



PUTUSAN
NOMOR 69/PDT/2018/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM, beralamat di Jalan Sudirman

No. 1 Batam Centre Kota Batam, dalam hal ini pada tingkat banding Pembanding semula Turut Terlawan I memberikan kuasa kepada Elan Suherlan,SH., selaku Kepala Biro Hukum dan Organisasi, Desiana Rapolita,SH., selaku Kabag Bantuan Hukum dan Pelayanan Hukum, dkk, masing-masing adalah Pegawai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanpa tanggal Juli 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 17 Juli 2017 dengan Nomor Register 531/SK/2017/PN Btm, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula sebagai **TURUT TERLAWAN I**;

LAWAN

1. **PT. SINAR SURYA GRAHATAMA**, beralamat di Jl. Raya Bogor Km. 28

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

2. **PT. PROTECHNIK KARYA ALAM**, beralamat di Jl. Laksamana Bintan,

Sei Panas, Kota Batam, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Ade Trini Hartaty, SH, MH, Advokat / Penasihat Hukum "ADE



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

TRINI HARTATY, SH, MH & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Raja Ali Haji Komplek Inti Sakti Blok C No. 4 Nagoya Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula sebagai **TERLAWAN I**;

3. **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA**, beralamat di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Jacobus Silaban, SH dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Advokat pada Kantor Hukum "JACOBUS SILABAN, SH & ASSOCIATES" yang beralamat di Komp. Ruko Kintamani Blok H No. 16 Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula sebagai **TERLAWAN II**;

Dan,

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BATAM**, beralamat di Jl. Ir. Sutami Sekupang Batam, Dalam hal ini memberi kuasa kepada Novlinda, SH dan kawan-kawan, keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Batam Jl. Jaksa Agung R. Suprpto Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2016 dan Surat Tugas tanggal 27 September 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula sebagai **TURUT TERLAWAN II**;
2. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ANLY CENGANA, SH**, beralamat di Jl. Bunga Raya Komplek Penuin Centre Blok OC No. 7 Lubuk Baja Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula sebagai **TURUT TERLAWAN III**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 24 April 2018 Nomor 69/PEN.PDT/2018/PT PBR, tentang penunjukan Majelis Hakim

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;

2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm tanggal 20 Juni 2017;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

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

1. Bahwa PELAWAN / PT SINAR SURYA GRAHATAMA merupakan perusahaan nasional yang bergerak di bidang bangunan dan properti berniat mengembangkan usahanya di wilayah di Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau;
2. Bahwa Pelawan secara resmi dan prosudural telah membeli sebidang tanah dan bangunan milik PT KARTIKA DHARMA GRAHA (TERLAWAN II) yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8 Sei Panas Kota Batam tertera dalam Akta Jual Beli Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 dihadapan PPAT Anly Cenggana, S.H / Turut Tergugat III (Bukti P-9);
3. Bahwa sebelum terjadinya Jual Beli tersebut, yaitu pada tanggal 17 Maret 2014, Terlawan II bersama Turut Terlawan III terlebih dahulu mengurus Izin Pemindahan Hak kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam/Turut Terlawan I (Bukti P-10);
4. Bahwa setelah memperoleh Izin Pemindahan Hak dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam/ Turut Terlawan I No 2551PL/3/2014 (Bukti P-11), Terlawan II mengundang Pelawan untuk bertemu Turut Terlawan III guna menindaklanjuti proses pengalihan hak atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8, Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna dan Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) No 92 / Bengkulu Indang dengan menanda tangani akta jual beli Nomor 365/2014 tanggal 22 April 2014 dihadapan PPAT Ahly Cenggana, S.H / Turut Tergugat III (Bukti P-9);

5. Bahwa sebelum dilakukan proses penanda tanganan Jual Beli dihadapan PPAT, Turut Terlawan III selaku pejabat PPAT wajib melakukan Pemeriksaan sertifikat ke BPN/ Turut Terlawan II yang dilakukan oleh Turut Terlawan III selaku PPAT, yang bertujuan untuk mengetahui bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita atau [blokir](#) dari pihak lain. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa blokir maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Tanpa adanya proses ini jual beli tidak bisa dilaksanakan. Dikarenakan tidak ada catatan apapun oleh karenanya Turut Terlawan III melanjutkan proses penanda tangan jual beli;
6. Bahwa diktum Pasal 2 Akta Jual Beli Nomor 365 /2014 tertanggal 22 April 2014 tersebut dengan tegas **dinyatakan bahwa Terlawan II menjamin obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban – beban lainnya yang berupa apapun;**
7. Bahwa dalam peralihan hak yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan II dihadapan Turut Terlawan III, BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM (TURUT TERLAWAN I) selain menyatakan objek tersebut karena tidak dalam sengketa maka disetujui/diizinkan adanya peralihan tersebut dengan mengeluarkan persetujuan serta Gambar Penetapan Lokasi objek peralihan dengan No Penetapan Lokasi 24030304 tanggal 18 Mei 2004 (Bukti P-10);
8. Bahwa dengan disetujuinya peralihan hak tersebut oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, maka tidak ada persoalan pada objek peralihan dan dapat dilaksanakan jual beli resmi dari Terlawan II ke Pelawan;
9. Bahwa perlu disampaikan juga bahwa bangunan diatas lahan tersebut juga telah memperoleh izin dari Pemerintah Kota Batam dengan bukti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. KPTS.346/IMB/XI/2006 tanggal 02

Halaman 4 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2006 (**Bukti P-6**), jikalau adanya sengketa tentunya tidak mungkin Pemda menerbitkan IMB;

10. Bahwa, ternyata **tanpa sepengetahuan Pelawan, DAN PELAWAN TIDAK SEBAGAI PARA PIHAK, tiba-tiba ada Putusan** Pengadilan Negeri Batam No. 03/ Pdt.G / 2004 / PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 **jo** Penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 03 / PDT.G / 2014 / PN.BTM tanggal 28 Oktober 2014, antara para pihak :

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

Melawan,

1. PT. KARTIKA DHARMA GRAHA sebagai-----**Tergugat I**
2. BENGKEL MOBIL JAGUAR sebagai ----- **Tergugat II**
3. BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM sebagai-----
TurutTergugat I
4. BPN KOTA BATAM sebagai-----**Turut Tergugat II**

Tanah seluas 4312 M² yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No 8 Batam dengan sertifikat hak guna bangunan No. 371 tanggal 4 Juni 1997 dinyatakan sebagai milik Penggugat/Terlawan I;

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

12. Bahwa, dictum Putusan perkara tersebut diatas pada pokoknya adalah sebagai berikut:

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

M e n g a d i l i :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) No 03/Pdt.G/2014/PN.BTM tanggal 5 November 2014 adalah sah dan berharga;
3. Mematakan bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya subjek pemegang Hak Guna Bangunan yang sah atas lahan seluas 4312 M2 yang terletak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan BAtu Ampar Batam, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No 371 Desa Lubuk Baja Timur tanggal terbit 4 Juni 1997 dengan batas – batas koordinat :
A.X-5544,638 B.X-5560,587 C.5575,814 D.X-5629,933 E.X-5620,335
Y-3135,250 Y-3154,501 Y-3174,340 Y-3126,535 Y-3068,385
4. Menyatakan bahwa para tergugat dan turut tergugat I serta turut tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa mengasai dan memanfaatkan serta mengalokasikan kembali dan memeralihkan Hak Guna Bangunan milik Penggugat yang terletak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar Batam, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 371 Lubuk Baja Timur tanggal 4 Juni 1997 dengan batas batas koordinat :
A.X-5544,638 B.X-5560,587 C.5575,814 D.X-5629,933 E.X-5620,335
Y-3135,250 Y-3154,501 Y-3174,340 Y-3126,535 Y-3068,385
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian Penggugat akibat pemanfaatan sebagian lahan milik Penggugat seluas 402M2 oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per bulan

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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

terhitung sejak bulan Januari 2010 hingga tanggal putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara inii sejumlah Rp 3.197.000 (tiga juta seratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
7. Menolak Gugatan Penggugat Intervensi selebihnya ;
13. Bahwa dengan **dictum angka 2, angka 3, dan angka 4 Dalam Pokok Perkara** Putusan Pengadilan Negeri Batam No. 03 / Pdt.G / 2014 / PN.BTM tanggal 10 Desember 2014 tersebut diatas **Pelawan dalam kedudukan selaku pihak ketiga in casu** sebagai salah pembeli yang beritikad baik merasa sangat dirugikan kepentingan dan hak – haknya terhadap dictum putusan tersebut;
14. Bahwa **Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** bertentangan dengan ketentuan pasal 1340 BW karena salah pihak(Error in persona);
15. Bahwa titik kordinat adalah sesuatu tistilah yang bersifat ilmia dan tidak dimengerti oleh masyarakat pada umumnya, karena dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-undang PokomnAgfraria tidak dikenal titik kordinat yang dikenal hanyalah patok batas tanah;
16. Bahwa kepentingan dan hak – hak Pelawan sangat dirugikan dengan ditetapkannya tanah di Sei Panas sebagai milik Terlawan I dengan hanya berdasarkan perolehan hak berupa Surat Perjanjian No 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 antara Terlawan I dengan Turut Terlawan I;
17. Bahwa menurut Terlawan I terjadi *overlapping* atau tumpang tindih antara **Sertifikat HGB No 371 tanggal 4 Juni 1997 (Bukti P-9)** dengan **Sertifikat HGB No 92** tanggal 25 Juli 2007 adalah bersifat sepihak dan terkesan melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah menuduh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mengerti batas tanah dan bukan ahli sebagai instansi dan pejabat yang menentukan batas-batas tanah yang sah menurut hukum;
18. Bahwa batas koordinat yang sebagaimana tertuang pada **Sertifikat HGB No 371 tanggal 4 Juni 1997** berbeda dengan **Sertifikat HGB No 92** tanggal 25 Juli 2007 yang notabene juga telah mendapatkan Surat Izin

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



Mendirikan Bangunan diatasnya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Batam;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 9 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



tanah, sehingga dasar hukum dan hasil pengukuran ulang terhadap persil tanah a quo adalah tidak sah ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan akan mengakibatkan **hilangnya hak Kebendaan** Pelawan terhadap tanah yang tertera dalam Sertifikat Hak dan Guna Bangunan No 92 dan akan **menimbulkan kesulitan untuk dikembalikan dalam keadaan semula**, maka Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Batam cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini sebelum menjatuhkan Putusan Dalam Pokok Perkara terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisionil sebagai berikut :

DALAM PROVISI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 11 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terlawan dan Turut Terlawan;
10. Menyatakan putusan ini dijalankan terlebih dahulu/serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun para Tergugat mengajukan Banding, Kasasi dan perlawanan hukum lainnya.

Subsidiar

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

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

JAWABAN TERLAWAN I :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Gugatan Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Formal

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan I menyatakan menolak seluruh dalil Pelawan kecuali yang diakui secara tegas dan yang menguatkan dalil Jawaban Terlawan;
2. Bahwa hal – hal yang diuraikan Terlawan I pada bagian DALAM EKSEPSI mohon dianggap telah diulangi kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian DALAM POKOK PERKARA ini;
3. Bahwa sebelum Terlawan I memberikan tanggapan terhadap dalil gugatan perlawanan Pelawan maka Terlawan I terlebih dahulu menerangkan Hak Guna Bangunan Terlawan I dan putusan perkara gugatan yang sedang dimohon eksekusi oleh Terlawan I, sebagai berikut :
 - Bahwa Terlawan I adalah penerima alokasi lahan sebidang lahan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP BATAM), berdasarkan Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 95030263 tertanggal 03 Oktober 1995 atas nama PT. PROTEKNIK KARYA ALAM seluas 4.313 M2 yang terletak di Sei Panas, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar BAtam, sesuai dengan Surat Perjanjian Nomor : 638/SPJ/KA-AT/XI/1995, tanggal 05 Oktober 1995;
 - Bahwa lahan tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Batam dan telah ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan sesuai dengan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama PT. PROTEKNIK KARYA ALAM;**
 - Bahwa sekitar bulan Januari 2010, Terlawan I merasa curiga bahwa luas lahan tersebut berkurang disebelah sempadan tenggara yang pada saat itu diketahui dimanfaatkan menjadi bengkel mobil bernama Jaguar;
 - Bahwa setelah diperiksa dan dilakukan pengukuran, ternyata benar lahan Terlawan berkurang seluas 402 M2 dan atas peristiwa

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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

tersebut **pada tanggal 06 Januari 2014**, Terlawan telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dengan register perkara Nomor : 03/PDT.G/2014/PN.BTM, dengan pihak – pihak :

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

Melawan :

- **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA** sebagai **Tergugat I**;
- **BENGKEL MOBIL JAGUAR** sebagai **Tergugat II**;
- **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM** sebagai **Turut Tergugat I**;
- **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BATAM** sebagai **Turut Tergugat II**;
- Bahwa perkara gugatan yang diajukan Terlawan I tersebut telah memperoleh **Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014** yang isinya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Atas putusan tersebut, **BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN BATAM / Turut Terlawan I** mengajukan banding dan telah memperoleh putusan banding sesuai dengan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015**, yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menghukum Tergugat I (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA) dan Tergugat II (BENGKEL MOBIL JAGUAR) untuk **mengembalikan lahan milik Penggugat (PT. PROTEKNIK KARYA ALAM) seluas 402 M2** yang merupakan bagian dari Hak Guna Bangunan milik Penggugat, **putusan mana telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)**;
- **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015** inilah yang diajukan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Batam, dan Ketua Pengadilan Negeri Batam telah menerbitkan Penetapan Nomor : 14/EKS/2016/PN.BTM, Jo. No. 53/PDT/2015/PT.PBR, Jo. No. 03/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Maret 2016 tentang Tegoran / aanmaning terhadap para Termohon Eksekusi;

Halaman 14 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Terlawan I merasa perlu mengoreksi dalil Pelawan pada **angka 10, 11, 12 dan 13 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014 **telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;**
5. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 14 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena **ketentuan Pasal 1340 BW**, yang mengatur persetujuan – persetujuan hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya, **tidak ada relevansinya / kaitannya dengan Penetapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dimaksud;**
6. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 15 dalam surat gugatan perlawanannya**, mengenai pemakaian titik koordinat di dalam gugatan dan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015, jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014, karena setiap pengalokasian lahan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (sekarang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) mempergunakan titik koordinat, termasuk lahan yang dibeli oleh Pelawan dari Terlawan II. Dengan demikian dalil Pelawan ini terlalu mengada-ada dan harus ditolak;**
7. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 16 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena **tidak ada dasar hukum Pelawan untuk menyatakan kepentingan dan hak – hak Pelawan sangat dirugikan dengan ditetapkannya tanah di Sei Panas sebagai milik Terlawan I dengan hanya berdasarkan perolehan hak berupa Surat Perjanjian No. 638/SPJ/KA-AT/XI/1995 antara Terlawan I dengan Turut Terlawan II. Sebagaimana diterangkan pada angka 3 di atas maka hak Terlawan I atas lahan dimaksud telah memenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku Otorita Batam dan Badan Pertanahan Kota Batam serta seluruh dokumen pengalokasian lahan, hak Terlawan telah terbit tahun 1995 dan 1997, artinya dokumen hak – hak atas tanah Terlawan I telah terbit**

Halaman 15 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



jauh sebelum terbitnya dokumen hak – hak atas tanah yang dibeli
Pelawan dari Terlawan II;

8. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 17 dan 18 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena terjadinya overlapping atau tumpang tindih antara **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama Terlawan I dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007 atas nama Terlawan II (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA), telah dibuktikan** di dalam persidangan perkara Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014 dan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap**;
9. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 19 dalam surat gugatan perlawanannya** karena Terlawan I tidak pernah merekayasa titik koordinat lahan yang dialokasikan oleh Otorita Batam kepada Terlawan. Sebaiknya Pelawan membuktikan terlebih dahulu tuduhan bahwa Terlawan I rekayasa titik koordinat yang dimaksud oleh Pelawan, karena Terlawan I dapat saja melakukan upaya hukum atas tuduhan rendahan tersebut;
Mengenai tuduhan Pelawan bahwa Terlawan I melanggar ketentuan Pasal 63 UU No : 38 Tahun 2004, adalah **tidak benar** dan sebaiknya Pelawan mempelajarinya kembali dengan seksama, apa yang dimaksud dengan jalan dalam undang – undang tersebut. Sebab setahu Terlawan I, didalam lahan yang dialokasikan oleh Otorita Batam kepada Terlawan I, **tidak ada jalan, semua lahan peruntukannya jasa**;
10. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil perlawanan Pelawan pada **angka 20, 21, 22, 23 dan 24 dalam surat gugatan perlawanannya** karena **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama Terlawan I adalah sah** dan dialokasikan oleh Otorita Batam selaku pemegang Hak Pengelolaan di Batam, sehingga sangat menggelikan apabila Pelawan mempertanyakan daftar riwayat tanah. Sebaliknya dasar perlawanan Pelawan adalah Sertipikat HGB No. 92 tanggal 25 Juli 2007, yang nota bene telah dipertimbangkan oleh Hakim dalam perkara pokok, sehingga



dalil Pelawan hanya merupakan pengulangan belaka dari dalil Terlawan II pada perkara pokok tersebut;

11. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 25, 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 dalam surat gugatan perlawanannya** karena walaupun memang Pelawan dan Terlawan tidak pernah mempunyai hubungan, namun Pelawan membeli tanah tersebut dari Terlawan II setelah Terlawan I mengajukan gugatan terhadap Terlawan II (tanggal 6 Januari 2014). Oleh karena itu, dalil – dalil yang diajukan Pelawan telah diajukan Terlawan II pada pemeriksaan perkara gugatan tersebut. Ternyata sebagian tanah yang dijual seluas 402 M2 adalah lahan Terlawan I yang merupakan bagian dari tanah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 371/Lubuk Baja Timur, tanggal 04 Juni 1997 atas nama Terlawan I;**
12. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 32 dalam surat gugatan perlawanannya**, karena bukan merupakan hak dan kewenangan Pelawan untuk menilai kesaksian perkara Nomor : 03/Pdt.G/2014/PN.BTM dan tidak dapat dijadikan alasan gugatan perlawanan. Seharusnya Pelawan mengajukan gugatan tersendiri untuk itu;
13. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 34 dalam surat gugatan perlawanannya** karena aanmaning terhadap Terlawan II telah tepat dan benar. Terlawan II sebagai pihak yang menjual kepada Pelawan, harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan harus mengosongkan tanah Terlawan I yang diambil dan dikuasainya. Sedangkan jual beli antara Pelawan dengan Terlawan II terjadi pada saat setelah gugatan diajukan oleh Terlawan I. Dengan demikian patut diduga adanya persekongkolan antara Pelawan dan Terlawan II untuk menghindari pelaksanaan putusan dalam perkara pokok;
14. Bahwa Terlawan I secara tegas menolak dalil Pelawan pada **angka 35 dan 36 dalam surat gugatan perlawanannya** karena aanmaning tetrhadaap Terlawan II telah tepat dan benar dan tidak bertentangan dengan fakta. **Justru jual beli Pelawan dengan Terlawan II yang mengandung cacat hukum**, karena menjual belikan tanah Terlawan I seluas 402 M2 dan Terlawan II tidak mempunyai hak dan kewenangan

Halaman 17 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjual tanah hak Terlawan I. **Jual beli tanah yang demikian adalah jual beli yang batal demi hukum, artinya batal dengan sendirinya, tanpa harus digugat pembatalannya;**

Sedangkan mengenai pendapat Pelawan bahwa **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015, jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 03/PDT.G/2014, tanggal 10 Desember 2014** adalah putusan yang tidak dapat dipertahankan dan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum (non executable) adalah **TIDAK BENAR** karena putusan tersebut adalah sah dan mengikat. Justru jual beli tanah antara Pelawan dan Terlawan II yang mengandung cacat hukum dan batal demi hukum;

15. Bahwa dari seluruh dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, tidak satupun yang dapat membatalkan pelaksanaan **Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor : 53/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 15 Juni 2015.** Ternyata dasar pengajuan perlawanan adalah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 92/Bengkong Indah, tanggal 25 Juli 2007 atas nama Terlawan II (PT. KARTIKA DHARMA GRAHA),** yang telah diajukan oleh Terlawan II dalam perkara pokok, yang kemudian dibeli oleh Pelawan setelah persidangan berlangsung di Pengadilan Negeri Batam sehingga dalil – dalil Pelawan hanya bersifat pengulangan dari dalil – dalil Terlawan II dalam perkara pokok tersebut. Oleh karena itu tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan dalam angka 37 dan 38 dalam surat gugatan perlawanannya, harus ditolak seluruhnya;

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

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 18 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

JAWABAN TERLAWAN II :

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PELAWAN BATAL (GUGUR) :

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

Bahwa **TERLAWAN II** pada prinsipnya mengakui sebelum terjadinya Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintan No. 8 Sei Panas Kota Batam tertera dalam Akta Jual Beli, Nomor 365/2014, tanggal 22 April 2014 di hadapan PPAT Anly Cenggana, SH selaku **TURUT TERLAWAN III** dan telah pula ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) No. 92/Bengkong Indah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Batam selaku **TURUT TERLAWAN II** tersebut yakni pada tanggal 17 Maret 2014, **TERLAWAN II** bersama **TURUT TERLAWAN III** terlebih dahulu mengurus Izin Pemindahan Hak kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku **TURUT TERLAWAN I** dan oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam selaku **TURUT TERLAWAN I** telah menyetujui dan memberikan Izin Pemindahan Hak No. 2551PL/3/2014 serta gambar penetapan lokasi (**PL**) objek peralihan dengan No. Penetapan lokasi (**PL**) : 24030304, tanggal 18 Mei 2004 dan dengan disetujuinya peralihan hak tersebut, maka **TURUT TERLAWAN I** dan **TURUT TERLAWAN II** menyatakan tidak

Halaman 19 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada lagi persoalan pada objek peralihan dan dapat dilaksanakan Jual Beli resmi dari **TERLAWAN II** kepada **PELAWAN**. ;

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

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

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

Bahwa menurut **Yahya Harahap**, derden verzet atas sita jaminan (**conservatoir beslag**) dapat diajukan pemilik selama perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap dan apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh **putusan yang berkekuatan hukum tetap**, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan tersebut bukan derden verzet, tetapi gugatan perdata biasa. ;

Bahwa berdasarkan pada **Putusan Mahkamah Agung No. 996.K/Pdt/1989** menyatakan : Derden Verzet yang diajukan atas

Halaman 20 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



conservatoir beslag yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (**perkara pokok**) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta conservatoir beslag tersebut belum diangkat (**hal.300**). ;

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

2. GUGATAN PELAWAN KABUR :

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

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

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



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

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

B. DALAM POKOK PERKARA

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

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

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

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

Bahwa dalil **PELAWAN** pada point angka **29 halaman 8** yang menyatakan **TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III** tidak pernah tau dan tidak diberitahukan adanya sengketa pada tanah dan bangunan **a quo** ketika proses pembuatan **Akta Jual Beli** adalah dalil yang **Kabur, Tidak Jelas, dan Error In Persona**, sehingga **TERLAWAN II** dengan tegas menolak dalil **PELAWAN** tersebut, karena justru faktanya memang **TERLAWAN II** tidak mengetahui akan terjadi sengketa atas lahan tersebut dan oleh karena lahan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (**SHGB**) dengan demikian **TERLAWAN II** menganggap tidak ada permasalahan, sehingga proses Jual Beli dapat saja dilakukan dan secara hukum proses "**Jual Beli**" tersebut dianggap **SAH DAN BERHARGA**. ;

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau

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

JAWABAN TURUT TERLAWAN I :

1. Bahwa adalah benar Turut Tergugat I telah mengalokasikan sebidang lahan seluas 4,313 M2 (Empat Ribu Tiga Ratus Tiga Belas Meter Persegi), Penetapan Lokasi (PL) Nomor 95030263 tertanggal 03 Oktober 1935 yang terletak di Sei Pan as, Sub Wilayah Pengembangan Batu Ampar Batam kepada Terlawan I;
2. Bahwa benar juga Turut Tergugat I telah mengalokasikan sebidang lahan seluas 1.418 M2 (Seribu Empat Ratus Delapan Belas), Ijin Prinsip No. 171/IP/KA/LA//2004 tanggal 05 Mei 204, PL Nomor : 24030304

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Mei 2004 terletak di wilayah Batu Ampar, Sub Wilayah Sungai Panas. kepada Terlawan II;

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

Apabila ternyata dikemudian hari luas tanah yang dialokasikan kepada pihak kedua berdasarkan pengukuran Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Setempat yang disaksikan oieh kedua belah pihak guna keperluan sertifikat hak atas tanahnya, terdapat selisih lebih /kurang dari pada sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian ini,

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



maka dalam waktu 6 (enam) t.m.t penetapan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan diadakan perhitungan rampung untuk memperoleh jumlah tetap uang wajib tahunan otorita (UWTO) sesuai dengan tariff yang telah diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 perjanjian ini. Dengan pengertian jika luas tanahnya kurang maka Pihak Pertama akan mengembalikan selisih kelebihan UWTO yang telah dibayarkan dan sebaliknya jika luasnya lebih maka pihak kedua akan membayar kekurangan UWTO sesuai dengan ketentuan dan tariff yang berlaku. Kemudian".

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

7. Bahwa faktanya tanah tersebut telah bersertifikat dan telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Terlawan II) dimana dihadiri oleh Turut Terlawan I dan Terlawan I, tentu saja Terlawan I sudah mengetahui letak, luas dan batas-batas tanah yang telah diaiokasikan oleh Turut Terlawan I dan sejak saat itu Terlawan I harus menjaga, merawat dan memanfaatkan tanah yang diaiokasikan oleh Turut Terlawan I dengan sebaik-baiknya. Maka dengan demikian segala keuntungan dan kerugian yang dialami Penggugat berlaku ketentuan Pasal 3 Perjanjian.
8. Bahwa dalil -dalil yang dikemukakan Pelawan dalam gugatan a quo yang berkaitan dengan Perjanjian Jual Beli antara Pelawan dengan Terlawan II dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 363/2014 tanggal 22 April 2014 tentang Jual Beli sebidang lahan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Laksamana Bintang No. 8 Sei Panas Kota Batam sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 92 Bengkong indah dimana yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut adalah Pelawan dengan Terlawan II sendiri yang seharusnya tidak boleh melibatkan Turut Terlawan I

Sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam pasal 1340 KUHPdata " **persetujuan hanya mengikat dan berlaku antara pihak yang membuatnya**", selanjutnya pasal ini menegaskan " persetujuan tidak



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

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

DALAM KONVENSI

A. Dalam Pokok Perkara

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

B. Subsidair

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

JAWABAN TURUT TERLAWAN II :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan II menolak seluruh dalil Pelawan dalam perlawanan- nya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Terlawan II;
2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, bahwasannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 371/ Kelurahan Lubuk Baja Timur, 04 Juni 1997 dengan luas 4.313 m² atas nama PT. Protechnik Karya Alam (Terlawan I), yang diterbitkan salah satunya berdasarkan gambar Penetapan Lokasi Nomor 95030263 tanggal 03 Oktober 1995;
3. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 92 / Kelurahan Bengkong Indah, dengan Luas 1.418 m² atas nama PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinar Surya Grahatama (Pelawan) dahulu atas nama PT. Kartika Dharma Graha (Terlawan II) berdasarkan peralihan hak, yang diterbitkan salah satunya berdasarkan gambar Penetapan Lokasi Nomor 24030304 tanggal 18 Mei 2004;

4. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan saksi dan bukti - bukti pada perkara 03/PDT.G/2014/PN.BTM, dimana dalam bukti TT2-4, pada perkara 03/PDT.G/2014/PN.BTM tersebut, telah terjadi Overlapping seluas 402 m², dan berdasarkan persidangan tersebut luasan Overlapping merupakan hak dari Terlawan I;
5. Bahwa berdasarkan data pada kantor Turut Terlawan II Peralihan Hak Jual Beli yang tercatat pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 92 / Kelurahan Bengkong Indah, dengan Luas 1.418 m², pada tanggal 02 Juni 2014, berdasarkan Akta Jual Beli 363/2014 tanggal 22 April 2014 dibuat oleh PPAT Anly Cenggana, SH.;
6. Bahwa Turut Terlawan II menolak Dalil Pelawan poin 15 yang menyatakan bahwa koordinat hanyalah suatu istilah ilmiah, bahwa dalam pengukuran bidang - bidang tanah oleh BPN atau saat ini adalah Kementrian Agraria dan Tata Ruang / BPN melalui Kantor Pertanahan di masing - masing kabupaten dan kotamengenal adanya titik Koordinat sebagaimana telah diatur dalam **Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**, karena berdasarkan aturan yang tersedia dalam melakukan pengukuran bidang tanah Kantor Turut Terlawan II juga mengenal adanya titik Koordinat;
7. Sehingga dalil - dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam perkara ini tidak beralasan dan dapat dikesampingkan atau ditolak setidaknya - tidaknya yang dalil - dalil terkait Turut Terlawan II ;
8. Bahwa berdasarkan hal - hal yang kami uraikan di atas Turut Terlawan II menolak dalil - dalil Pelawan untuk seluruhnya.

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

Dalam Pokok Perkara

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



Premier

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

Sekundair

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

JAWABAN TURUT TERLAWAN III :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Terlawan III secara tegas membantah seluruh dalil posita maupun petitum gugatan Perlawanan Pihak Ketiga tertanggal 9 Agustus 2016 sepanjang yang ditujukan kepada Turut Terlawan III, terkecuali yang secara tegas diakui Turut Terlawan III di bawah ini;
2. Bahwa Turut Terlawan III selaku PPAT (sebagai pejabat umum), atas permintaan para pihak yang menghadap atau di hadapan Turut Terlawan III, ada dan telah membuat/menerbitkan akta jual beli No.363/2014 tertanggal 22 April 2014.
3. Bahwa Turut Terlawan III selaku PPAT yang diangkat sebagai Pejabat Umum sama sekali tidak mempunyai sangkut paut/kepentingan pribadi atau **CONFLICT INTEREST** dengan Pelawan dan Terlawan I, II, serta dengan Turut Terlawan I, II dalam perkara ini;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) **Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016** tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PJPPAT).
5. Bahwa PPAT bukan pihak dalam akta, melainkan PPAT hanya merupakan pihak yang menjalankan jabatan PPAT. PPAT hanya sebagai media bagi para pihak agar kehendak dan perbuatan hukum para pihak dapat diformulasikan ke dalam suatu akta sehingga segala sesuatu yang

Halaman 28 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum dalam akta akan sangat tergantungan dari kehendak para pihak sendiri dalam memberikan keterangan dan informasi kepada PPAT.

6. Bahwa dalam praktek, Mahkamah Agung R.I. berpendirian bahwa jika akta yang dibuat di hadapan/oleh Notaris (PPAT) bermasalah oleh para pihak, maka hal tersebut menjadi urusan para pihak sendiri. Notaris (PPAT) tidak perlu dilibatkan dan Notaris (PPAT) bukan pihak dalam akta. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut. (*Vide Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3199 K/Pdt/1992 tanggal 27 Oktober 1974 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1140 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998*);
7. Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli No.363/2014 tanggal 22 April 2014, Turut Terlawan III dalam menjalankan tugas jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melakukannya sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, baik berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan lainnya yang terkait sebagaimana yang diakui sendiri oleh Pelawan dalam gugatan Pelawan poin 2, poin 5 dan poin 28, serta poin 8 dan poin 19 gugatan Pelawan pada perkara No. 193/PDT.G/2016/PN-BTM yaitu:

Poin 2:

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

Poin 5:

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

Poin 28:

“Bahwa dalam **catatan administrasi** milik Turut Terlawan I maupun Turut Terlawan II **tidak ada catatan terjadinya engketa atau perselisihan**

Halaman 29 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



atas **obyek** yang dimaksud sehingga peralihan hak atas lahan yang dilakukan antara Pelawan dengan Terlawan II adalah **sah, sempurna dan**

tak terbantahkan;"

Poin 8:

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

Poin 19:

"Bahwa TERGUGAT IV tidak memberitahukan PENGUGAT maupun TERGUGAT II atau sengaja tidak mencatat dalam buku riwayat tanah objek tersebut

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

8. Bahwa hubungan PPAT dengan Pelawan adalah sebatas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta berdasarkan permintaan dari pihak Pelawan dan Terlawan II dalam melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah. Kedudukan Turut Terlawan III selaku seorang PPAT yang kehadirannya diperlukan oleh Negara sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat (seorang ahli yang tidak memihak) tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang boleh diandalkan/dipercaya. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, karena PPAT adalah pembuat dokumen (tanda tangan dan segel/ capnya) yang memberi jaminan dan bukti kuat dalam suatu proses hukum dan ketentuan hukum yang berlaku;

9. Bahwa Turut Terlawan III telah melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan, antara lain:

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Bahwa sebelum dilangsungkan jual beli atas objek yang terletak di Batam, Kecamatan Bengkong, Kelurahan Bengkong Indah, Jalan Laksamana Bintan Sei Panas, seluas 1.418 m2 dari Tergugat I kepada Penggugat, Turut Terlawan III membantu mengajukan Permohonan Izin Peralihan Hak (IPH), membayar biaya Administrasi Peralihan (**Vide Bukti T.II-2**) sampai diterbitkan Izin Peralihan Hak oleh Turut Terlawan IIII sebagaimana ternyata dalam suratnya dengan Nomor 2551/PL/3/2014, tertanggal 17 Maret 2014 (**Vide Bukti T.II-3**). Dengan diterbitkannya IPH, maka Turut Terlawan III dapat secara hukum melakukan jual beli.

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

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

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

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR

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)



d. Pembacaan, Penjelasan, dan Penandatanganan Akta

Jual Beli

Pada saat proses pembacaan Akta Jual Beli No.363/2014, Turut Terlawan III terlebih dahulu membacakan identitas para pihak yaitu **PT. KARTIKA DHARMA GRAHA** yang diwakili oleh Direkturnya Tuan EDHI SANTOSO LEMBONO selaku Pihak Penjual dan **PT. SINAR SURYA GRAHATAMA** yang diwakili oleh Direktur Utamanya Tuan DJONNIE RAHMAT selaku Pembeli atas sebidang tanah seluas 1.418 m2 sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 92/Bengkong Indah.

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

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Batam telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 20 Juni 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

DALAM EKSEPSI :

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi (keberatan) Terlawan I;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 4 Juli (tanpa tahun) masing-masing kepada Kuasa Terlawan I dan kepada Turut Terlawan I, dan pada tanggal 5 Juli (tanpa tahun) kepada Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 42/AKTA/PDT/2017/PN Btm *juncto* Nomor 192/Pdt.G.Plw/2016/PN Btm, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Batam, bahwa Turut Terlawan I pada tanggal 18 Juli 2017 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Btm, tanggal 20 Juni 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding I semula Pelawan pada tanggal 14 September 2018, kepada Terbanding II semula Terlawan I pada tanggal 16 Juli 2018, dan kepada Turut Terbanding

Halaman 33 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isemula sebagai Turut Terlawan II masing-masing pada tanggal 25 Juli 2018 yang disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batam;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, bahwa telah diberikan kesempatan masing-masing kepada pihak yang berperkara selama 14 (empatbelas) hari untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke- Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Turut Terlawan I, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis hakim Tingkat Banding setelah meneliti dan membaca serta mencermati berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm tanggal 20 Juni 2017 maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 20 Juni 2017 patut dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Turut Terlawan I berada dipihak yang kalah maka haruslah dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Halaman 34 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, selain pada pasal 199 s/d 205 dari Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg) juga pada Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Turut Terlawan I;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 192/Pdt.Plw/2016/PN Btm, tanggal 20 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Turut Terlawan I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Senin tanggal 4 Juli 2018, dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan **H.Jalaluddin,S.H.,M.Hum.** sebagai Ketua Majelis, **Yonisman,S.H.,M.H.** dan **H.Sutiyono,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Kamis** tanggal **12 Juli 2018** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dan dibantu oleh **Sinta Herawati,S.H.** Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota;

Ketua Majelis;

Yonisman,S.H.,M.H.

H.Jalaluddin,S.H.,M.Hum.

H.Sutiyono,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti;

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 69/PDT/2018/PT PBR



Sinta Herawati,S.H.

Biaya Banding:

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Biaya Administrasi:	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)