sekaligus lunas.

ATAU

Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya

JAWABAN TURUT TERGUGAT

BAHWA TURUT TERGUGAT ADALAH PEMEGANG HAK PENGELOLAAN YANG BERWENANG UNTUK MELAKUKAN PERENCANAAN, PERUNTUKKAN DAN PENGGUNAAN ATAS BAGIAN - BAGIAN TANAH DIWILAYAH INDUSTRI PULAU BATAM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kewenangan Turut Tergugat untuk mengalokasikan lahan di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam merupakan fakta *notoir* yang seharusnya tidak perlu dibuktikan lagi. Namun demikian Turut Tergugat akan menyampaikan dasar hukum pemberian wewenang oleh Pemerintah Negara Indonesia melalui Peraturan Perundang-undangan kepada Turut Tergugat untuk mengelola Bumi atau Tanah yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, hal ini sebagaimana diatur dalam:

- a) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 ("Keppres").

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:

- a. seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan' HAK PENGELOLAAN kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

- b. Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk

1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;

2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;

3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria

4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

- b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah

Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya mengatur :

Pasal 1

Yang dimaksud dengan "HAK PENGELOLAAN" dalam Peraturan ini adalah (1) Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan

- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya

Halaman 23 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/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

c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 2

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi, atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

c) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam memutuskan :

Pertama : memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam termasuk areal tanah digugusan Pulau Pulau Janda Berhias Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau

d) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pasal 3

Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 4

Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan

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)



Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

e) Peraturan Presiden No. 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun, Bagian Ketiga, tentang Arahan Perizinan mengatur hal sebagai berikut:

Pasal 120 ayat (3):

Setiap pemanfaatan ruang di KPBPB Batam ("Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas ") yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembentukan KPBPB Batam.

f) Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

g) Pasal 12 ayat (1)

Badan Pengusahaan Batam mempunyai tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan, dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sesuai dengan fungsi - fungsi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas.

Pasal 13

Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Ketentuan-ketentuan diatas merupakan dasar hukum yang cukup untuk membuktikan bahwa Turut Tergugat berwenang untuk mengalokasikan lahan termasuk namun tidak terbatas kepada Tergugat I.

BAHWA PENERIMA ALOKASI LAHAN DI KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM HARUS MEMENUHI PERSYARATAN-PERSYARATAN YANG DIWAJIBKAN SEBELUM MELAKUKAN JUAL BELI DAN/ATAU PENGALIHAN HAK ATAS LAHAN YANG DIALOKASIKAN.

Bahwa terdapat kondisi-kondisi tertentu dalam pengalokasian lahan yang harus dipenuhi oleh penerima alokasi lahan sebelum penerima



alokasi tersebut memperjual belikan dan/atau melakukan tindakan pengalihan lahan dalam bentuk apapun.

Bahwa yang dimaksud dokumen pengalokasian lahan adalah : Ijin Prinsip, Pelunasan Faktur Jaminan Pembangunan, Pelunasan Faktur Uang Wajib Tahunan Otiruta Batam, Gambar Penetapan Lokasi, Surat Perjanjian Pengalokasian Lahan dan Surat Keputusan Pengalokasian Lahan. Bahwa seluruh dokumen-dokumen tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga memiliki salah satu dokumen saja tidak dapat menjadikan pemegangnya sebagai penerima alokasi lahan.

Bahwa draft gambar penetapan lokasi dan faktur tagihan UWTO jelas-jelas belum membuktikan bahwa penerima draft gambar penetapan lokasi dan penerima faktur UWTO tersebut sebagai penerima alokasi lahan yang sah. Sehingga tentu saja hak-hak sebagai penerima alokasi lahan (termasuk namun tidak terbatas pada memperjual belikan lahan) belum diperoleh secara penuh.

Melengkapi seluruh dokumen dan persyaratan yang ditetapkan sebagai penerima alokasi lahan menjadi syarat utama sebelum melakukan peralihan hak mengingat kegagalan penerima alokasi lahan melengkapi dokumen-dokumen pengalokasian lahan dan syarat-syarat lain sebagai penerima alokasi (termasuk namun tidak perbatas pada melunasi UWTO pada waktu yang ditentukan sebagaimana disebutkan dalam faktur tagihan UWTO) dapat berakibat pada pembatalan pengalokasian lahan.

Oleh karena itu sebelum melakukan jual beli dan/atau peralihan hak dalam bentuk apapun, penerima alokasi berkewajiban memenuhi hal-hal syarat-syarat dibawah ini secara kumulatif :

1. Melunasi UWTO 30 tahun
2. Melengkapi dokumen-dokumen pengalokasian lahan
3. Melakukan pembangunan diatas alokasi lahan sesuai peruntukan
4. Memperoleh Ijin Peralihan Hak dari Turut Tergugat.

Meskipun secara administratif untuk melakukan peralihan hak harus dipenuhi persyaratan-persyaratan tersebut diatas, namun Peralihan hak juga dapat dilakukan sebagai pelaksanaan dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Persyaratan-persyaratan diatas bagi Turut Tergugat merupakan pelaksanaan dari prinsip dan asas-asas pemerintahan yang baik dan bentuk keterbukaan dan perlindungan Turut Tergugat terhadap hak dan kepentingan dari penerima peralihan hak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima peralihan hak akan mengetahui dengan pasti kewajiban-kewajiban yang belum dilaksanakan oleh penerima alokasi sebelumnya, sehingga memberikan kesempatan kepada penerima peralihan hak untuk mempertimbangkan kembali proses peralihan hak yang akan dilakukan. Karena dengan memperoleh ijin peralihan hak maka secara administrasi Turut Tergugat akan mencatatkan penerima peralihan hak sebagai pemegang hak baru sekaligus sebagai pemegang kewajiban yang baru atas tanah yang dialokasikan.

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dan dengan fakta bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II sama sekali tidak melibatkan Turut Tergugat dengan ini Turut Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 21 Agustus 2014 demikian pula Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing pada tanggal 4 September 2014;

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

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Maxima Unggul Perkasa Nomor 70 tanggal 14 Nopember 2012, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-02807.AH.01.01 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Maxima Unggul Perkasa, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tertanggal 12 Maret 2014, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tertanggal 17 Maret 2014, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Draft Pengikatan Jual Beli, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO No. C.189031403, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan No. D.0022031403, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Ijin Prinsip, tanggal 10 Juni 2013, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Karyamas Eranusa, diberi tanda P-9;

Halaman 27 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/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

10. Fotokopi Surat Somasi No. 063/Som.1/III/KHNSR/2014 tanggal 24 maret 2014, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Somasi No. 070/Som/IV/KHNSR/2014 tanggal 01 April 2014, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat No. 58/PH/III/KHNSR/2013 tanggal 26 maret 2014 Perihal Pemberitahuan Hukum yang ditujukan kepada Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat No. 064/SP/IV/KANSR/2014 tanggal 12 April 2014 Perihal Surat Penolakan yang ditujukan kepada H. Sutan J. Siregar, SH.MH., Kuasa Hukum PT. Karyamas Eranusa Mandiri, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Bukti Pengeluaran Dokumen No. L 0446 tanggal 12-03-2014, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen dari Kantor Notaris dan PPAT Yondri Darto, SH tanggal 09-05-2914, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, dan P-15, tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keterangan Penyerahan Hak tertanggal 20 Maret 2014, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Surat Nomor 025/SOM/SJS-BTM/IV/2014 tanggal 08 April 2014 Perihal Pengembalian Uang DP atas Lahan dapur 12 yang ditujukan kepada PT. Maxzima Unggul Perkasa, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi 3 (tiga) lembar Resi Setor Wesel Pos / Instan masing-masing tertanggal 08-04-2014, diberi tanda T.I-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dipersidangan bernama YULIUS PRATENTA SITEPU yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Disclaimer

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



- Bahwa saksi pernah melihat bukti T-1 berupa Surat Penyerahan Hak yang diajukan oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi juga pernah melihat lokasi lahan sebagaimana yang ditunjuk dalam bukti T-1 tersebut;
- Bahwa dari Bapak Dipanusa Riung selaku pihak yang mewakili Tergugat I PT. Karyamas Eranusa Mandiri, pernah memberitahukan kepada saksi jika lahan sebagaimana yang ditunjuk didalam bukti T-1 telah diserahkan kepada pemiliknya namun kepada siapa lahan tersebut diserahkan, saksi tidak tahu;
- bahwa saksi juga tidak kenal dengan orang yang bernama Herman;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa bukti P-4 adalah Kwitansi Pembayaran uang muka pembelian lahan yang terletak di Dapur 12 Batam dan atas pembayaran uang muka pembelian lahan tersebut, Bapak Dipanusa Riung pernah menunjukkan kepada saksi bukti pengembalian uangnya;
- Bahwa pengembalian pembayaran uang muka tersebut disebabkan karena Tergugat I membatalkan perjanjian jual beli lahan yang terletak di Dapur 12 dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya masing-masing telah pula mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Tanda Terima Dokumen dari PT. Karyamas Eranusa Mandiri, tanggal 13-03-2014, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Karyamas Eranusa Mandiri, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Ijin Prinsip, tanggal 10 Juni 2013, diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO No. C.189031403, diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan No. D.0022031403, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Bukti Pengeluaran Dokumen No. L 0446 tanggal 12-03-2014, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 25239 Kel. Belian, diberi tanda T.II-7;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 25240 Kel. Belian, diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Surat Penyerahan Dokumen tertanggal 19 Maret 2014, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Tanda Terima Dokumen dari kantor Notaris dan PPAT Yondri darto, SH tertanggal 09-05-2014, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Maxima Unggul Perkasa Nomor 70 tanggal 14 Nopember 2012, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-02807.AH.01.01 Tahun 2013 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Maxima Unggul Perkasa, diberi tanda T.II-12
13. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mega Star Mandiri tanggal 08 September 2009, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor AHU-61577.AH.01.01 Tahun 2009 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Mega Star Mandiri, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Draft Pengikatan Jual Beli, diberi tanda T.II-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-11, T.II-12, T.II-13 dan T.II-14, tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan:

1. Saksi YUSTINA, SH, memberikan keterangan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat PT. Maxima Unggul Perkasa;
 - Bahwa saksi juga tidak pernah melihat orang dari PT. Maxima Unggul Perkasa maupun dari pihak Tergugat I PT. Karyamas Eranusa Mandiri datang ke Kantor Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan jual beli lahan yang terjadi antara PT. Maxima Unggul Perkasa dengan PT. Karyamas Eranusa Mandiri yang disengketakan dalam perkara ini;

Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat;
 - Bahwa bukti P-5 yang merupakan draft Akta Pengikatan Jual Beli tidak pernah dikeluarkan oleh Tergugat II selaku notaris;
 - Bahwa draft perjanjian pengikatan jual beli yang biasa dikeluarkan oleh Tergugat II terdapat gambar atau logo pada setiap lembar surat perjanjiannya sehingga draft tersebut berbeda dengan bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat tersebut;
 - Bahwa selain terdapat logo, pada draft perjanjian pengikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Tergugat II juga tidak pernah mencantumkan tanggal pembuatannya;
 - Bahwa saksi juga pernah melihat bukti P-8 berupa Ijin Prinsip yang diajukan oleh Penggugat dimana sepengetahuan saksi terhadap Ijin Prinsip tersebut tidak bisa diperjual belikan dan apabila diperjual belikan maka dapat dituntut secara hukum;
 - Bahwa sedangkan terhadap bukti P-15 saksi juga pernah melihatnya dimana bukti P-15 tersebut adalah berupa dokumen untuk jual beli antara antara PT. Mega Star namun belum diketahui siapa pembelinya;
 - Bahwa yang mengantar dokumen sebagaimana dalam bukti P-15 adalah karyawan dari PT. Mega Star;
 - Bahwa dokumen sebagaimana dalam bukti P-15 tersebut kemudian ditarik kembali oleh PT. Mega Star dan alasan pengembaliannya berkasnya karena akan dilengkapi untuk memenuhi syarat sebagaimana ditentukan oleh PT. Karyamas Eranusa Mandiri;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan antara PT. Mega Star dan PT. Maxima Unggul Perkasa;
2. Saksi HERA VATIKA FARIAL, SH, memberikan keterangan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat PT. Maxima Unggul Perkasa;
 - Bahwa saksi juga tidak pernah melihat orang dari PT. Maxima Unggul Perkasa datang ke Kantor Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat dan bukti P-5 yang merupakan draft Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli yang diajukan Penggugat tersebut tidak pernah dikeluarkan oleh Tergugat II selaku notaris;

- Bahwa pada lembar kertas draft perjanjian pengikatan jual beli yang biasa dikeluarkan oleh Tergugat II terdapat gambar atau logo sedangkan dalam bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat gambar atau logo tersebut tidak ada;
- Bahwa saksi juga pernah melihat bukti P-8 berupa Ijin Prinsip yang diajukan oleh Penggugat dimana sepengetahuan saksi terhadap Ijin Prinsip tersebut tidak bisa diperjual belikan dan apabila diperjual belikan maka dapat dituntut secara hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula Turut Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya masing-masing telah pula mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Faktur Tagihan Jaminan Pelaksanaan Pembangunan No. D.0022031403, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO No. C.189031403, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Ijin Prinsip, tanggal 10 Juni 2013, diberi tanda TT-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup akan tetapi tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah menyampaikan kesimpulannya dimana untuk Penggugat dan Turut Tergugat pada tanggal 23 Desember 2014 sedangkan untuk Tergugat I pada tanggal 6 Januari 2015 dan Tergugat II pada tanggal 13 Januari 2015;

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

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

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya selain membantah akan dalil-dalil gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I yang merupakan Badan Hukum adalah tidak tepat atau Error in Persona karena tidak menarik salah satu Pengurus Perseroan atau Pemegang Saham untuk dijadikan Tergugat maupun Turut Tergugat, demikian pula Tergugat I sama sekali tidak mengenal atau tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat sebagaimana yang disebut-sebut dalam gugatannya, sehingga dengan fakta hukum tersebut patut dan wajar jika gugatan Penggugat haruslah ditolak;
2. Bahwa uraian gugatan Penggugat saling tidak mendukung atau saling bertentangan sehingga tidak jelas dan tidak dimengerti, seharusnya Penggugat dapat membedakan apa yang disebut dengan Kesepakatan Jual Beli. Pengalihan Hak dan Pengikatan jual beli dan atas kerancuan tersebut menunjukkan jelas bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) sehingga wajar dan patut jika gugatan Penggugat ditolak atau dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa kerugian materiil dan moriel yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak jelas, bersifat abstrak dan tidak nyata. jauh dari kebenaran yang lebih cocok disebut adalah rekayasa dan karangan bahong semata karena tidak berdasar dan tanpa fakta hukum yang kuat;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II meskipun tidak secara eksplisit menyebutkan eksepsi pada uraian jawabannya, akan tetapi karena didalam petitum gugatannya menyatakan agar mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jawaban Tergugat II sebelum pokok perkara tersebut dianggap sebagai eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian, ikatan apapun juga, warmerking, legalisasi ataupun notarial di kantor Tergugat II sehingga gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dasar dan alasannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya menanggapi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah tepat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo dimana hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I merupakan hubungan hukum yang dilakukan antara Badan Hukum dan objek perjanjian jual beli lahan yang dilakukan pada waktu itu juga diakui milik PT. Karyamas Eranusa Mandiri sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak mengandung *Error in persona*;
- Bahwa mengenai eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur adalah tidak benar adanya dan dalil Tergugat I yang tidak mengakui adanya hubungan hukum dengan Penggugat adalah bohong belaka dimana Tergugat I telah menerima pembayaran uang muka/panjar dari Penggugat;
- Bahwa demikian juga dengan kerugian yang diderita dan kerugian terhadap hilangnya keuntungan yang akan diperoleh Penggugat, telah diuraikan secara jelas oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut diatas sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena Tergugat I adalah badan hukum sebagaimana didalilkan sendiri oleh Tergugat I dalam eksepsinya, maka dengan demikian gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I tidak perlu melibatkan atau menarik Pengurus Perseroan atau Pemegang Saham lainnya sebagai pihak dalam perkara a quo karena sebagai badan hukum maka Tergugat I adalah subyek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum dan dalam melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas akan diwakili oleh direktornya sebagai salah satu pengurus (organ) perseroan sebagaimana didalilkan Tergugat I;
- Bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat kabur atau obscur lebel, setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama surat gugatan Penggugat, ternyata antara posita dan petitum tidak saling bertentangan, terdapatnya kalimat kesepakatan jual beli, Pengalihan Hak dan Pengikatan jual beli dalam posita gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim hanyalah merupakan cara yang dilakukan Penggugat untuk



menguraikan dan memperjelas adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang selanjutnya hal tersebut masih perlu pembuktian dan telah masuk dalam materi pokok perkara;

- Bahwa demikian juga dengan eksepsi Tergugat I bahwa kerugian materiil dan moriel yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak jelas, bersifat abstrak dan tidak nyata. jauh dari kebenaran yang lebih cocok disebut adalah rekayasa dan karangan bohong semata karena tidak berdasar dan tanpa fakta hukum yang kuat serta eksepsi Tergugat II bahwa Penggugat dan Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian, ikatan apapun juga, warmerking, legalisasi ataupun notarial di kantor Tergugat II sehingga gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dasar dan alasannya, menurut pertimbangan Majelis Hakim eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut tidaklah beralasan dan oleh karena itu haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 54.314 m² yang setempat dikenal dengan dapur 12 Wilayah pengembangan Sekupang, Kota Batam, Kecamatan Sagulung Kota, Kelurahan Sagulung, dengan harga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan Penggugat atas permintaan dari Tergugat I telah membayar Uang Panjar / Down Payment kepada Tergugat I, sebanyak Rp. 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah);
- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, secara diam-diam dan sepihak Tergugat I kemudian membatalkan kesepakatan jual beli tersebut dan mengambil surat atau dokumen-dokumen asli mengenai objek jual beli yang ada di kantor Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Tergugat I membatalkan secara sepihak kesepakatan jual beli tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi demikian juga perbuatan Tergugat II yang menyerahkan dokumen objek jual beli kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- Bahwa sedangkan Turut Tergugat ditarik menjadi pihak dalam perkara ini adalah untuk mengamankan hak-hak hukum Penggugat agar ketika pelaksanaan jual beli (peralihan hak) dari Tergugat I kepada Penggugat diketahui oleh Turut Tergugat

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil Penggugat dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I secara tegas membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tanpa kecuali;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sehingga dalil yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian, baik materiel maupun moriel adalah sama sekali rekayasa sendiri dari Penggugat yang tidak perlu diperhatikan. bahkan dalil yang menyatakan Tergugat I telah menerima uang panjar sebesar Rp. 62.000.000.- (enam puluh dua juta rupiah) tersebut tidak mengandung kebenaran hanya sensasi belaka dan menciptakan karangan bohong, dimana Uang panjar tersebut diterima oleh Dipanusa Riung secara pribadi dan bukan atas nama Tergugat I, dan telah dikembalikan kepada Penggugat secara tunai dan cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat II atas gugatan a quo menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II tidak mengetahui adanya kesepakatan atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan sama sekali belum adanya pertemuan, diskusi dan pembahasan bersama sebelumnya baik di Kantor Tergugat II maupun dengan Tergugat II mengenai Objek Jual Beli yang dimaksud dalam Surat Gugatan Penggugat;
- Bahwa Staf Tergugat II mengembalikan berkas yang dititipkan oleh Tergugat I karena tidak pesan atau amanah berupa apapun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga baik dari Penggugat maupun dari Tergugat I dan pengembalian berkas tersebut adalah benar dan sah karena tidak ada perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat atas gugatan a quo menanggapi dengan mengemukakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II sama sekali tidak melibatkan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat, maka menjadi kewajiban bagi Penggugat sesuai dengan pasal 283 RBg untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan 1 (satu) orang saksi yang bernama YULIUS PRATENTA SITEPU;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-15 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama YUSTINA, SH dan HERA VATIKA FARIAL, SH;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti TT-1 sampai dengan TT-3;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab yang dikemukakan Penggugat dan Para Tergugat tersebut diatas, maka permasalahan hukum yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
2. Apakah benar akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengalami kerugian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan bukti P-2 yang tidak sangkal oleh Para Tergugat adalah Akta Pendirian PT. Maxima Unggul Perkasa yang pendiriannya telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No : AHU-02807.AH.01.01 Tahun 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-3 dan bukti P-4 berupa kwitansi pembayaran, dapatlah diketahui bahwa Dipanusa Riung telah menerima uang masing-masing pada tanggal 12 Maret 2014 sejumlah Rp. 12.000.000.- (dua belas juta rupiah) untuk pembayaran DP Lahan 5,4 Ha dari Ricky dan pada tanggal 17 Maret 2014 sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran DP pembelian lahan di Dapur 12 dari PT. Maxima Unggul Perkasa;

Menimbang, bahwa meskipun dalam bukti P-3 hanya mencantumkan pembayaran untuk DP lahan 5,4 Ha sejumlah Rp. 12.000.000.- (dua belas juta rupiah) dan tidak menerangkan apakah orang yang bernama Ricky dalam kapasitas mewakili Penggugat PT. Maxima Unggul Perkasa dimana berdasarkan bukti P-1 yang bertindak selaku Direktur dari PT. Maxima Unggul Perkasa adalah Tuan Soedhono Wijaya, akan tetapi berdasarkan bukti T.I-1 dan bukti T.I-3 berupa surat somasi perihal pengembalian uang DP atas lahan dapur 12 dan resi setor pos/instan yang dikirimkan kepada Soedhono Wijaya, maka uang DP pembayaran lahan sebagaimana dalam bukti P-3 tersebut merupakan satu kesatuan dengan bukti P-4 yakni kwitansi pembayaran DP lahan di dapur 12 yang diterima oleh Dipanusa Riung dari Penggugat PT. Maxima Unggul Perkasa;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.I-2 dan bukti T.I-3 yaitu bukti pengembalian DP pembelian lahan yang dikirimkan kepada Soedhono Wijaya selaku Direktur PT. Maxima Unggul Perkasa sejumlah Rp. 62.000.000.- (enam puluh dua juta rupiah), meskipun dibantah oleh Penggugat akan tetapi berdasarkan bukti tersebut telah membuktikan bahwa Dipanusa Riung selaku Direktur PT. Karyamas Eranusa Mandiri telah mengembalikan uang DP pembayaran lahan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa atas penerimaan DP pembelian lahan di Dapur 12



bukanlah atas nama PT. Karyamas Eranusa Mandiri akan tetapi dilakukan atas nama pribadi Dipanusa Riung selaku Direktur PT. Karyamas Eranusa Mandiri, maka harus dibuktikan lebih lanjut dalam perkara ini adalah apakah benar Dipanusa Riung pada waktu menerima pembayaran uang DP pembelian lahan di Dapur 12 sebagaimana dalam bukti P-1 dan bukti P-2 adalah atas nama diri sendiri atau atas nama PT. Karyamas Eranusa Mandiri;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dari bukti P-5 sampai dengan bukti P-15, tidak ada satupun dari bukti-bukti tersebut yang dapat membuktikan atau menerangkan bahwa antara Penggugat PT. Maxima Unggul Perkasa dengan Tergugat I PT. Karyamas Eranusa Mandiri telah membuat perjanjian pengikatan jual beli lahan yang terletak di Dapur 12 seluas 54.314 M2;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan bukti P-6 berupa Draft Pengikatan Jual Beli yang diajukan Penggugat, bukti tersebut selain telah dibantah oleh Tergugat II selaku Notaris yang ditunjuk dalam draft tersebut dengan mengemukakan bahwa draft sebagaimana bukti P-6 bukanlah draft yang berasal dari kantor Tergugat II, Penggugat dan Tergugat I juga tidak pernah datang ke kantor Tergugat II untuk membuat perjanjian, ikatan apapun juga, warmerking, legalisasi ataupun perbuatan notarial lainnya;

Menimbang, bahwa selain telah dibantah oleh Tergugat II, bukti P-6 tersebut barulah merupakan draft pengikatan jual beli yang secara hukum belum mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang terlibat didalam draft tersebut dan karena belum mempunyai akibat dan kekuatan mengikat, maka draft tersebut belum dapat dipandang sebagai Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-14 dan P-15 berupa bukti pengeluaran dokumen dan tanda terima dokumen dari kantor Notaris Tergugat II, dalam bukti tersebut juga tidak dijelaskan apakah dokumen tersebut berkaitan dengan pembayaran lahan yang terletak di Dapur 12 yang diterima oleh Dipanusa Riung;

Menimbang, bahwa jikapun telah terjadi pembayaran uang DP atas lahan yang terletak di Dapur 12 antara Penggugat dan Dipanusa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Riung yang tidak lain adalah Direktur PT. Karyamas Eranusa Mandiri, akan tetapi karena perbuatan tersebut baru sampai pada tahap pembayaran uang muka dan uang muka tersebut berdasarkan bukti T.I-2 dan T.I-3 telah dikembalikan kepada Soedhono Wijaya selaku Direktur PT. Maxima Unggul Perkasa, maka perbuatan tersebut karena belum ditingkatkan dalam bentuk akta pengikatan jual beli yang dibuat di Notaris, perbuatan tersebut barulah dipandang sebagai perjanjian permulaan (*Voor Overeenkomst*) yang akan dibuat di Notaris dan masih harus ditindaklanjuti oleh pihak-pihak yang membuatnya sehingga perbuatan tersebut tidak mempunyai akibat hukum atau tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang dipertimbangkan diatas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat atau mengadakan perjanjian jual beli lahan di Dapur 12 dan karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut maka petitum gugatan Penggugat angka 3 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 3 ditolak, maka dengan sendirinya petitum gugatan Penggugat selebihnya yaitu petitum angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 haruslah juga ditolak;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum Penggugat angka 2 untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini, karena sepanjang pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan, maka petitum tersebut haruslah juga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena itu adalah berdasar dan beralasan hukum apabila gugatan Penggugat haruslah dinyatakan di tolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas,

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi adalah bahwa dengan adanya gugatan Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini yang diajukan tanpa dasar hukum telah mencemarkan nama baik Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut bahwa adalah suatu hak yang dijamin oleh Undang-Undang bagi Tergugat Rekonvensi ketika merasa dirugikan oleh pihak lain untuk mengajukan upaya hukum termasuk dan tidak terbatas mengajukan gugatan di Pengadilan terhadap permasalahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat I Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-3 dan 1 (satu) orang saksi yang bernama YULIUS PRATENTA SITEPU sedangkan Tergugat II Rekonvensi mengajukan bukti yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-15 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama YUSTINA, SH dan HERA VATIKA FARIAL, SH;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil bantahannya juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi tersebut diatas setelah Majelis meneliti dan mempelajarinya tidak satupun dari bukti-bukti tersebut yang dapat membuktikan adanya kerugian materil dan inmateril (moril) yang dialami oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari apa yang telah dipertimbangkan diatas oleh karena Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Rekonvensi Majelis Hakim juga tidak pernah meletakkan sita jaminan, maka

Halaman 41 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN.Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini, haruslah juga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan asal dan gugatan tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka sudah patut dan adil jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal RBg dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.861.000.- (satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam pada hari Jumat tanggal 27 Februari 2015 oleh kami CAHYONO, SH., MH, sebagai Hakim Ketua, NENNY YULIANNY, SH.MKn, dan ALFIAN, SH masing-masing sebagai Hakim

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

Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2015 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh JAROT WIDIATMONO, SH dan ALFIAN, SH masing-masing sebagai Hakim anggota, dengan dibantu oleh SUKARNI, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat tanpa dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua tersebut

d.t.o

d.t.o

JAROT WIDIATMONO, SH

CAHYONO, SH.MH

d.t.o

ALFIAN, SH

Panitera Pengganti

d.t.o

SUKARNI, SH

Perincian biaya perkara:

Pendaftaran	: Rp.	30.000.-
Administrasi	: Rp.	50.000.-
Panggilan	: Rp.	1.770.000.-
Materai	: Rp.	6.000.-

Redaksi	: Rp.	5.000.-
---------	-------	---------

Jumlah	: Rp.	1.861.000.-
--------	-------	-------------

Halaman 43 Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN.Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia

