



PUTUSAN
Nomor 2104 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

PT KARTIKA DHARMA GRAHA, yang diwakili oleh Direktur, Edhi Santoso Lembono, berkedudukan di Jalan Laksamana Bintan, Nomor 8, Sei Panas Kota Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pendi Ujung, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Trigonal Law Firm, beralamat di Gedung Gapensi, Lantai 1, Komplek Graha Kadin, Blok G, Jalan Engku Putri, Batam Center, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- 1. PT SINAR SURYA GRAHATAMA**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Djonnie Rahmat, berkedudukan di Jalan Raya Bogor, Km. 28, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Fredrich Yunadi, S.H, LL.M dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Yunadi & Associates, beralamat di Gedung Yunadi Center, Jalan Melawai Raya, Nomor 8, Blok M, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2016;
- 2. BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM**, yang diwakili oleh Kepala Badan, H. Muhammad Rudi, S.E., M.M., berkedudukan di Jalan Sudirman, Nomor 1, Batam Centre, Kota Batam, dalam hal ini memberi kuasa kepada Elan Suherlan, S.H., Kepala Biro Hukum dan Organisasi, dan kawan-kawan, Para Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, beralamat di Batam Centre, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2019;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2104 K/Pdt/2020



Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **PT PROTECHNIK KARYA ALAM**, berkedudukan di Jalan Laksamana Bintan, Sei Panas, Kota Batam;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BATAM**, berkedudukan di Jalan Ir. Sutami Sekupang Batam;
3. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), ANLY CENGGANA, S.H.**, beralamat di Jalan Bunga Raya, Komplek Penuin Centre, Blok OC, Nomor 7, Lubuk Baja, Kota Batam;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor 14/EKS/2016/PN Btm, *juncto* Nomor 53//PDT/2015/PT PBR, Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Btm, ditangguhkan pelaksanaannya sambil menunggu putusan perkara perlawanan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan bahwa Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beretika baik dan benar;
2. Membatalkan Putusan Nomor 53/PDT/2015/PT PBR, *juncto* Putusan Nomor 03/Pdt.G/ 2014/PN Btm;
3. Menyatakan Putusan Nomor 53/PDT/2015/PT PBR, *juncto* Putusan Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Btm, adalah *non condemnatoir* atau tidak bersifat menghukum sehingga tidak dapat dimohonkan eksekusi;
4. Menyatakan demi hukum Akta Jual Beli Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan berharga dan mengikat semua pihak;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2104 K/Pdt/2020



5. Menyatakan Sertipikat Nomor 92/2007 adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Penetapan Nomor 14/EKS/2016/PN Btm, *juncto* Nomor 53/PDT/2015/PT PBR, Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Btm, adalah tidak sah atau tidak dapat dijalankan dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (*non executable*);
7. Mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan pada tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92/2007;
8. Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan dan barang siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi putusan dalam perkara ini setelah putusan ini dijatuhkan dan dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan;
9. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terlawan dan Turut Terlawan;
10. Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat mengajukan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya;

Subsida

Apabila Pengadilan Negeri Batam c.q. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi Terlawan I:

- Eksepsi gugatan perlawanan tidak memenuhi syarat formal;

Dalam Eksepsi Terlawan II:

1. Gugatan Pelawan batal (gugur);
2. Gugatan Pelawan kabur;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Batam telah memberikan Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 20 Juni 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

Dalam Eksepsi:



- Menolak eksepsi (keberatan) Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan bahwa Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beriktikad baik dan benar;
- Menyatakan Putusan Nomor 53/PDT/2015/PT PBR, *juncto* Putusan Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Btm, tidak berkekuatan hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 antara Pelawan dengan Terlawan II adalah sah dan berharga serta mengikat;
- Menyatakan Sertipikat Nomor 92/2007 sah dan berharga;
- Menyatakan Penetapan Nomor 14/EKS/2016/PN Btm, *juncto* Nomor 53/PDT/2015/PT PBR, *juncto* Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Btm, tidak dapat dijalankan dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (*non executable*);
- Mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan pada tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 92/2007;
- Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan menjalankan seluruh isi putusan ini;
- Menghukum Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.631.000,00 (empat juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR, tanggal 12 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2019, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 32/AKTA/PDT/2019/PN Btm, *juncto* Nomor 69/PDT/2018/PT PBR, *juncto* Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2104 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 September 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 69/PDT/2018/PT PBR, tanggal 12 Juli 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Btm, tanggal 20 Juni 2017;
4. Menghukum Termohon Kasasi/semula Turut Terlawan I/Pembanding untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 10 Oktober 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa, setelah meneliti memori kasasi tanggal 23 September 2019, kontra memori kasasi tanggal 4 Oktober 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terhadap permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi yang alasan-alasannya pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan dan putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Batam, sehingga pengajuan kasasi terhadap putusan *judex facti* yang sudah dianggap benar dan tepat pertimbangan dan putusannya tersebut, menjadi tidak beralasan;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2104 K/Pdt/2020

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 Pelawan PT Sinar Surya Grahatama terbukti sebagai pembeli, telah membeli dari Terlawan II PT Kartika Dharma Graha atas sebidang tanah dan bangunan gudang terletak di Jalan Laksamana Bintan, Sei Panas, Bengkong, Batam, pada tanggal 22 April 2014 dan telah dibayar seharga Rp10.526.315.790,00 (sepuluh miliar lima ratus dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah) (bukti P-4);

Bahwa permohonan izin peralihan hak atas tanah dari Terlawan II PT Kartika Dharma Graha kepada Pelawan PT Sinar Surya Grahatama telah diajukan kepada Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam dan disetujui dengan Surat Persetujuan Nomor 2551/PL/3/2014 (bukti P-8);

Bahwa selanjutnya telah terjadi kesepakatan jual-beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual-Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014, karena itu Pelawan terbukti sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat, mengenai adanya tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan lahan antara Pelawan dengan Terlawan I atas tanah seluas 402 m² (empat ratus dua meter persegi), telah diselesaikan melalui mediasi oleh Pengadilan Negeri Batam sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Perdamaian (*Dading*) Nomor 38 tanggal 29 Maret 2017 (bukti P-17);

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, maka terbukti bahwa Pelawan adalah pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan atas rencana pelaksanaan eksekusi Putusan Perkara Nomor 03/Pdt.G/2014/PN Btm, tanggal 10 Desember 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 53/Pdt/2015/PT PBR, *juncto* Penetapan Sita Eksekusi Nomor 14/EKS/2016/PN Btm;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT KARTIKA DHARMA GRAHA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT KARTIKA DHARMA GRAHA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 3 September 2020 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2104 K/Pdt/2020



Panitera Pengganti,

Ttd.

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2104 K/Pdt/2020