



PUTUSAN

Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ir. S.A. Habibie Direktur PT. Timsco Indonesia, berkedudukan di Gedung Menara Batavia Lantai 12, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta 1220,, Kel. Cipete Utara, Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada DAHLAN PIDO, SH.,MH. beralamat di Taman A9 Blok C5 - C7, Jl. DR. Ide Anak Agung Gede Agung, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Desember 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 13 Januari 2021 dibawah register nomor : 48/SK/2021/PN Btm selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. PT. GRAHACIPTA HARMONIS, beralamat di Asrama Luhur No. 129, Medan 20124 yang diwakili oleh Tuan Antony Ng, bertindak selaku Kuasa Direksi PT. GRAHA CIPTA HARMONIS. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : DR. ANDRIS, S.H., M.H., RUDIANTO, RANO ISKANDAR SIRAIT, S.H.,Advokat pada Kantor Hukum ANDRIS & PARTNERS yang beralamat di Komplek Regency Park Blok II No. 16 Pelita, Batam 29432, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 1726/SK/A&P/XII/2020 tanggal 18 Desember 2020, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 7 Januari 2021 dibawah register nomor :24/SK/2021/PN Btm selanjutnya disebut Tergugat;
2. PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK, beralamat di Kompleks Mega Cipta Industrial Park Blok A No. 3, Batu Ampar, Batam, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;

Halaman 1 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA, beralamat di Kompleks Bintang Industrial Park I, Jalan Yos Sudarso, Batu Ampar, Batam. Dalam hal ini Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada : SHENTI MANURUNG, S.H., M.H., dan FEBRI JAYA, S.H., M.H., Advokat, Konsultan Hukum & Bisnis pada SHENTI MANURUNG & PARTNERS LAW FIRM yang berkedudukan di Komplek Ruko Puri Mas Blok B No.31 Batam Centre Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 11 Januari 2021 dibawah register nomor : nomor : 33/SK/2021/Pn Btm, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;
4. PT. LIMINDO PUTRA PROPERTI, beralamat di Kompleks Inti Batam Blok D No. 5, Sei Panas, Batam. Dalam hal ini Turut Tergugat III memberikan kuasa kepada : SHENTI MANURUNG, S.H., M.H., dan FEBRI JAYA, S.H., M.H., Advokat, Konsultan Hukum & Bisnis pada SHENTI MANURUNG & PARTNERS LAW FIRM yang berkedudukan di Komplek Ruko Puri Mas Blok B No.31 Batam Centre Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Januari 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 11 Januari 2021 dibawah register nomor : 32/SK/2021/PN Btm; selanjutnya disebut Turut Tergugat III;
5. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam atau BP. BATAM, beralamat di Gedung Batam Center, Batam. Dalam hal ini memberi kuasa kepada : MOCHAMMAD NASRUN, S.H. M.H., TRIYANTO, S.H., ANNGY AULIAWAN, S.H., M.H., SANTO PRASTOWO, S.H., M.H., JERRY SATRIAWAN, S.H., DWI UTARI PITULAS AGUSTIN, S. S.H., AJI PRIHANDOKO, S.H., JUANDA, S.H., dan MANUNTUN SILALAH, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 7 Januari 2021 dibawah register nomor : 22/SK/2021/PN Btm, selanjutnya disebut Turut Tergugat IV;
6. Notaris / PPAT Rezeki Sitepu, SH., SpN., beralamat di Jl. Medan Binjai KM. 9, No. 16 B, Kampung Lalang, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut Turut Tergugat V;

Halaman 2 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



7. Notaris / PPAT AgnyYuanita M. Tambunan, SH., beralamat di Kompleks Bumi Indah Blok IV No. 46, Batam. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : DR. ANDRIS, S.H., M.H., RUDIANTO, RANO ISKANDAR SIRAIT, S.H., Advokat pada Kantor Hukum ANDRIS & PARTNERS yang beralamat di Komplek Regency Park Blok II No. 16 Pelita, Batam 29432, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 1674/SK/A&P/II/2021 tanggal 8 Januari 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 12 Januari 2021 dibawah register nomor : 47/SK/2021/PN Btm selanjutnya disebut selanjutnya disebut Turut Tergugat VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 14 Desember 2020 dalam Register Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bersama ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan Ingkar Janji (WANPRESTASI) sebagai keberatan terhadap Peralihan Hak atas Tanah 68.633 M2 di Batu Ampar, milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) yang dilakukan oleh Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sebagai Tergugat;

Dasar Hukum Gugatan Wanprestasi adalah:

1. Pasal 1238 KUHPerdata, yang menyebutkan:
Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”
2. Pasal 1243 KUHPerdata, menentukan:
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur telah

Halaman 3 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, *atau jika sesuatu yang harus dilakukannya hanya dapat diberikan dalam waktu yang telah ditentukan*”;

Unsur-unsur Wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

ISI PEMBAHASAN

No.	URAIAN	Urut
1	PERBUATAN TERGUGAT (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) YANG DISAHKAN OLEH TURUT TERGUGAT V DAN VI MERUPAKAN WANPRESTASI SERTA PELANGGARAN BERAT TERHADAP HUKUMPERJANJIAN	I
2.	PELANGGARAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) PT. GRAHA CIPTA HARMONIS (TERGUGAT) DIDEPAN TURUT TERGUGAT V (NOTARIS / PPAT REZEKI SITEPU), YANG KEMUDIANDI JUAL OLEH NG. ANTHONY DIHADAPAN NOTARIS / PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN DI BATAM, TIDAK SESUAI DAN MELANGGAR PERJANJIAN KERJASAMA DALAM AKTE NO. 33 DAN 36 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001	II
3.	FAKTA HUKUM, SAAT JUAL BELI TANAH 68.633 M2 MILIK PENGUGAT (PT. TIMSCO INDONESIA) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) BELUM MELAKSANAKAN PERJANJIANDALAM AKTE NO. 33 DAN 36 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001	III
4	TAJJUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN TURUT TERGUGAT VI (NOTARIS / PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN) KEPADA KETIGA PERUSAHAAN (PT.	IV

Halaman 4 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



	Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, dan PT. Limindo Putra Property) BATAL DEMI HUKUM, KARENA TIDAK SESUAI DENGAN PERJANJIAN PADA AKTA NO. 33 DAN 36, TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001	
5	TANAH MILIK PENGGUGAT (PT.TIMSCO INDONESIA) SELUAS 68.633 M2 DI JUAL OLEH TERGUGAT (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) TANPA SURAT KUASA KHUSUS MENJUAL DARI PENGGUGAT, MERUPAKAN TINDAKAN YANG CACAT DAN BATAL DEMI HUKUM	V

Untuk selanjutnya Penggugat (PT. Timsco Indonesia) sebagai pemilik tanah seluas 68.633 M2 akan Menguraikan seperti di bawah ini:

I. PERBUATAN TERGUGAT (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) YANG DISAHKAN OLEH TURUT TERGUGAT V DAN VI MERUPAKAN WANPRESTASI SERTA PELANGGARAN BERAT TERHADAP HUKUMPERJANJIAN.

Bahwa tanggal 09 Nopember 2012, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat (PT. Timsco Indonesia) tanah seluas 68.633 M² beralih dan di jual kepada 3 Perusahaan (PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri, dan PT. Limindo Putra Properti), pada hal jelas Akta No. 33, 36 tanggal 28 September 2001 mengatur tata cara jual beli tersebut, tetapi hal ini BELUM DILAKSANAKAN /adanya INKAR JANJI (WANPRESTASI) dari TERGUGAT (PT. Graha Cipta Harmonis);

Perlu diketahui ada IKTIKAD BAIK Penggugat, karena tidak terlaksananya Perjanjian dalam Akta No. 33 dan 36 selama 10 tahun, maka Penggugat (PT. Timsco Indonesia) MENGINISIASI LAGI lagi dengan TERGUGAT dalam Perjanjian di bawah tangan untuk melanjutkan Kembali Akta No. 33 dan 36, sehingga hal ini dituangkan pada Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011, yang berisi:

PIHAK PERTAMA (PT. Timsco Indonesia) dengan ini menyatakan setuju untuk melepaskan haknya atas hak Pihak Pertama, seperti yang tertera di dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. TIMSCO INONESIA dengan PT. GRAHA CIPTA HARMONIS

Halaman 5 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua;

PIHAK KEDUA (PT. Graha cipta Harmonis) dengan ini menyatakan setuju atas pelepasan hak Pihak Pertama seperti yang tertera di dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. TIMSCO INDONESIA dengan PT. GRAHA CIPTA HARMONIS No. 33 tanggal 28 September 2001 dan setuju untuk menerima hak tersebut dari Pihak Pertama;

Sehubungan dengan pelepasan hak dari Pihak Pertama tersebut, Pihak Kedua dengan ini menyatakan setuju untuk memberikan kompensasi sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Uang sejumlah tersebut akan diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam 2 (dua) tahap yaitu 12 (duabelas) hari setelah Surat Kesepakatan ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) akan diserahkan kepada Pihak Pertama bertahap dalam jangka waktu 4 (empat) bulan sejak ditanda tangannya Surat Kesepakatan ini;

Dengan dibuatnya kesepakatan ini, maka pihak Pertama setuju bahwa pihak Kedua untuk mengelola sebidang tanah seluas 68.633 M2 seperti yang telah disebutkan di dalam Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Graha Cipta Harmonis No. 33 tanggal 28 September 2001;

Disebutkan juga Pihak Pertama tetap mempunyai kewajiban untuk ikut mengurus, memberikan persetujuan membubuhkan tanda tangan disemua dokumen resmi kepemilikan tanah tersebut dalam pengalihan hak atas tanah kepemilikan tanah dan nama kepada pihak Kedua dan Instansi terkait;

Dengan melanjutkan Kembali Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011 yang terlambat (WANPRESTASI) selama 10 tahun seperti tergambar di atas, yakni ada:

- a. KALIMAT MELEPASKAN HAKNYA dalam pengertian, TERGUGAT untuk mengelola tanah 68.633 M2 menjadi pembangunan Unit-unit usaha industri BUKAN BERARTI MENJUAL DENGAN TANAH KOSONG;

Halaman 6 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kalimat pihak Kedua (Tergugat) setuju MEMBERIKAN KOMPENSASI Rp. 10 Milyar, dengan pengertian Penggugat menyerahkan tanah kosong untuk dibangun Unit-unit usaha Industri, sehingga pihak Tergugat menyerahkan uang Kompensasi Rp. 10 Milyar untuk membangun Unit-unit Usaha Industri, ini BUKAN BERARTI Rp. 10 Milyar ITU HARGA DARI TANAH KOSONG SELUAS 68.633 M², karena nilai Lokasi pesisir pantai Batu Ampar, nilainya bukan seperti itu, sebagai ilustrasi sesuai harga pasar untuk tahun 2012 disewakan hitungan perbulan permeter USD 0.03/M²/hari atau Rp. 455 dalam 1 USD saat ini Rp. 15.175, sehingga perhitungan terakhir sejak dijual oleh Tergugat, tanggal 9 Nopember 2012 sampai April 2020, sudah 7 tahun atau 84 bulan, yang berarti:

Sewa bulanan = 68.633 M² x Rp. 455 x 30 hari = Rp. 9.399.840.450,-;

Sewa 7 tahun = 936.840.450, x 84 bulan = Rp. 78.694.597.000,-;

c. Kalimat yang akan MENYERAHKAN DALAM 2 TAHAP SELAMA 4 BULAN sejak ditanda tangani 2 Februari 2011 akan melakukan pembayaran, tetapi Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang menguasai kepada NG. Anthony masih INGKAR JANJI (WANPRESTASI) atau TIDAK MEMENUHI KESEPAKATAN BERSAMA;

d. KESEPAKATAN di buat tanggal 2 Februari 2011, Uang akan diserahkan oleh TERGUGAT (Pihak Kedua) kepada PENGGUGAT (Pihak Pertama) dalam 2 (dua) tahap, yaitu 12 (dua belas) hari setelah Surat Kesepakatan ini ditanda tangani (berarti tanggal 14 Februari 2011) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan milyar rupiah) akan diserahkan kepada Pihak Pertama bertahap dalam jangka waktu 4 (empat) bulan sejak ditandatanganinya Surat Kesepakatan ini (yang berarti berakhir tanggal 2 Juni 2011), namun hal ini dilanggar lagi oleh TERGUGAT, padahal selama 10 tahun juga dilanggar, seperti terlihat di bawah ini:

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1). Tanggal 18 Maret 2011 | Rp. 300.000.000,- |
| 2). Tanggal 24 Mei 2011 | Rp. 200.000.000,- |
| 3). Tanggal 03 Juni 2011 | Rp. 150.000.000,- |

Halaman 7 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(poin 1, 2, 3 sudah jelas Wanprestasi yang harusnya sudah lunasi

Rp. 10 Milyar tanggal 2 Juni 2011, namun baru Rp. 650 juta).

4). Tanggal 08 Juli 2011	Rp. 100.000.000,-
5). Tanggal 02 Agustus 2011	Rp. 100.000.000,-
6). Tanggal 30 September 2011	Rp. 150.000.000,-

Total Rp. 1.000.000.000,-

7). Tanggal 13 Desember 2011	Rp. 500.000.000,-
8). Tanggal 15 Desember 2011	Rp. 200.000.000,-
9). Tanggal 29 Februari 2012	Rp. 300.000.000,-
10). Tanggal 27 Maret 2012	Rp. 200.000.000,-
11). Tanggal 22 Oktober 2012	Rp. 2.800.000.000,-

Total Rp. 4.000.000.000,-

Dari rincian pembayaran di atas, Tergugat berjanji untuk melunasi dalam kurun waktu 4 (empat) bulan sejak ditanda tangani tanggal 2 Februari 2011 (berarti 2 Juni 2012), namun baru 20 bulan kemudian (tanggal 22 Oktober 2012) sebesar Rp. 5 Milyar (50 %) uang Kompensasi Pengelolaan lahan 68.633 M2 tersebut terlaksana, sehingga kekurangan yang Rp. 5 Milyar sudah ditolak oleh Penggugat, dan tidak perlu dilanjutkan karena sudah Ingkar Janjinya (WANPRESTASI) TERGUGAT dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut;

Anehnya pembayaran berikutnya yang Rp. 5 Milyar, dibayar dari hasil penjualan tanah 68.633 M2 milik Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2012, yang dilakukan oleh NG. Anthony selaku kuasa PT. Graha Cipta Harmonis didepan Tergugat VI (Notaris / PPAT Agny Yuanita M. Tambunan) kepada 3 (tiga) Perusahaan sebesar Rp. 31.876.177.000 (tiga puluh satu milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta seratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah), yakni kepada:

1. PT. Terminal Depo Logistik, dalam Akta No. 17, dengan luas 15.520 M2, seharga Rp. 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
2. PT. Putra Batam Jasa Mandiri, dalam Akta No. 18 dan 19, dengan luas 11.500 M2 dan 10.230, M2 seharga Rp.

Halaman 8 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



5.366.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh enam juta rupiah), dan Rp. 4.747.185.000,- (Empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah);

3. PT. Limindo Putra Properti, dalam Akta No. 20 dan 21, dengan luas 26.375 M2 dan 5.008 M2, seharga Rp. 12.238.000.000,-(dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah), dan Rp. 2.323.712.000,-(dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah);

Sehingga JELAS DAN TIDAK TERBANTAHKAN TERGAMBAR DI ATAS, BAHWA JUAL BELI TANAH MILIK PENGGUGAT (PT. TIMSCO INDONESIA) SELUAS 68.633 M2 DI BATU AMPAR BATAM ADALAH PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) DAN MERUPAKAN PELANGGARAN BERAT TERHADAP HUKUM PERJANJIAN, SEHINGGA PERBUATAN ITU CACAT HUKUM DAN BATAL DEMI HUKUM KARENA TIDAK SESUAI DENGAN PERJANJIAN AKTA NO. 33 DAN 36, SERTA KESEPAKATAN BERSAMA ANATAR PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

Wanprestasi dan Pelanggaran tersebut ditentukan oleh:

1. Pasal 1238KUHPerdata, yang menyebutkan:

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

2. Pasal 1243 KUHP, menentukan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus dilakukannya hanya dapat diberikan dalam waktu yang telah ditentukan”;



Sehingga unsur-unsur Wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak;
- b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
- c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

II. PELANGGARAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) PT. GRAHA CIPTA HARMONIS (TERGUGAT) DIDEPAN TURUT TERGUGAT V (NOTARIS / PPAT REZEKI SITEPU), YANG KEMUDIAN DI JUAL OLEH NG. ANTHONY DIHADAPAN TURUT TERGUGAT VI (NOTARIS / PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN) DI BATAM, TIDAK SESUAIDAN MELANGGAR PERJANJIAN KERJASAMA DALAM AKTE NO. 33 DAN 36 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001.

Peralihan tanah milik Penggugat ini, adalah perbuatan yang tidak cermat atau tidak teliti atau alpa dari Turut Tergugat V (Notaris/PPAT Rezeki Sitepu) dalam melaksanakan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan Akta Otentik, karena syarat formil dan materil dari pembuatan Akta tidak dipenuhi, sehingga Akta RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) PT. Graha Cipta Harmonis No. 11 tanggal 10 Oktober 2012 dihadapan Tergugat V (Notaris/ PPAT Rezeki Sitepu) di Medan, dapat dinyatakan Batal Demi Hukum, karena RUPS untuk peralihan hak milik ini mengakibatkan kerugian Penggugat (PT. Timsco Indonesia), sehingga Notaris / PPAT tersebut harus bertanggung jawab atas kerugian yang ada;

Menurut Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN RI) No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ditentukan PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta;

Adanya Surat Perjanjian No. 013/UM-PERJ/II/91 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pembangunan

Halaman 10 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Daerah Industri Pulau Batam, dan antara lain di pasal 10 ayat (2) huruf c, mengatur dengan jelas “bahwa pihak kedua (dalam hal ini penerima hak atas tanah/PT. Timsco Indonesia) harus mengajukan secara tertulis mengenai alasan atau sebab-sebab peralihan dan/atau pemecahan tanah tersebut kepada pihak BP. Batam/TuturTergugat IV). Hal ini yang juga tidak dicermati oleh Notaris/PPAT, selain Akta No. 33 dan 36 dan lain-lain;

Dengan menafsirkan bahwa tanah itu sudah menjadi TANAH MILIK SENDIRI/PT. Graha Cipta Harmonis adalah Fatal dan Cacat Hukum, sehingga RUPS dan Jual Beli itu Batal Demi Hukum, karena dalam Perjanjian No. 33 dan 36 JELAS-JELAS BELUM TERLAKSANA; SEHINGGA JELAS TERLIHAT BAHWA RUPS UNTUK MENJUAL TANAH MILIK PENGGUGAT (PT. TIMSCO INDONESIA) SELUAS 68.633 M2 DI BATU AMPAR BATAM ADALAH CACAT DAN BATAL DEMI HUKUM KARENA TIDAK SESUAI DENGAN AKTA NO. 33, 34, 35 DAN 36 YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT.

III.FAKTA HUKUM, SAAT JUAL BELI TANAH 68.633 M2 MILIK PENGGUGAT (PT. TIMSCO INDONESIA) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) BELUM MELAKSANAKAN PERJANJIAN DALAM AKTE NO. 33 DAN 36 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001.

1.Akte No. 33 tanggal 28 September 2001, tentang KERJASAMA antara pihak pertama (Penggugat) dan pihak kedua (Tergugat) yang berisi antara lain:

- a. Dalam Pasal 1, maksud dan tujuan diadakannya Perjanjian Kerjasama ini adalah didirikannya beberapa Unit bangunan Industri oleh Pihak Kedua dalam hal ini harus dilakukan oleh Tergugat;
- b. Pasal 2, mempersiapkan tanah untuk menjadi siap untuk dibangun, termasuk tetapi tidak terbatas pada pekerjaan penimbunan/reklamasi atas sebidang tanah seluas lebih kurang 13.659,39 M2 (Ttga belas ribu enam ratus lima puluh sembilan koma tiga puluh sembilan meter persegi);

Halaman 11 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



- c. Pasal 3, perjanjian ini berakhir setelah pembagian penjualan Unit-unit bangunan Industri yang didirikan oleh pihak kedua (Terguga) di atas tanah Milik pihak pertama (Penggugat) dengan memperhatikan ketentuan Pasal 6 Akta ini No. 33 tanggal 28 September 2001;
- d. Pasal 5, untuk dijadikan open yard (lapangan terbuka) yang akan dikelola bersama dan masing-masing pihak memperoleh bagian atas hasilnya dengan perbandingan 50% : 50% (pasal 5);
- e. Pasal 6, atas hasil kerjasama pembangunan Unit-unit bangunan industri oleh pihak kedua diatas tanah milik pihak pertama, maka Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) masing-masing memperoleh bagian dengan perbandingan 20% : 80% (dua puluh persen berbanding delapan puluh persen) dari hasil penjualan Unit-unit Bangunan Industri yang didirikan tersebut;
- f. Pasal 7, mengurus surat-surat sehubungan dengan akan didirikannya beberapa Unit Bangunan Industri, membangun beberapa Unit bangunan Industri, dan menjual Unit-unit bangunan Industri yang didirikan pihak kedua (Tergugat);
- g. Pasal 8, melaksanakan pembangunan unit-unit bangunan industri lengkap dengan fasilitas aliran Listrik dari PLN dan air bersih dari PT. Adya Tirta Batam, pembangunan dimulai atas dasar persetujuan dari konsultan yang ditunjuk atas kesepakatan pihak pertama (Penggugat) dan pihak kedua (Tergugat);
- h. Pasal 10, dalam Pasal 6 akta ini, pihak pertama dan pihak kedua setuju bahwa seluruh hasil penjualan disetor ke Rekening bersama (Joint Account) yang ditandatangani bersama-sama, penarikan dana rekening bersama dilakukan dengan menggunakan cek yang ditandatangani masing-masing, dan pembagian hasil akan dilaksanakan setelah dikurangi biaya-biaya operasional;
- i. Pasal 11, pemasaran Unit-unit bangunan Industri dilakukan pihak pertama dan pihak kedua berama-sama;
- j. Pasal 12, setiap penjualan disetor ke rekening bersama (Joint Account) dan langsung dibagikan kepada masing-masing pihak secara proporsional, harga setiap Unit bangunan industry

Halaman 12 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



merupakan hasil kesepakatan bersama, dan kedua belah pihak sepakat untuk menyatakan sahnya penjualan bangunan-bangunan industri, apabila setiap perjanjian penjualan ditandatangani oleh pihak pertama dan pihak kedua secara bersama-sama;

Dalam Pasal 1470 KUHPerdara, yang menyatakan:

“Tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun perantara”;

Namun hal ini terjadi apa yang dilakukan oleh Tergugat/PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sendiri, seperti dalam halaman 3 dari Turut Tergugat V (Notaris/PPAT Rezeki Sitepu) membuat Akta RUPS No. 11, tanggal 10 Oktober 2012, yang menyebutkan bahwa menjual tanah seluas 68.633 M2, terletak di Batu Ampar Batam diperoleh berdasarkan hasil Kerjasama dengan PT. Timsco Indonesia (Penggugat) sebagaimana dalam Akta Notaris / PPAT Ariani L. Rachim tanggal 28 September 2001, yakni:

- a. Akta No. 33 (Akta Kerjasama);
- b. Akta No. 34 (Akta Untuk Mengurus);
- c. Akta No. 35 (Akta Kuasa Untuk Membangun);
- d. Akta No. 36 (Akta Kuasa Untuk Menjual).

Namun, ke 4 (empat) Akta tersebut di atas belum ada satupun terlaksana dilakukan oleh TERGUGAT (Kuasa PT. Graha Cipta Haromis/ Ng. Anthony);

Dalam Akta Notaris No. 34 (Untuk Mengurus)

Akta ini menerangkan bahwa Penggugat (PT. Timsco Indonesia) memberikan kuasa kepada Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis), KHUSUS untuk dan atas nama PT. Timsco untuk mengurus pemecahan PL dari 100.015 M2 menjadi 68.633 M2, termasuk surat-surat sehubungan dengan pembangunan unit-unit bangunan yang didirikan di atas tanah;

Akta No. 34 ini menegaskan kepada Tergugat untuk pemecahan dari tanah luas induk 100.015 M2 milik Penggugat menjadi luas 68.633 M2 untuk pembangunan Unit-unit bangunan Industri.

Sedangkan dalam Akta Notaris No. 35 (Untuk Membangun).

Halaman 13 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Akta ini juga menyebutkan bahwa Penggugat (PT. Timsco Indonesia) memberikan kuasa kepada Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) KHUSUS untuk dan atas nama PT. Timsco Indonesia untuk mengurus pembangunan unit-unit bangunan yang didirikan di atas tanah 68.633 M2 sesuai surat IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), termasuk juga pembuatan sarana dan prasarana pendukung lainnya, seperti yang harus ada, seperti:

- a. Jalan aspal;
- b. Jaringan Listrik;
- c. Jaringan air bersih;
- d. Taman dan penghijauan lingkungan;
- e. Pembuatan saluran air kotor dalam lingkungan, dan;
- f. Semua perangkat keras dan kelengkapannya;

1. Sedangkan pada halaman 4 Akta No. 36, dibuat Notaris/PPAT Ariani L. Rachim di Batam, mengatakan:

“KHUSUS”

Untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa menjual dengan harga dan syarat-syarat yang ditimbang, baik oleh Pemberi dan Penerima Kuasa secara bersama-sama kepada siapapun, juga termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri, atas Unit-unit Bangunan Industri yang didirikan di atas tanah ini seluas 68.633 M2, JELAS disini disebutkan mensyaratkan ada Bangunan jika untuk menjualnya;

Sedangkan pada halaman 7 Akta No. 36 jelas disebutkan, kuasa menjual ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 33 diatas;

2. Dengan menafsirkan bahwa tanah itu sudah menjadi TANAH MILIK SENDIRI PT. Graha Cipta Harmonis adalah Fatal dan Cacat Hukum, karena Perjanjian No. 33 dan 36 BELUM TERLAKSANA, buktinya:

- a. Belum membangun Unit-unit bangunan Industri;
- b. Tidak membuat account Bersama;
- c. Menjual dengan tandatangan Bersama;

Halaman 14 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



- d. Hasil penjualan pembagiannya 20 % untuk Penggugat (PT. Timsco Indonesia), dan 80 % untuk Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis);

Sehingga Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam Akta No. 11, yang dibuat didepan Turut Tergugat V (Notaris / PPAT Rezeki Sitepu) di Kabupaten Deli Sedang, SUMUT, adalah Cacat dan Batal Demi Hukum;

JELAS TERLIHAT BAHWA JUAL BELI TANAH MILIK PENGGUGAT (PT. TIMSCO INDONESIA) seluas 68.633 M2 di Batu Ampar Batam, adalah CACAT dan BATAL DEMI HUKUM karena tidak sesuai dengan Akta No. 33, 34, 35 dan 36 yang telah disebutkan di atas;

IV. JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN TURUT TERGUGAT VI (NOTARIS / PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN) kepada ketiga Perusahaan (PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, dan PT. Limindo Putra Property) BATAL DEMI HUKUM, KARENA TIDAK SESUAI DENGAN PERJANJIAN PADA AKTA NO. 33 DAN 36, TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001.

Bahwa setelah RUPS PT. Graha Cipta Harmonis pada tanggal 10 Oktober 2012, sebulan kemudian pada tanggal 9 Nopember 2012, NG. Anthony selaku kuasa PT. Graha Cipta Harmonis didepan Tergugat VI (Notaris/ PPAT Agny Yuanita M. Tambunan) langsung melakukan jual beli tanah 68.633 M2 kepada 3 (tiga) Perusahaan sebesar Rp. 31.876.177.000 (tiga puluh satu milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta seratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah), yakni kepada:

1. PT. Terminal Depo Logistik, dalam Akta No. 17, dengan luas 15.520 M2, seharga Rp. 7.201.280.000,- (Tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
2. PT. Putra Batam Jasa Mandiri, dalam Akta No. 18 dan 19, dengan luas 11.500 M2 dan 10.230, M2 seharga Rp. 5.366.000.000,- (Lima milyar tiga ratus enam puluh enam juta rupiah), dan Rp. 4.747.185.000,-(Empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah);
3. PT. Limindo Putra Properti, dalam Akta No. 20 dan 21, dengan luas 26.375 M2 dan 5.008 M2, seharga Rp. 12.238.000.000,-(Dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan

Halaman 15 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



juta rupiah), dan Rp. 2.323.712.000,-(Dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah);

Pada saat jual beli di atas, Akta No. 33 dan 36 belum satupun terlaksana dilakukan oleh Tergugat (PT. Graha Cipta Haromis), dan untuk menjual tanah tersebut bukan dalam kondisi kosong, tetapi harus ada unit-unit bangunan industri, harus membuat rekening bersama, menjual dengan menandatangani bersama, namun ketentuan dalam perjanjian itu dilanggar karena tidak pernah terjadi pembangunan unit-unit bangunan, tidak ada rekening bersama, tidak pernah menjual dan menandatangani bersama, tetapi Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) malah melakukan TINDAKAN NEKAT dengan menjual tanah dalam kondisi kosong milik Penggugat, tanpa mempertimbangkan Perjanjian Kerjasama yang diatur oleh Akta Notaris No. 33 yang juga terkait / tidak terlepas dari Akta No. 36, tanggal 28 September 2001;

V. TANAH MILIK PENGGUGAT (PT.TIMSCO INDONESIA) SELUAS 68.633 M2 DI JUAL OLEH TERGUGAT (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) TANPA SURAT KUASA KHUSUS MENJUAL DARI PENGGUGAT MERUPAKAN TINDAKAN YANG CACAT DAN BATAL DEMI HUKUM.

Berdasarkan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa”;

Pelimpahan Kuasa (Substitusi) kepada Tergugat (Ng Anthony) kuasa dari PT. Graha Cipta Harmonis dalam Akta No. 11 RUPS dihadapan Turut Tergugat V (Notaris/PPAT Rezeki Sitepu), adalah Tidak Sah/Cacat dan Batal Demi Hukum karena kuasa yang diberikan dalam RUPS itu merupakan aksi Korporasi yang kewenangannya hanya dalam internal Perseroan, seperti apa yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 312 K/Sip/2974 tanggal 19 Agustus 1975 menyebutkan:

“Mengenai pengoperan pemberian kuasa dari pihak kuasa penjual dengan hanya membuat suatu pernyataan dan bukan berdasarkan kuasa substitusi, adalah tidak sah dan batal”;

Halaman 16 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Artinya:

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang menguasai kepada Ng. Anthony untuk menjual tanah seluas 68.633 M2 milik Penggugat kepada 3 (tiga) Perusahaan yang disebutkan diatas berdasarkan akta RUPS No. 11 merupakan tindakan yang TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM, karena Penggugat (PT. Timsco Indonesia) tidak pernah memberikan kuasa khusus atau substitusi untuk menjual tanah dalam kondisi kosong;

Bahwa jelas dalam Surat Kuasa Menjual di Akta No. 36 HANYA MEMBERIKAN HAK menjual adanya Unit-unit Bangunan Industri, sehingga Akta No. 36 itu tidak dapat digunakan untuk menjual tanah dalam kondisi kosong;

Surat Kuasa yang digunakan oleh Tergugat merupakan Surat Kuasa Umum, yang dalam Pasal 1796 KUHPerdata disebutkan, surat kuasa yang meliputi segala kepentingan sipemberi kuasa, tetapi hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan, sedangkan untuk melakukan tindakan Kepemilikan seperti memindah tangankan benda-benda, membebankan benda-benda tersebut sebagai jaminan, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;

Tegas disini berarti kuasa khusus.

TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN, kata secara tegas dalam YURISPRUDENSI No. 2356 K/PDT/2008 mengatur:

“Bahwa Perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan Misbruik van Omstandingheiden yang dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdata, tentang syarat sahnya Perjanjian, yang isinya:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu ; dan
- d. Suatu sebab hal yang diperkenankan;

Sedangkan dalam Yurisprudensi No. 663 K/Sip/1971 yang menyebutkan:

“Jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan Agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dengan iktikad-iktikad tidak jujur”;

Halaman 17 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pasal 1335 KUHPerdara mengatakan:

“suatu perjanjian yang di buat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Dalam Yurisprudensi M.A R.I No. 10K/Sip/1983, tanggal 7 Mei 1984 kepada Penggugat selaku Pemilik Tanah yang kaedah hukumnya menyebutkan:

Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechts titel) dari penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut”

TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN, bahwa tanah seluas 68.633 M2 adalah milik PENGGUGAT (PT. Timsco Indonesia), yang perolehan hak penggunaan lahan awalnya seluas 100.015 M2 sesuai SKEP No. 140/UM-KPTUS/XI/85 tanggal 20 November 1985 dan diperkuat dengan Surat Perjanjian No. 013/UM-PERJ/II/91 tanggal 26 Februari 1991, yang batas-batasnya:

- Sebelah Utara : Sinarmas Raya Sejahtera;
- Sebelah Selatan : Jalan Lumba-lumba;
- Sebelah Timur : PT. Bintang Selatan;
- Sebelah Barat : Polsek Batu Ampar;

Surat Perjanjian No. 013/UM-PERJ/II/91 tersebut tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pembangunan Daerah Industri Pulau Batam, dan antara lain di pasal 10 ayat (2) huruf c, mengatur dengan jelas “bahwa pihak kedua (dalam hal ini penerima hak atas tanah/PT. Timsco Indonesia) harus mengajukan secara tertulis mengenai alasan atau sebab-sebab peralihan dan/atau pemecahan tanah tersebut kepada pihak BP. Batam/Turut Tergugat IV);

Dengan segala BUKTI dan FAKTA HUKUM sebagaimana diuraikan di atas, beralasan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Batam menerima Permohonan Gugatan WANPRESTASI ini, dan kemudian berkenan memberi putusan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat (PT. Timsco Indonesia) untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Jual Beli Tanah Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M2, di Batu Ampar Batam yang
- Halaman 18 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



dilakukan oleh Tergugat (NG. Anthony) adalah Perbuatan yang Ingkar Janji (WANPRESTASI), sehingga Batal Demi Hukum karena melanggar Perjanjian Kerjasama dalam Akta No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001, serta tidak sesuai dengan Kesepakatan Bersama tanggal 2 Februari 2011;

3. Menyatakan CACAT HUKUM dan TIDAK SAH JUAL BELI tanah milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M² yang dilakukan oleh Tergugat / NG. Antony (Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis) yang terletak di Batu Ampar Batam, dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara : Sinarmas Raya Sejahtera;
- Sebelah Selatan : Jalan Lumba-lumba;
- Sebelah Timur : PT. Bintang Selatan;
- Sebelah Barat : Polek Batu Ampar;

4. Menyatakan Tindakan Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang melakukan jual beli lahan tanah seluas 68.633 M² milik Penggugat kepada 3 Perusahaan (PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, dan PT. Limindo Putra Properti) dihadapan Turut Tergugat V (Notaris Rezeki Sitepu) dan Turut Tergugat VI (Notaris Agny Yuanita M. Tambunan) adalah Perbuatan Yang Salah dan Batal Demi Hukum;

5. Menghukum Tergugat (PT. GRAHA CIPTA HARMONIS) untuk mengembalikan Obyek Sengketa pada keadaan semula (Restitutio in Integrum);

6. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat Perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi (uit voerbaar bij voorrad).

7. Menghukum Turut Tergugat I, II, III (PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti), Turut Tergugat IV (Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Batam Dan Pelabuhan Bebas Batam atau BP. Batam), Turut Tergugat V (Notaris/PPAT Rezeki Sitepu, SH., SpN), dan Turut Tergugat VI (Notaris/PPAT Agny Yuanita Tambunan, SH.). taat pada Putusan ini;

8. Menghukum Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara aquo, sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Halaman 19 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Batam berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat, Turut Tergugat II, III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI hadir kuasanya tersebut diatas sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat V tidak pernah datang menghadap atau mengirimkan wakilnya dipersidangan dengan demikian Turut Tergugat I dan Turut Tergugat V dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya;

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 Adiswarna Chainur Putra. S.H., Cn, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2021, 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat.

DALAM EKSEPSI.

EXECEPTIO RES JUDICATA/NEBIS IN IDEM.

1. Bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Batam adalah Nebis In Idem;
2. Bahwa adapun yang menjadi tolak ukur gugatan dapat dinyatakan Nebis In Idem telah dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang bunyinya ialah : "Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem";

Halaman 20 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



3. Bahwa seyogyanya Nebis In Idem dapat terjadi, jika :
 - a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan;
 - b. Adanya Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde) dan bersifat positif yaitu menolak atau mengabulkan gugatan;
4. Bahwa ternyata terhadap materi subyek dan objek gugatan terdahulu yang diajukan oleh PT TIMSCO INDONESIA sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (In casu PENGUGAT) kepada PT. GRAHA CIPTA HARMONIS sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi (In casu TERGUGAT), PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK Sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA Sebagai Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi, PT. LIMINDO PUTRA PROPERTINDO sebagai Tergugat IV Konvensi / Penggugat IV Rekonvensi, Notaris Agny Yuanita M. Tambunan, S.H. Sebagai Turut Tergugat I, Notaris Rexeki Sitepu, S,H Sebagai Turut Tergugat II, Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) Sebagai Turut Tergugat III yang mana perkara tersebut diajukan melalui Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tertanggal 24 April 2014 (VIDE BUKTI T-1) yang telah diperiksa dan diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Konvensi.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sejak Tahun 1985 (PT TimSCO Indonesia) adalah pemilik yang sah dari hak kelola atas total lahan/tanah seluas 100.015,46 m² yang menjadi objek sengketa perkara a quo, yang terletak di Batu Ampar Batam (seperti diuraikan di atas), dengan batas-batasnya :
 - Sebelah Utara : PT Srimas raya Sejahtera
 - Sebelah Selatan : Lumba-lumba;
 - Sebelah Timur : Polsek Batu Ampar;
 - Sebelah Barat : PT Bintang Sembilan;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I (PT Graha Cipta Harmonis) yang melakukan jual beli lahan atas seluas 68.633 m² milik

Halaman 21 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Penggugat kepada Tergugat II, III dan IV mengandung cacat serta tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht metigedaad) yang merugikan Peggugat;

4. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV atas tanah seluas 68.633 m² yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, yang dilaksanakan pada tanggal 9 November 2012;

5. Menyatakan batal demi hukum pemecahan PL lahan atas tanah seluas 68.633 m², yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kuasa dari PT Graha Cipta Harmonis kepada Tergugat II, III dan IV;

6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Peggugat atas sewa lahan seluas 68.633 m², menurut pasaran yang wajar patokan tarif Peggugat mengambil tarif PT Persero Batam, yang total besarnya Rp. 11.550.934.000,00 (sebelas miliar lima ratus lima puluh juta Sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;

8. Menolak gugatan Peggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Peggugat I, II, III dan IV Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Peggugat I, II, III dan IV Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.091.000,00 (satu juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Batam di atas, selanjutnya PT. GRAHA CIPTA HARMONIS sebagai Tergugat I Konvensi/Peggugat I Rekonvensi/Pembanding IV (In casu TERGUGAT), PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK Sebagai Tergugat II Konvensi/Peggugat II Rekonvensi/Pembanding I, PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA Sebagai Tergugat III Konvensi/

Halaman 22 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat III Rekonvensi/Pembanding II, PT. LIMINDO PUTRA PROPERTINDO sebagai Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi/Pembanding III mengajukan upaya hukum Banding dengan Register Perkara Banding Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR yang kemudain diputus pada tanggal 7 Juli 2015, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi/Pembanding I, II, III dan IV;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 21 Oktober 2014 Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.BTM., yang dimohonkan banding tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sejak Tahun 1985 Penggugat (PT Timsco Indonesia) adalah pemilik yang sah dari hak kelola atas total lahan/tanah seluas 100.015,46 m² yang menjadi objek sengketa perkara a quo, yang terletak di Batu Ampar Batam (seperti diuraikan di atas), dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Utara : PT Srimas Raya Sejahtera;
 - Sebelah Selatan : Lumba-lumba;
 - Sebelah Timur : Polsek Batu Ampar;
 - Sebelah Barat : PT Bintang Sembilan;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I (PT Graha Cipta Harmonis) yang melakukan jual beli lahan atas tanah seluas 68.633 m² milik Penggugat kepada Tergugat II, III dan IV mengandung cacat serta tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV atas tanah seluas 68.633 m² yang

Halaman 23 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



dibuat di hadapan Turut Tergugat I, yang dilaksanakan pada tanggal 9 November 2012;

5. Menyatakan batal demi hukum pemecahan PL lahan atas tanah seluas 68.633 m², yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kuasa dari PT Graha Cipta Harmonis kepada Tergugat II, III dan IV;

6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat atas sewa lahan seluas 68.633 m², menurut pasaran yang wajar patokan tariff Penggugat mengambil tarif PT Persero Batam, yang total besarnya Rp 11.550.934.000,00 (sebelas miliar lima ratus lima puluh juta Sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;

8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.091.000,00 (satu juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi/Pembanding IV, I, II dan III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa atas putusan Banding di atas, selanjutnya PT. GRAHA CIPTA HARMONIS sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Pembanding IV (In casu TERGUGAT), PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK Sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I, PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA Sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi/Pembanding

Halaman 24 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, PT. LIMINDO PUTRA PROPERTINDO sebagai Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi/Pembanding III mengajukan upaya hukum Kasasi dengan Register Perkara Kasasi Nomor 259 K/PDT/2016 yang kemudain diputus pada tanggal 18 Juli 2016 (VIDE BUKTI T-2), dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : I. PT TERMINAL DEPO LOGISTIK, II PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA, III. PT LIMINDO PUTRA PROPERTI, dan IV. PT GRAHA CIPTA HARMONIS tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 7 Juli 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I. Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV/Tergugat Konvensi I, II, III, IV untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Kasasi diatas, PT TIMSCO INDONESIA sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Terbanding / Termohon Kasasi (in casu PENGGUGAT) telah mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (VIDE BUKTI T-4).

Bahwa ternyata selain perkara perdata dalam lingkup peradilan umum di Pengadilan Negeri Batam tersebut diatas, Penggugat juga

Halaman 25 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang (PTUN-TPI) terhadap Objek Sengketa yang sama dengan gugatan aquo. Bahwa gugatan yang Penggugat ajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang yang telah diperiksa dan diputus dalam perkara Nomor: 28/G/2016/PTUN-TPI tertanggal 29 Maret 2017 dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi.

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Sengketa.

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 423.000,- (empat ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan PTUN-TPI dalam perkara Nomor: 28/G/2016/PTUN-TPI tertanggal 29 Maret 2017 tersebut, ternyata Penggugat telah mengajukan Banding yang juga telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada tingkat Banding yang dituangkan dalam Putusan Nomor: 106/B/2017/PT TUN-MDN pada tanggal 19 Juni 2017 (VIDE BUKTI T-3) dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor: 28/G/2016/PTUN-TPI tanggal 29 Maret 2017, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa jika merujuk pada Pasal 1917 KUHPerdara, syarat-syarat nebis in idem adalah sebagai berikut :

- a. Objek sengketa sama;
- b. Pihak yang sama;
- c. Alasan/dalil gugatan yang sama;

Halaman 26 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila syarat-syarat tersebut di atas terpenuhi, maka dapat dikatakan sebagai nebis in idem. Ketentuan nebis in idem di atas tidaklah hanya ditentukan berdasarkan satu unsur saja melainkan harus memenuhi seluruh unsur. Putusan Mahkamah Agung No. 647K/Sip/1973 yang menyebutkan :

“Ada atau tidaknya asas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”;

Bahwa perlu dilihat lebih dulu kesamaan antara subjek, objek dan alasan gugatan dalam perkara terdahulu dan perkara a quo yang pernah diperiksa dan diputus sebelumnya, yaitu :

1. Gugatan harus didasarkan pada alasan yang sama.

Gugatan dari pihak penggugat haruslah memiliki kesamaan dengan gugatan pada perkara yang pernah di putus pada masa lalu. Setiap perkara memiliki perbedaan mengenai posita gugatannya dan dalam hal perkara Nebis in Idem posita gugatan yang sama dengan perkara terdahulu adalah murni perkara Nebis in Idem;

Bahwa jika dibandingkan objek sengketa pada perkara a quo terdapat kesamaan alasan gugatan yaitu terkait Perjanjian Kerjasama dalam Akta No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001 yang ditindaklanjuti dengan Kesepakatan Bersama tanggal 2 Februari 2011;

2. Gugatan diajukan oleh pihak yang sama dan ditujukan kepada pihak yang sama.

Bahwa subjek hukum yang bersengketa baik bertindak sendiri maupun menguasai kepada pengacara yang sama dengan perkara yang pernah diputus pada perkara terdahulu, maka secara normative melekat asas Nebis in Idem;

Bahwa pihak-pihak dalam perkara terdahulu adalah pihak yang sama pada perkara a quo hanya saja PENGGUGAT mengubah posisi kedudukan para pihak, yaitu :

Pihak	Perkara Terdahulu	Perkara A quo
PT GRAHA CIPTA HARMONIS	Tergugat I	Tergugat
PT TERMINAL DEPO LOGISTIK	Tergugat II	Turut Tergugat I

Halaman 27 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA	Tergugat III	Turut Tergugat II
PT LIMINDO PUTRA PROPERTI	Tergugat IV	Turut Tergugat III
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAU BP BATAM	Turut Tergugat III	Turut Tergugat IV
NOTARIS/PPAT REZEKI SITEPU, S.H.,SPN	Turut Tergugat II	Turut Tergugat V
NOTARIS/PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN, S.H.	Turut Tergugat I	Turut Tergugat VI

Bahwa seperti yang TERGUGAT sebutkan di atas yang menjadi tolak ukur gugatan dapat dinyatakan Nebis In Idem telah dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang bunyinya ialah : “Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem”;

3. Dalam hubungan yang sama.

Bahwa perkara yang diajukan dalam hubungan yang sama. Hubungan hukum (*rechtsbeterekingen*) adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih dalam hal hak dan kewajiban mengenai suatu objek di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Hubungan hukum terjadi tidak hanya orang yang sudah cakap menurut hukum, namun juga terjadi antara orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum, dalam hal perkara Nebis in Idem hubungan hukum di antara subyek hukum dengan objek hukum memiliki kesamaan dengan perkara terdahulu dalam hubungan hukum yang sama pula. Jika perkara a quo dibandingkan dengan perkara terdahulu hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah hubungan yang memiliki kesamaan yaitu terkait perjanjian kerjasama dalam Akta Nomor 33 dan 36 tanggal 28 September 2001 yang ditindaklanjuti dengan Kesepakatan Bersama tanggal 2 Februari 2011;

Halaman 28 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



4. Apa yang digugat sudah pernah digugat sebelumnya.

Bahwa dalam unsur ini terdapat pada Pasal 1917 KUHPerdata, yang mana unsur ini adalah apa yang digugat adalah sama dengan perkara terdahulu atau objek gugatannya yang terdapat dalam posita dan juga petitum adalah sama persis dengan perkara terdahulu yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap yang dibuktikan dengan Putusan Nomor : 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016;

5. Pada putusan terdahulu telah berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde).

Bahwa syarat berikutnya agar suatu perkara bersifat Nebis in Idem sebagaimana Pasal 1917 KUHPerdata, yaitu Putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsdee). Ada atau tidaknya asas nebis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Suatu Putusan menurut hukum telah berkekuatan hukum tetap, apabila:

a. Terhadap putusan itu telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi. Hal itu terjadi dalam hal:

i. Sesuai dengan prinsip Hukum Acara Perdata pada perkara banding dan kasasi hanya dapat dimintakan satu kali pada tingkat banding dan satu kali pada tingkat kasasi, setelahnya maka tertutup upaya hukum biasa;

ii. Waktu yang diberikan oleh Hukum Acara Perdata telah terlewati dan tidak lagi dapat dilakukan upaya hukum berdasarkan Hukum Acara Perdata, setelahnya maka para pihak dianggap telah mengetahui isi Putusan dan menerima putusan tersebut;

b. Putusan bersifat positif. Syarat penting untuk suatu perkara dikatakan melekat ne bis in idem adalah pada Putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim dalam Amar Putusannya bersifat positif, positif dalam hal ini adalah berupa :

Halaman 29 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



- i. Putusan yang isinya menolak gugatan seluruhnya;
dan
- ii. Putusan yang mengabulkan gugatan seluruhnya dan sebagian;

Bahwa dari uraian tersebut di atas telah sangat jelas objek sengketa dan alasan perkara terdahulu dengan gugatan a quo adalah sama persis dengan perkara sebelumnya sehingga patut diduga PENGGUGAT memiliki maksud untuk melakukan PENYELUNDUPAN HUKUM. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO) Dalam Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT;
2. Menaytakan Gugatan PENGGUGAT adalah ne bis in idem;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO).

EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR.

Bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang prematur dimana jelas bahwa dalam perkara yang serupa yakni dalam perkara No. 74/PDT.G/2014/PN.BTM jo No. 81/PDT/2015/PT.PBR jo No. 259 K/PDT/2016 saat ini masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Peninjauan Kembali (PK) berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan PK (VIDE BUKTI T-4) yang diajukan oleh Penggugat sebagai Pemohon PK, oleh sebab itu gugatan aquo terlalu dini untuk diajukan (premature) maka kepada Majelis Hakim yang Mulia terhadap Gugatan PENGGUGAT sepatutnya dinyatakan DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard/NO);

EXCEPTIO OBCUUR LIBEL.

Bahwa gugatan a quo adalah gugatan kabur (obscuur libel) atau isinya gelap (onduldelijk) dan semakin kabur karena PENGGUGAT berulang kali keliru dalam menyebutkan pihak yang membuat gugatan kabur, dalam hal ini terlihat dalam surat Gugatan Penggugat pada halaman 1 yang menyebutkan identitas Tergugat adalah "PT. GRAHA CIPTA HARMONIS, beralamat di Asrama Luhur No. 129, Medan 20124. Selanjutnya disebut

Halaman 30 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



TERGUGAT” namun pada Gugatan Penggugat halaman 2 sangat jelas Penggugat menyatakan “Bersama ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan Ingkar Janji (WANPRESTASI) sebagai keberatan terhadap Peralihan Hak atas Tanah 68.633 M2 di Batu Ampar, milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) yang dilakukan oleh Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sebagai Tergugat.” Sehingga gugatan Penggugat sudah sangat kabur karena subjek dalam perkara aquo tidak jelas, apakah Tergugat merupakan Badan Hukum yakni PT. Graha Cipta Harmonis, ataukah Anthony Ng selaku Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis?;

Bahwa ternyata selain itu, pada Gugatan Penggugat halaman 6 huruf c yang menyatakan “... tetapi Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang menguasai kepada NG Anthony masih INGKAR JANJI (WANPRESTASI) atau TIDAK MEMENUHI KESEPAKATAN BERSAMA.” Juga pada Gugatan Penggugat halaman 13 paragraf ke 3 yang menyebutkan “Namun hal ini terjadi apa yang dilakukan oleh Tergugat / PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sendiri...” dan pada Gugatan Penggugat halaman 13 yang menyatakan “Namun, ke 4 (empat) Akta tersebut di atas belum ada satupun terlaksana dilakukan oleh TERGUGAT (Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis / Ng. Anthony).” Lebih jelas lagi hal ini juga terlihat pada Gugatan Penggugat halaman 17 yang menyatakan “Pelimpahan Kuasa (substitusi) kepada Tergugat (Ng Anthony) ...” dimana Penggugat berkali-kali memperlihatkan subjek gugatan yang tidak jelas, apakah Tergugat merupakan Badan Hukum yakni PT. Graha Cipta Harmonis, ataukah Anthony Ng selaku Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis?;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana disebutkan diatas memperlihatkan ketidakjelasan pihak dalam perkara aquo yang membuat Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, dimana awalnya identitas Tergugat adalah PT. GRAHA CIPTA HARMONIS yang merupakan Badan Hukum, namun disisi lain pada posita Gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat adalah Anthony Ng dan pada halaman 2 dalam Gugatan Penggugat juga menyatakan bahwa yang melakukan Wanprestasi adalah Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sebagai Tergugat. Sehingga Gugatan Penggugat yang kabur sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING.

Halaman 31 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana telah di akui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 yang menyatakan "... sehingga hal ini dituangkan pada Kesepakatan bersama tanggal 02 Februari 2011, yang berisi:

"PIHAK PERTAMA (PT. Timsco Indonesia) dengan ini menyatakan setuju untuk melepaskan haknya atas hak Pihak Pertama, seperti yang tertera di dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. TIMSCO INDONESIA dengan PT. GRAHA CIPTA HARMONIS No. 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkan hanya kepada Pihak Kedua";

Dimana pengakuan dari PENGGUGAT tersebut diatas jelas bahwa PENGGUGAT telah setuju melepaskan haknya dan menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, sehingga dalam hal ini PENGGUGAT tidak berhak atas objek perkara aquo, dalam hal ini PENGGUGAT telah mengakui kebenaran surat Kesepakatan Bersama Antara PT. TIMSCO INDONESIA dengan PT. GRAHA CIPTA HARMONIS tertanggal 02 Februari 2011 (VIDE BUKTI T-5) sehingga segala isi kesepakatan tersebut terkait pelepasan hak PENGGUGAT yang telah PENGGUGAT akui adalah benar, maka PENGGUGAT tidak berhak atas objek perkara aquo, untuk itu sudah sangat jelas bahwa PENGGUGAT tidak lagi memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan aquo terhadap objek sengketa yang bukan miliknya; Bahwa kemudian dalam Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang tertuang pada halaman 216 yang menyebutkan "Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat (in casu PENGGUGAT) / PT TIMSCO INDONESIA tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa dan Tergugat I (in casu PT GRAHA CIPTA HARMONIS) berhak sepenuhnya atas tanah tersebut, ..." maka telah jelas PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK ATAS OBJEK SENGKETA; Bahwa berdasarkan uraian diatas maka kepada Majelis Hakim yang Mulia terhadap Gugatan PENGGUGAT sepatutnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard);

EXCEPTIO DOMINI.

Bahwa gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Batam adalah Exceptio Domini. Dari uraian dalil-dalil dalam Posita gugatan PENGGUGAT telah terlihat dengan jelas bahwasannya objek gugatan bukan kepunyaan PENGGUGAT lagi. Berdasarkan Pertimbangan

Halaman 32 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Nomor 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang tertuang pada halaman 216 yang menyebutkan "Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat (in casu PENGGUGAT) / PT TIMSCO INDONESIA tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa dan Tergugat I (in casu PT GRAHA CIPTA HARMONIS) berhak sepenuhnya atas tanah tersebut, ..." sehingga oleh karenanya maka sudah sepatutnya menurut hukum PENGGUGAT tidak memiliki hak lagi atas lahan tanah seluas 68.633 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga puluh tiga persegi) karena menurut hukum adalah SAH kesepakatan 2 Februari 2011, oleh karena itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memutuskan dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi diatas maka dengan ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan menyatakan menerima eksepsi dari TERGUGAT dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa segala sesuatu yang telah TERGUGAT dalilkan pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mutatis-mutandis, merupakan satu kesatuan dengan dalil TERGUGAT pada bagian Pokok Perkara yang akan diuraikan di bawah ini.

Bahwa dengan ini TERGUGAT menolak seluruh dalil dari PENGGUGAT kecuali apa yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT.

I. TENTANG PENGGUGAT MENDALILKAN "PERBUATAN TERGUGAT (PT GRAHA CIPTA HARMONIS) YANG DISAHKAN OLEH TURUT TERGUGAT V DAN IV MERUPAKAN WANPRESTASI SERTA PELANGGARAN BERAT TERHADAP HUKUM PERJANJIAN"

Bahwa TERGUGAT membantah seluruh dalil PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan dalam Romawi I halaman 4 hingga halaman 9 pada Posita gugatan PENGGUGAT;

Bahwa perlu TERGUGAT terangkan dan luruskan terlebih dahulu. Pada tahun 2001 PENGGUGAT mengalami kesulitan keuangan yang berdampak kepada ketidakmampuan membayar UWTO dan denda kepada TURUT TERGUGAT IV atas tanah dengan luas 68.633 m² untuk masa periode 25 tahun terhitung sejak tanggal 17 juni 1990

Halaman 33 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



hingga 16 Juni 2015 ditambah lagi lahan tersebut tidak terurus serta belum dilakukan reklamasi karena masih berupa laut;

Bahwa jalan keluar untuk mengatasi masalah tersebut dibuatlah Perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang kemudian dituangkan ke dalam akta No. 33, tanggal 28 September 2001. Perlu digaris bawahi pokok dari perjanjian tersebut adalah TERGUGAT membayar UWTO beserta dendanya sebesar Rp. 3.816.868.284,- (tiga milyar delapan ratus enam belas juta delapan ratus enam puluh delapan ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah) dan setelah pembayaran UWTO tersebut TERGUGAT bayarkan maka PENGGUGAT dan TERGUGAT SEPAKAT memperoleh bagian 20% : 80% sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT No. 33 tanggal 28 September 2001;

Bahwa pada tahun 2011 PENGGUGAT lagi-lagi mengalami kesulitan keuangan sehingga PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011 (VIDE BUKTI T-5) yang pada pokoknya TERGUGAT sepakat membayar 20% yang menjadi hak PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT No. 33 tanggal 28 September 2001 dengan kompensasi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan PENGGUGAT menyatakan MELEPASKAN HAK ATAS TANAH SELUAS 68.633,28 M² kepada TERGUGAT selanjutnya TERGUGAT membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Kantor Pajak Pratama/Dispenda Kota Batam terhitung mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2013 dengan total sebesar Rp. 633.316.120,- (enam ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus enam belas ribu seratus dua puluh rupiah);

Bahwa telah jelas dan terang dalil PENGGUGAT pada Romawi I adalah dalil yang mengada-ada dan tidak memiliki dasar. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menolak gugatan PENGGUGAT;

II. TENTANG PENGGUGAT MENDALILKAN "PELANGGARAN RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM (RUPS) PT GRAHA CIPTA HARMONIS (TERGUGAT) DIDEPAN TURUT TERGUGAT V (NOTARIS / PPAT REZEKI SITEPU), YANG KEMUDIAN DIJUAL OLEH NG.

Halaman 34 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



ANTHONY DIHADAPAN NOTARIS / PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN DI BATAM, TIDAK SESUAI DAN MELANGGAR PERJANJIAN KERJASAMA DALAM AKTE NO. 33 DAN 36 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001.

Bahwa dalil tersebut di atas adalah tidak berdasar dan keliru. Dimana RUPS yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah telah sesuai dengan prosedur hukum dan tidak ada pelanggaran atau penyelewengan hukum. Jual beli yang dilakukan oleh Ng. Anthony dihadapan TURUT TERGUGAT VI adalah sah berdasarkan hukum atas dasar kesepakatan bersama yang PENGGUGAT dan TERGUGAT lakukan pada tanggal 2 Februari 2011 yang didalamnya sepakat atas peralihan lahan yang PENGGUGAT berikan kepada TERGUGAT, sehingga hal tersebut tidak melanggar Akte No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001. Oleh karena itu terhadap dalil PENGGUGAT yang tidak berdasar ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUGAT;

III. TENTANG PENGGUGAT MENDALILKAN "FAKTA HUKUM SAAT JUAL BELI TANAH 68.633 M² MILIK PENGGUGAT (PT TIMSCO INDONESIA) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT (PT GRAHA CIPTA HARMONIS) BELUM MELAKSANAKAN PERJANJIAN DALAM AKTE 33 DAN 36 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001.

Bahwa dalil mengenai fakta Hukum Jual Beli Tanah seluas 68.633 m² milik PENGGUGAT (PT TIMSCO INDONESIA) yang dilakukan oleh TERGUGAT (PT GRAHA CIPTA MANDIRI) belum melaksanakan perjanjian dalam Akte 33 dan 36 tanggal 28 September 2001 sudah diperiksa dan dipertimbangkan pada Putusan Terdahulu yang diajukan oleh PENGGUGAT dan telah berkekuatan hukum tetap (VIDE BUKTI T-2);

Bahwa perlu TERGUGAT pertegas kembali PENGGUGAT telah sepakat untuk melepaskan haknya atas bagian Hak Pihak Pertama (PENGGUGAT) sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara PT TIMSCO INDONESIA (PENGGUGAT) dengan PT GRAHA CIPTA MANDIRI (TERGUGAT) No. 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkan bagian haknya kepada Pihak Kedua (TERGUGAT) berdasarkan Kompensasi sebagaimana yang dimuat dalam Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat PT

Halaman 35 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIMSCO INDONESIA (PENGGUGAT) dengan PT GRAHA CIPTA HARMONIS (TERGUGAT) pada tanggal 02 Februari 2001. Maka dari itu, karena PENGGUGAT sudah melepaskan haknya kepada TERGUGAT maka sudah sewajarnya TERGUGAT dapat menjual sendiri kepada siapa saja dengan harga berapapun dan tidak perlu dilakukan secara bersama-sama;

Bahwa TERGUGAT menduga bahwa PENGGUGAT memiliki niat untuk melakukan PENYELUNDUPAN HUKUM. Terkait dengan dalil PENGGUGAT pada romawi III ternyata sudah jelas dan terang telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung pada putusan Nomor: 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016 pada halaman 215 hingga 216 menyebutkan :

“Bahwa berdasarkan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I tanggal 2 Februari 2011, kompensasi Rp. 10.000.000.000,00 sudah termasuk segala hak Penggugat atas tanah objek sengketa seluas 68.633 m2, memang seharusnya dibuat akta penyerahan hak dari Penggugat kepada Tergugat I, namun demikian walaupun tidak dibuat, tidak mengakibatkan uang kompensasi yang telah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat dan uang pembayaran sewa yang telah dilakukan Tergugat I kepada Turut Tergugat III menjadi menjadi sia-sia”;

Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa dan Tergugat I berhak sepenuhnya atas tanah tersebut, tidak perlu dibuat kuasa baru dari Penggugat kepada Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa, selanjutnya sah jual beli Tergugat I kepada Tergugat II, III dan IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT TERMINAL DEPO LOGISTIK dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT. PBR., tanggal 7 Juli 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Halaman 36 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm

Disclaimer

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



Bahwa atas dasar uraian tersebut kiranya Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT;

IV. TENTANG PENGGUGAT MENDALILKAN "JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIHADAPAN TURUT TERGUGAT VI (NOTARIS/PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN) KEPADA KETIGA PERUSAHAAN (PT TERMINAL DEPO LOGISTIK, PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA DAN PT LIMINDO PUTRA PROPERTY) BATAL DEMI HUKUM, KARENA TIDAK SESUAI DENGAN PERJANJIAN PADA AKTA NO. 33 DAN 36, TANGGAL 28 SEPTEMBER 2001.

Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada Romawi IV sebagaimana yang disebutkan diatas mengenai jual-beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat VI kepada ketiga perusahaan, yakni PT TERMINAL DEPO LOGISTIK, PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA DAN PT LIMINDO PUTRA PROPERTY batal demi hukum adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa sebelum terjadinya jual-beli tersebut PENGGUGAT telah sepakat untuk melepaskan haknya kepada TERGUGAT. Surat Kesepakatan Bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT pada tanggal 02 Februari 2011 adalah bukti bahwa jelas-jelas PENGGUGAT sebagai pihak pertama setuju melepaskan haknya (Pasal 6 Surat Perjanjian Kerja Bersama No. 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua yaitu TERGUGAT dan atas pelepasan hak itu TERGUGAT telah membayar LUNAS kompensasi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) kepada PENGGUGAT, maka sudah sangat terang karena hak tersebut telah beralih kepada TERGUGAT dan saat itu juga TERGUGAT memiliki kewenangan untuk menjual kepada siapa lahan tersebut. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan dihadapan TURUT TERGUGAT VI (NOTARIS/PPAT AGNY YUANITA M.TAMBUNAN) kepada ketiga perusahaan (PT TERMINAL DEPO LOGISTIK, PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA DAN PT LIMINDO PUTRA PROPERTY) adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum. Terlebih lagi atas jual-beli tersebut telah diterbitkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Menjual secara Notarial dan Akta Pendukung Aslinya yang diperlihatkan kepada Turut Tergugat VI, maka dibuatkanlah Akta Jual beli dan Peralihan Hak masing-

Halaman 37 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



masing Akta No. 17 tanggal 09-11-2012, Akta No. 18 tanggal 09-11-2012, Akta No. 19 tanggal 09-11-2012, Akta No. 20 tanggal 09-11-2012, dan Akta No. 21 tanggal 09-11-2012;

2. Bahwa sebelum dilakukan Penandatnganan Akta Jual Beli dan Peralihan Hak tersebut pada tanggal 26 Nopember 2012 telah melakukan pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan yang diterbitkan 2012 BP Batam (Turut Tergugat IV) tertanggal 31 Oktober 2012, dalam rangka balik nama dari PT. Persero Batam (PT. Timsco Indonesia) kepada Pembeli (Turut Tergugat I, II dan III);

3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2012 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Gambar Penetapan lokasi (PL), atas nama Turut Tergugat I, II dan III;

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Januari 2013 dan tanggal 30 Januari 2013 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) atas nama Turut Tergugat I, II dan III.

5. Bahwa kemudian pada tanggal 20 September 2013 Turut Tergugat I telah membayar Faktur Tagihan UWTO (perpanjangan UWTO melengkapi 30 Tahun untuk mengurus SHGB) kepada BP Batam (Turut Tergugat IV);

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Oktober 2013 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah melakukan Endors Gambar Penetapan Lokasi (PL) tertanggal 19 Desember 2012, atas nama Turut Tergugat I, II dan III;

7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Desember 2013 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) (perpanjangan melengkapi 30 Tahun untuk mengurus SHGB) atas nama Turut Tergugat I, II dan III;

8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Januari 2014 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Rekomendasi guna penerbitan sertifikat untuk Hak Guna Bangunan (HGB), atas nama Turut Tergugat I, II dan III kepada Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN).

9. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Maret 2014 dan 21 Maret 2014 Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN) telah menerbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Turut Tergugat I, II dan III;

V. TENTANG PENGGUGAT MENDALILKAN "TANAH MILIK PENGGUGAT (PT TIMSCO INDONESIA) SELUAS 68.633 M² DIJUAL OLEH TERGUGAT (PT GRAHA CIPTA HARMONIS) TANPA SURAT KUASA KHUSUS MENJUAL DARI PENGGUGAT, MERUPAKAN TINDAKAN YANG CACAT DAN BATAL DEMI HUKUM.

Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT romawi V halaman 17 sampai dengan halaman 20 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tanah milik PENGGUGAT seluas 68.633 m² dijual oleh TERGUGAT merupakan tindakan yang cacat dan batal demi hukum adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar. Dalil PENGGUGAT pada halaman 18 yang menyatakan "...karena Penggugat (PT Timsco Indonesia) tidak pernah memberikan kuasa khusus atau substitusi untuk menjual tanah dalam kondisi kosong." Lagi-lagi perlu TERGUGAT tegaskan, sejak adanya kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut (VIDE BUKTI T-5), PENGGUGAT sudah tidak memiliki hak lagi atas penjualan tanah tersebut sehingga tidak perlu lagi dibuat kuasa baru dari Penggugat kepada Tergugat untuk menjual objek tanah tersebut, sehingga jual beli yang TERGUGAT lakukan terhadap TURUT TERGUGAT I, II dan III adalah SAH, TIDAK CACAT dan TIDAK DAPAT DIBATALKAN terlebih perjanjian jual beli antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, II dan III telah dimintakan pembatalan oleh PENGGUGAT dalam perkara terdahulu Nomor: 74/PDT.G/2014/PN.BTM jo. Nomor: 81/PDT/2015/PT.PBR jo. Nomor: Nomor 259 K/PDT/2016 namun gugatan tersebut telah ditolak sehingga jual beli antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, II dan III adalah sah berdasarkan hukum;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan kiranya memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PUTUSAN SELA.

MENGADILI

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah ne bis in idem;

Halaman 39 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

DALAM PUTUSAN AKHIR.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT adalah Nebis In Idem;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara aquo;

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Jawaban Turut Tergugat II dan III.

I. Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi Tentang Gugatan Nebis In Ide

Bahwa setelah Turut Tergugat II, III mempelajari dan mencermati secara seksama surat Gugatan bertanggal 14 Desember 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Batam tanggal 14 Desember 2020 dibawah register Nomor : 373/PDT.G/2020/PN.Btm ternyata : 1. Pihak-pihak yang berperkara menurut Gugatan tersebut sama dengan pihak-pihak yang berperkara dalam perkara gugatan yang diputus sesuai putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober 2014 (Bukti eksepsi 1 : Turunan Otentik Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tertanggal 21 Oktober 2014, dilegalisasi, putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015 (Bukti Eksepsi 2 : Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015, dilegalisasi, putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016 (Bukti Eksepsi 3 : Turunan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tertanggal 18 Juli 2016, dilegalisasi, putusan mana telah berkekuatan

Halaman 40 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



hukum tetap; 2. Obyek perkara sesuai Gugatan dalam perkara ini : Hak kelola lahan atas tanah seluas 68.633 M² di Batu Ampar Batam dengan batas-batas sebelah utara : Sinarmas Raya Sejahtera, sebelah selatan : Jalan Lumba-lumba, sebelah timur : PT. Bintang Selatan, sebelah barat : Polsek Batu Ampar; Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 33 tanggal 28 September 2001; Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor 34 tanggal 28 September 2001; Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor 35, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 36 tanggal 28 September 2001; Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011; Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Graha Cipta Harmonis No. 11 tanggal 10 Oktober 2012; Akta Nomor 17 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Terminal Depo Logistik dengan luas 15.520 M² seharga Rp 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah); Akta Nomor 18 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dengan luas 11.500 M² seharga Rp 5.336.000.000,- (lima milyar tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah); Akta Nomor 19 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dengan luas 10.231 M² seharga Rp 4.747.184.000,- (empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah); Akta Nomor 20 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Limindo Putra Properti dengan luas 26.375 M² seharga Rp 12.238.000.000,- (dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah); Akta Nomor 21 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Limindo Putra Properti dengan luas 5.008 M² seharga Rp 2.323.712.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah) sama dengan yang tertuang sebagai obyek perkara gugatan sebelumnya yang sudah diputus dengan putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober 2014, putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015, putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016, yang putusan mana telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa mengenai pihak-pihak berperkara dan obyek perkara di Gugatan bertanggal 14 Desember 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Batam tanggal 14 Desember 2020 dibawah register Nomor : 373/PDT.G/2020/PN.Btm sama dengan pihak-pihak berperkara dan obyek perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Batam

Halaman 41 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober 2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015 jo. putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016 terlihat juga dengan jelas dan terang benderang pada tabel di bawah ini:

Tabel

Kesamaan Pihak – Pihak Berperkara dan Obyek Perkara			
No.	Hal	Gugatan Bertanggal 14 Desember 2020 dalam Perkara Nomor : 373/PDT.G/2020/PN.Btm	Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015 jo. putusan Mahkamah Agung, Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016
1	Pihak-Pihak Berperkara	Ir. S.A. Habibie / Direktur PT. Timsco Indonesia, beralamat di Gedung Menara Batavia Lantai 12, Jl. K.H. Mansyur Kav. 126, Jakarta, disebut Penggugat; Lawan PT. Graha Cipta Harmonis, beralamat di Asrama Luhur No. 129, Medan 20124, disebut Tergugat; Dan 1. PT. Terminal Depo Logistik, beralamat di Komplek Mega Cipta	Ir. S.A. Habibie / Direktur PT. Timsco Indonesia, beralamat di Gedung Menara Batavia Lantai 12, Jl. K.H. Mansyur Kav. 126, Jakarta, disebut Penggugat; Lawan 1. PT. Graha Cipta Harmonis, beralamat di Asrama Luhur No. 129, Medan 20124, disebut Tergugat I; 2. PT. Terminal Depo Logistik, beralamat di Komplek Mega Cipta Industrial Park Blok A

Halaman 42 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



		<p>Industrial Park Blok A No. 3, Batu Ampar, Kota Batam, disebut Turut Tergugat I;</p> <p>2. PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, beralamat di Komplek Bintang Industrial Park I, Jalan Yos Sudarso, Batu Ampar, Kota Batam disebut Turut Tergugat II;</p> <p>3. PT. Limindo Putra Properti, beralamat di Komplek Inti Batam Blok D No. 5, Sei Panas, Kota Batam, disebut Turut Tergugat III;</p> <p>4. Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam atau BP. Batam, beralamat di Gedung Batam Center, Batam, disebut Turut Tergugat IV;</p> <p>5. Notaris/PPAT Rezeki Sitepu, S.H., SpN, beralamat di Jl. Medan Binjai Km. 9, No. 16B, Kp. Lalang, Kab. Deli Serdang, disebut Turut Tergugat V;</p> <p>6. Notaris/PPAT Agny</p>	<p>No. 3, Batu Ampar, Kota Batam, disebut Tergugat II;</p> <p>3. PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, beralamat di Komplek Bintang Industrial Park I, Jalan Yos Sudarso, Batu Ampar, Kota Batam disebut Turut Tergugat III;</p> <p>4. PT. Limindo Putra Properti, beralamat di Komplek Inti Batam Blok D No. 5, Sei Panas, Kota Batam, disebut Tergugat IV;</p> <p>5. Notaris/PPAT Agny Yuanita M. Tambunan, S.H., beralamat di Komplek Bumi Indah Blok IV No. 46, Batam, disebut Turut Tergugat I;</p> <p>6. Notaris/PPAT Rezeki Sitepu, S.H., SpN, beralamat di Jl. Medan Binjai Km. 9, No. 16B, Kp. Lalang, Kab. Deli Serdang, disebut Turut Tergugat II;</p> <p>7. Badan Pengusahaan atau BP. Batam, beralamat di Gedung Batam Center, Batam, disebut Turut</p>
--	--	--	--



		Yuanita M. Tambunan, S.H., beralamat di Komplek Bumi Indah Blok IV No. 46, Batam, disebut Turut Tergugat VI;	Tergugat III;
2	Obyek Perkara	<ul style="list-style-type: none"> Hak kelola lahan atas tanah seluas 68.633 M² di Batu Ampar Batam dengan batas-batas sebelah utara : Sinarmas Raya Sejahtera, sebelah selatan : Jalan Lumbalumba, sebelah timur : PT. Bintang Selatan, sebelah barat : Polsek Batu Ampar; Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 33 tanggal 28 September 2001; Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor 34 tanggal 28 September 2001; Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor 35, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 36 tanggal 28 September 2001; Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011; Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Graha Cipta Harmonis 	<ul style="list-style-type: none"> Hak kelola lahan atas tanah seluas 68.633 M² di Batu Ampar Batam dengan batas-batas sebelah utara : Sinarmas Raya Sejahtera, sebelah selatan : Jalan Lumbalumba, sebelah timur : PT. Bintang Selatan, sebelah barat : Polsek Batu Ampar; Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 33 tanggal 28 September 2001 Akta Kuasa Untuk Mengurus Nomor 34 tanggal 28 September 2001 Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor 35, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 36 tanggal 28 September 2001; Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011; Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Graha Cipta Harmonis

Halaman 44 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



		<p>No. 11 tanggal 10 Oktober 2012;</p>	<p>No. 11 tanggal 10 Oktober 2012;</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Akta Nomor 17 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Terminal Depo Logistik dengan luas 15.520 M² seharga Rp 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah); 	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Nomor 17 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Terminal Depo Logistik dengan luas 15.520 M² seharga Rp 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
		<ul style="list-style-type: none"> • Akta Nomor 18 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dengan luas 11.500 M² seharga Rp 5.336.000.000,- (lima milyar tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah); 	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Nomor 18 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dengan luas 11.500 M² seharga Rp 5.336.000.000,- (lima milyar tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah);
		<ul style="list-style-type: none"> • Akta Nomor 19 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dengan luas 10.231 M² seharga Rp 4.747.184.000,- (empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah); 	<ul style="list-style-type: none"> • Akta Nomor 19 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dengan luas 10.231 M² seharga Rp 4.747.184.000,- (empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah);



	<ul style="list-style-type: none"> Akta Nomor 20 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Limindo Putra Properti dengan luas 26.375 M² seharga Rp 12.238.000.000,- (dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah); 	<ul style="list-style-type: none"> Akta Nomor 20 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Limindo Putra Properti dengan luas 26.375 M² seharga Rp 12.238.000.000,- (dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
	<ul style="list-style-type: none"> Akta Nomor 21 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Limindo Putra Properti dengan luas 5.008 M² seharga Rp 2.323.712.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah); 	<ul style="list-style-type: none"> Akta Nomor 21 tanggal 09 Nopember 2012 antara PT. Graha Cipta Harmoni dan PT. Limindo Putra Properti dengan luas 5.008 M² seharga Rp 2.323.712.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah);

Bahwa Penggugat menentukan gugatannya dalam perkara ini Gugatan Wanprestasi, sedangkan gugatan sebelumnya yang juga diajukan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Pengajuan Gugatan Wanprestasi dalam perkara ini merupakan akal-akalan atau permainan Penggugat dan sebagai yang menunjukkan iktikad buruk Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat, dikarenakan Penggugat sebagai pihak yang kalah sesuai diktum amar putusan Mahkamah Agung, Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016 halaman 217 berbunyi : Menolak gugatan Perggugat (incasu Penggugat) untuk seluruhnya, yang putusan mana telah memperoleh kekuatan hukum tetap Penggugat merasa tidak puas dan Penggugat menyadari tidak bisa lagi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, tetapi dengan memperhatikan secara seksama petitum Gugatan Wanprestasi dalam perkara ini ternyata petitumnya persis sama dengan petitum Gugatan

Halaman 46 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum yang diputus dengan putusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap dimaksud;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka Gugatan dalam perkara ini harus dinyatakan sebagai perkara Gugatan dalam kategori nebis in idem, sehingga tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Bahwa selanjutnya, oleh karena eksepsi gugatan nebis in idem yang notabene didukung/dikuatkan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum sebagaimana terlampir di atas, pengajuannya beralasan hukum, dan dengan mengingat asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan harus diterapkan dalam penanganan perkara ini di lembaga peradilan, maka Turut Tergugat II, III memohon agar Majelis Hakim berkenan melakukan pemeriksaan pendahuluan terhadapnya, dan menjatuhkan putusan sela yang menyatakan / menetapkan Gugatan dalam kategori nebis in idem, mencoret dari register perkara dan memerintahkan pengembalian perkara;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Obscur Libel (Kabur, Tidak Jelas) Karena Kedudukan PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti Kabur Atau Tidak Jelas Atau Saling Bertentangan Dalam Gugatan.

Bahwa dalam posita Gugatan disebutkan antara lain : “jual beli tanah milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M² di Batu Ampar Batam adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan merupakan pelanggaran berat terhadap hukum perjanjian, sehingga perbuatan itu cacat hukum dan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan perjanjian Akta No. 33 dan 36, serta Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat” (Gugatan halaman 8), “... “pada tanggal 9 Nopember 2012 Ng. Anthony selaku kuasa PT. Graha Cipta Harmonis di depan Tergugat VI (Notaris/PPAT Agny Yuanita M. Tambunan) langsung melakukan jual beli tanah 68.633 M² kepada 3 (tiga) perusahaan sebesar Rp 31.876.177.000,- (tiga puluh satu milyar delapan ratus tujuh puluh enam juta seratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah), yaitu kepada : 1. PT. Terminal Depo Logistik, dalam Akta No. 17, dengan luas 15.520 M² seharga Rp 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah); 2. PT. Putra Batam Jasa Mandiri, dalam Akta No. 18 dan 19 dengan luas 11.500 M² dan 10.230 M² seharga Rp 5.366.000.000,- (lima milyar tiga

Halaman 47 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



ratus enam puluh enam juta rupiah), dan Rp 4.747.185.000,- (empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah); 3. PT. Limindo Putra Properti, dalam Akta No. 20 dan 21, dengan luas 26.375 M² dan 5.000 M², seharga Rp 12.238.000.000,- (dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah), dan Rp 2.323.712.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah)” (Gugatan halaman 15). Dan dalam petitum Gugatan disebutkan : “2. Menyatakan jual beli tanah Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M² di Batu Ampar Batam yang dilakukan oleh Tergugat (NG. Anthony) adalah perbuatan yang ingkar janji, sehingga batal demi hukum karena melanggar perjanjian kerjasama dalam Akta No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001, serta tidak sesuai dengan Kesepakatan Bersama tanggal 2 Februari 2011”; 3. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Jual Beli tanah Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M² yang dilakukan oleh Tergugat/Ng. Antony (Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis) yang terletak di Batu Ampar Batam, dengan batas-batasnya :” ;

Bahwa substansi posita dan petitum sepanjang mengenai cacat hukum dan tidak sah / batal demi hukum Jual Beli yang disebutkan dalam Gugatan jelas telah menyerang kepentingan hukum PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti yang ditentukan dalam Akta No. 17, 18, 19, 20, 21, dalam pada itu secara implisit dan menurut hukum Penggugat telah mendudukan PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti sebagai tergugat-tergugat atau bukan berkedudukan sebagai Turut Tergugat – Turut Tergugat dalam Gugatan;

Bahwa pada posita Gugatan disebutkan berulang-ulang kedudukan PT. Terminal Depo Logistik sebagai Turut Tergugat I, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama sebagai Turut Tergugat II, PT. Limindo Putra Properti sebagai Turut Tergugat III. Dan dalam petitum Gugatan disebutkan : “7. Menghukum Turut Tergugat I, II, III (PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti), Turut Tergugat IV (Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Batam Dan Pelabuhan Bebas Batam atau BP Batam), Turut Tergugat V (Notaris/PPAT Rezeki Sitepu, SH., SpN), dan Turut Tergugat VI (Notaris/PPAT Agny Yuanita Tambunan, SH.) taat pada putusan ini”;

Bahwa kedudukan PT. Terminal Depo Logistik sebagai Turut Tergugat I, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama sebagai Turut Tergugat II, PT.

Halaman 48 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Limindo Putra Properti sebagai Turut Tergugat III dan petitum Gugatan poin 7 tersebut di atas yang demikian menurut Gugatan tidak menyerang kepentingan hukum PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti yang ditentukan dalam Akta No. 17, 18, 19, 20, 21;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka terlihat dengan jelas dan terang benderang bahwa dalam Gugatan ada 2 (dua) kedudukan PT. Terminal Depo Logistik yaitu sebagai Turut Tergugat I dan secara implisit juga sebagai tergugat (bukan Turut Tergugat I), 2 (dua) kedudukan PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama yaitu sebagai Turut Tergugat II dan secara implisit juga sebagai tergugat (bukan Turut Tergugat II), 2 (dua) kedudukan PT. Limindo Putra Properti yaitu sebagai Turut Tergugat III dan secara implisit juga sebagai tergugat (Turut Tergugat III), sehingga kedudukan PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti kabur atau tidak jelas atau saling bertentangan dalam Gugatan. Oleh karena itu, Gugatan cacat formal - tidak memenuhi persyaratan gugatan;

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa semua hal yang diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi di atas satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Dalam Pokok Perkara ini, sehingga mohon hal itu dianggap sebagai tertuang dan tidak perlu diulang lagi pada bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak dalil-dalil Gugatan, kecuali terhadap yang secara tegas dibenarkan atau diakui Turut Tergugat II, III;
3. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak uraian-uraian Penggugat pada Tabel Isi Pembahasan yang tercantum dalam Gugatan karena uraian-uraiannya tidak benar atau tidak beralasan hukum;
4. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan "Perbuatan Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang disahkan oleh Turut Tergugat V dan VI merupakan wanprestasi serta pelanggaran berat terhadap hukum perjanjian". Adapun alasan-alasan Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan tersebut, yaitu :

Halaman 49 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



4.1. Bahwa pada tanggal 02 Februari 2011 Penggugat dan Tergugat telah melangsungkan Kesepakatan Bersama, isinya sebagaimana disebut juga dalam Gugatan, dapat Turut Tergugat II, III sampaikan bahwa isinya pada pokoknya menyebutkan "Penggugat setuju untuk melepaskan hak Penggugat yang tertera dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Nomor 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkannya kepada Tergugat, Tergugat setuju menerima pelepasan hak Penggugat dan Tergugat setuju memberikan kompensasi sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dan dengan dibuatnya Kesepakatan Bersama maka Penggugat setuju Tergugat mengelola tanah seluas 68.633 M²". Dengan adanya Kesepakatan Bersama tersebut maka : 1. Hak Penggugat setelah dilangsungkan Kesepakatan Bersama adalah sebatas hak menerima pembayaran kompensasi sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dari Tergugat, dan tidak lebih dari itu; 2. Setelah dilangsungkan Kesepakatan Bersama itu Tergugat sebagai pengelola sepenuhnya dan satu-satunya atas tanah seluas 68.633 M², dan sejak itu tidak ada lagi kewajiban hukum Tergugat memberitahu kepada Penggugat dan tidak ada kewajiban hukum Tergugat mendapat persetujuan Penggugat mengenai tindakan / perbuatan Tergugat apapun terhadap tanah seluas 68.633 M². Tentang "Tergugat menjadi pihak pengelola sepenuhnya dan satu-satunya atas tanah tersebut" terlihat dan terbukti juga dari frasa/kalimat "pengalihan hak atas tanah kepemilikan tanah dan nama kepada pihak kedua (incasu Tergugat) dan instansi terkait" yang tertuang dalam salah satu klausula Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011 yang menyebutkan "Pihak Pertama tetap mempunyai kewajiban untuk ikut mengurus, memberikan persetujuan membubuhkan tanda tangan di semua dokumen resmi kepemilikan tanah tersebut dalam pengalihan hak atas tanah kepemilikan tanah dan nama kepada pihak kedua (incasu Tergugat) dan instansi terkait";

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas maka tidak benar dan tidak beralasan hukum dalil Gugatan yang berupa

Halaman 50 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



pengertian Penggugat terhadap : “kalimat melepaskan haknya” dan “kalimat pihak kedua (Tergugat) setuju memberikan kompensasi Rp. 10 Milyar”;

4.2. Bahwa perbuatan Tergugat menjual tanah seluas 68.633 M² kepada Turut Tergugat II, III pada tanggal 09 Nopember 2012 (yaitu setelah tanggal 02 Februari 2011 dilangsungkan Kesepakatan Bersama) tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatan tidak dapat lagi atau tidak berdasar hukum dikaitkan dengan Akta Nomor 33, 36 masing-masing bertanggal 28 September 2001 untuk dasar atau tolak ukur menentukan Tergugat wanprestasi atau tidak kepada Penggugat, hal mana karena Penggugat dan Tergugat sudah melangsungkan Kesepakatan Bersama pada tanggal 02 Februari 2011, ikatan hukum yang berlaku bagi dan di antara Penggugat dan Tergugat sejak tanggal 02 Februari 2011 adalah sebatas ikatan hukum menurut Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011. Oleh karena itu, tidak beralasan dan mohon ditolak dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan “tanggal 09 Nopember 2012 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat tanah seluas 68.633 M² beralih dan dijual kepada 3 Perusahaan, padahal jelas Akta Nomor 33, 36 tanggal 28 September 2001 mengatur tata cara jual beli, tetapi hal itu belum dilaksanakan / adanya ingkar janji (wanprestasi) dari Tergugat”;

4.3. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan “Perlu diketahui ada iktikad baik Penggugat, karena tidak terlaksananya perjanjian dalam Akta No. 33 dan 36 selama 10 tahun, maka Penggugat menginisiasi lagi dengan Tergugat dalam perjanjian di bawah tangan untuk melanjutkan kembali Akta No. 33 dan 36, sehingga hal ini dituangkan pada Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011” karena isi Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011 sudah jelas dan terang benderang sebagaimana juga diuraikan di atas dan tidak benar untuk melanjutkan Akta No. 33 dan 36. Menurut hematnya, tidak perlu dilangsungkan Kesepakatan Bersama tanggal 02 Februari 2011

Halaman 51 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



jika maksudnya untuk melanjutkan Akta No. 33 dan 36 karena Akta No. 33 dan 36 masih berlaku sebelum dilangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011. Oleh karena itu, dalil Gugatan tersebut haruslah ditolak;

4.4. Bahwa dalam Gugatan Penggugat mengakui bahwa setelah dan karena dilangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011 Penggugat telah 12 (dua belas) kali menerima cicilan/angsuran pembayaran dari Tergugat, totalnya Rp 10.650.000.000,- (sepuluh milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), jika dihitung maka total pembayaran tersebut lebih besar dari uang kompensasi sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang wajib dibayar Tergugat kepada Penggugat. Dengan Tergugat telah membayar lunas uang kompensasi kepada Penggugat sebelum Gugatan diajukan maka sudah tentu dan pasti Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat pada saat dibuat dan diajukan Gugatan;

4.5. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum frasa/kalimat "tanah 68.633 M² milik Penggugat" pada dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan "pembayaran berikutnya yang Rp.5Milyar, dibayar dari hasil penjualan tanah 68.633 M² milik Penggugat pada tanggal 9 Nopember 2012" karena sejak dilangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011 Tergugat sudah sebagai pengelola sepenuhnya dan satu-satunya atas tanah 68.633 M², oleh karenanya pada tanggal 9 Nopember 2012 Penggugat bukan pemilik tanah tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Turut Tergugat II, III tersebut di atas, maka dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan "Perbuatan Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang disahkan oleh Turut Tergugat V dan VI merupakan wanprestasi serta pelanggaran berat terhadap hukum perjanjian" adalah dalil Penggugat yang mengada-ada, tidak benar dan tidak beralasan hukum, sehingga dalil Penggugat tersebut harus ditolak;

5. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan "Pelanggaran Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Di Depan Turut

Halaman 52 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Tergugat V (Notaris / PPAT Rezeki Sitepu, yang kemudian dijual oleh Ng. Anthony dihadapan Turut Tergugat VI (Notaris/PPAT Agny Yuanita M. Tambunan di Batam, tidak sesuai dan melanggar Perjanjian Kerjasama Dalam Akta No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001". Adapun alasan-alasan Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan tersebut, yaitu :

5.1. Bahwa Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012 dibuat dihadapan Turut Tergugat V adalah sah dan dibuat dengan cermat, teliti, tanpa kealpaan dalam melaksanakan tugas dan jabatan Notaris, serta memenuhi syarat formil dan materil pembuatan Akta. Dalam Akta Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012 disebutkan "menyetujui pemberian kuasa kepada Tuan Antony NG untuk menjual / mengoperkan hak atas sebidang tanah seluas lebih kurang 68.633,28 M² yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar milik PT. Graha Cipta Harmonis yang diperoleh berdasarkan hasil kerjasama dengan PT. Timsco Indonesia (Penggugat) sebagaimana ternyata dari Akta Kerjasama Nomor 33, Untuk Mengurus Nomor 34, Akta Kuasa Untuk Membangun Nomor 35, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 36, masing-masing akta tertanggal 28 September 2001 yang kesemuanya akta tersebut dibuat dihadapan Arini Lakshmijati Rachim, S.H, Notaris di Batam", dilangsungkannya Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012 adalah setelah dan karena Penggugat dan Tergugat telah lebih dulu melangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011 yang konsekuensi/akibat hukumnya sebagaimana diuraikan pada dalil di atas. Sehingga kuasa untuk menjual / mengoperkan hak atas sebidang tanah yang dimaksud dalam Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012 sah menurut hukum, tidak cacat hukum/batal, dan juga secara hukum tidak menimbulkan kerugian Penggugat. Hak Penggugat menerima kompensasi tetap terlindungi

Halaman 53 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



berdasarkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011;

5.2. Bahwa peralihan dan/atau pemecahan PL atas tanah yang semula milik Penggugat ke atas nama Turut Tergugat II, III diputuskan setelah diteliti Turut Tergugat IV dan memenuhi persyaratan menurut hukum (peraturan perundang-undangan), sehingga jelas tidak melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (2) huruf c Surat Perjanjian Nomor 013/UM-PERJ/II/91;

6. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak dalil-dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan : "Fakta Hukum saat jual beli tanah 68.633 M² milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) yang dilakukan oleh Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) belum melaksanakan Perjanjian dalam Akte No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001", "Jual beli tanah milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M² di Batu Ampar Batam adalah cacat dan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Akta Nomor 33, 34, 35 dan 36". Adapun alasan-alasan Turut Tergugat I, II, III menolak dalil Gugatan tersebut, yaitu :

6.1. Bahwa dalil-dalil Gugatan di atas merupakan pernyataan-pernyataan Penggugat yang tidak berdasarkan fakta hukum - fakta hukum yang utuh dan lengkap mengenai yang terjadi dan dilakukan Penggugat dan Tergugat, dimana fakta hukum yang disebutkan pada dalil Gugatan tersebut adalah masih sebahagian saja, masih ada fakta hukum lain yang dikesampingkan Penggugat dalam membuat dalil Gugatan tersebut, yaitu fakta hukum yang tertuang dalam Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011 yang melengkapi fakta hukum yang mendasari Penggugat membuat dalilnya tersebut, yaitu : "Penggugat setuju untuk melepaskan hak Penggugat yang tertera dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Nomor 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkannya kepada Tergugat, Tergugat setuju menerima pelepasan hak Penggugat dan Tergugat setuju memberikan kompensasi sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dan dengan dibuatnya Kesepakatan Bersama maka Penggugat setuju Tergugat mengelola tanah seluas 68.633 M²", "Penggugat tetap mempunyai kewajiban untuk ikut

Halaman 54 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



mengurus, memberikan persetujuan membubuhkan tanda tangan di semua dokumen resmi kepemilikan tanah tersebut dalam pengalihan hak atas tanah kepemilikan tanah dan nama kepada Tergugat dan instansi terkait”, “Tergugat telah membayar lunas kompensasi sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar) kepada Penggugat yang ditentukan dalam Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011”. Kewajiban Penggugat tersebut jelas dalam rangka memenuhi admintrasi pengalihan hak atas tanah kepada nama Tergugat, bukan untuk yang lainnya. Dengan berdasarkan fakta hukum yang lengkap terlihat secara terang benderang jual beli tanah dimaksud sah menurut hukum dan bersesuaian dengan ketentuan yang tertuang dalam Akte Nomor 33, 34, 35 dan 36;

6.2. Bahwa hal belum terlaksana Perjanjian dalam Nomor 33, 34, 35 dan 36 pada saat jual beli dilangsungkan sebagaimana didalilkan dalam Gugatan jelas bukan kepentingan Penggugat lagi setelah dan karena dilangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011, tetapi hal itu sudah menjadi kepentingan Tergugat sepenuhnya dan satu-satunya, tidak ada korelasi atau hubungan dalil Gugatan tersebut dengan jual beli yang dilaksanakan, hak Penggugat setelah dilangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011 adalah sebatas hak menerima pembayaran kompensasi Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar) dari Tergugat;

7. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan : “Jual beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat VI (Noratis/PPAT Agny Yuanita M. Tambunan) kepada ketiga perusahaan (PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, dan PT. Limindo Putra Properti batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan perjanjian pada Akta No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001”. Adapun alasan-alasan Turut Tergugat I, II, III menolak dalil Gugatan tersebut, yaitu : bahwa dilangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011, maka : 1. Akta Nomor 33, 34, 35 dan 36 tidak lagi mengikat hukum di antara Penggugat dengan Tergugat; 2. Penggugat bukan lagi pemilik tanah dimaksud; 3. Tergugat berhak menjual tanah dimaksud meskipun dalam kondisi kosong kepada pihak lain (incasu, Turut Tergugat I, II,

Halaman 55 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



III) tanpa perlu mempertimbangkan Akta Nomor 33, 34, 35 dan 36 yang notabene sudah tidak berlaku. Bahwa selanjutnya mengenai "Penggugat bukan lagi pemilik tanah dimaksud" telah dinyatakan dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016, halaman 216 alinea 1 : "Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat (incasu, Penggugat) tidak mempunyai hak lagi atas tanah obyek sengketa dan Tergugat I (incasu Tergugat) berhak sepenuhnya atas tanah tersebut, tidak perlu dibuat kuasa baru dari Penggugat (incasu Penggugat) kepada Tergugat I (incasu, Tergugat) untuk menjual tanah obyek sengketa, selanjutnya sah jual beli Tergugat I (incasu Tergugat) kepada Tergugat II (incasu, Turut Tergugat I), Tergugat III (incasu, Turut Tergugat II) dan Tergugat IV (incasu, Turut Tergugat III)". Oleh karena itu, perbuatan Tergugat menjual tanah dimaksud kepada Turut Tergugat I, II, III sah menurut hukum;

8. Bahwa Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan yang pada pokoknya menyebutkan : "Tanah milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) seluas 68.633 M² dijual oleh Tergugat (PT.Graha Cipta Harmonis) tanpa surat kuasa Khusus menjual dari Penggugat merupakan tindakan yang cacat dan batal demi hukum". Adapun alasan-alasan Turut Tergugat II, III menolak dalil Gugatan tersebut, yaitu :

8.1. Bahwa tanah seluas 68.633 M² yang dijual Tergugat kepada Turut Tergugat II, III adalah tanah Tergugat setelah dilepaskan Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011;

8.2. Bahwa kuasa yang diberikan kepada Tuan Antony NG sesuai Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012 untuk menjual / mengoperkan hak atas sebidang tanah seluas lebih kurang 68.633,28 M² yang terletak di Wilayah Pengembangan Batu Ampar milik PT. Graha Cipta Harmonis bukan pelimpahan kuasa (substitusi) sehingga tidak tepat disandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 312K/Sip/2974 tanggal 19 Agustus 1975, dan bukan pula Surat Kuasa Umum karena pemberian kuasa sesuai Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa

Halaman 56 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012 dilakukan dengan kata-kata yang tegas sebagaimana isi redaksinya juga disebutkan pada dalil di atas. Pemberian kuasa kepada Tuan Antony NG dilangsungkan setelah dan karena Penggugat dan Tergugat lebih dulu melangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011, hal mana membuat tidak ada kewajiban hukum bagi Tergugat untuk terlebih dahulu mendapatkan surat kuasa khusus menjual dari Penggugat. Dengan demikian, perbuatan Tergugat menjual tanah dimaksud kepada Turut Tergugat II, III dengan tanpa surat kuasa khusus menjual dari Penggugat adalah perbuatan yang sah menurut hukum, dilandasi dengan iktikad baik dan jujur dari Tergugat, tidak cacat hukum, tidak karena penipuan, dan tidak batal demi hukum;

8.3. Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 36 berbeda dan tidak ada korelasi atau hubungannya dengan kuasa yang diberikan kepada Tuan Antony NG sesuai Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis (Tergugat) Nomor 11 tanggal 10 Oktober 2012;

8.4. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah dimaksud berlangsung sejak Penggugat menerima pengalokasiannya dari Turut Tergugat IV hingga saat Penggugat dan Tergugat melangsungkan Kesepakatan Bersama bertanggal 02 Februari 2011, dan yang pasti Penggugat tidak lagi sebagai pemilik tanah dimaksud sejak Turut Tergugat II, III membelinya dan memperoleh keputusan Turut Tergugat IV yang diterbitkan berdasarkan peraturan perundangan-undangan;

Bahwa selanjutnya masih mengenai dalil Gugatan “dijual Tergugat (PT.Graha Cipta Harmonis) tanpa surat kuasa Khusus menjual dari Penggugat merupakan tindakan yang cacat dan batal demi hukum” telah dinyatakan dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016, halaman 216 alinea 1 : “Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat (incasu, Penggugat) tidak mempunyai hak lagi atas tanah obyek sengketa dan Tergugat I (incasu Tergugat) berhak

Halaman 57 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



sepenuhnya atas tanah tersebut, tidak perlu dibuat kuasa baru dari Penggugat (incasu Penggugat) kepada Tergugat I (incasu, Tergugat) untuk menjual tanah obyek sengketa, selanjutnya sah jual beli Tergugat I (incasu Tergugat) kepada Tergugat II (incasu, Turut Tergugat I), Tergugat III (incasu, Turut Tergugat II) dan Tergugat IV (incasu, Turut Tergugat III)”

9. Bahwa terkait transaksi-transaksi jual beli tanah yang bertotal luas 68.633 M² antara Tergugat dengan Turut Tergugat II, III dan legalitas kepemilikannya pada saat dan setelah transaksi jual beli, dan sebagai yang menunjukkan/membuktikan Turut Tergugat II, III adalah pembeli-pembeli yang beriktikad baik, dapat Turut Tergugat II, III sampaikan hal-hal di bawah ini :

9.1. Bahwa pada tanggal 09 Nopember 2012 Tergugat dan Turut Tergugat I melangsungkan Jual Beli dan Peralihan Hak atas obyek tanah seluas lebih kurang 15.520 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah), harga tersebut sudah dibayar Turut Tergugat I kepada Tergugat, sesuai Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 17, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI). Sebagai yang menguatkan status kepemilikan Turut Tergugat I atas tanah tersebut :

9.1.1. Pada tanggal 17 Oktober 2012 Tergugat dan Turut Tergugat I melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah seluas lebih kurang 15.520 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 7.201.280.000,- (tujuh milyar dua ratus satu juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 17 Oktober 2012, Nomor 12, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI);

9.1.2. Pada tanggal 30 Oktober 2012 Tergugat mengajukan Surat Nomor : 18/TDL-BTM/X/2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah kepada Turut Tergugat IV, untuk peralihan dari nama PT. Timsco Indonesia (Penggugat) kepada nama PT.

Halaman 58 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terminal Depo Logistik (Turut Tergugat I), kemudian Turut Tergugat IV meneliti dan menyatakan permohonan Tergugat memenuhi persyaratan untuk peralihan hak, persetujuan nomor 8337/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012;

9.1.3. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8526/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012, sebesar Rp 20.079.000,- (dua puluh juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah), kepada Turut Tergugat I;

9.1.4. Pada tanggal 26 Nopember 2012 Turut Tergugat I membayar lunas Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8526/FBAP/PL/10/2012 sebesar Rp 20.079.000,- (dua puluh juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362;

9.1.5. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/14488/KA-A1-A1.1/8/2013 tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada Turut Tergugat I, pada pokoknya memberitahukan UWTO yang harus dibayar sebesar Rp 1.593.531.520,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah);

9.1.6. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan UWTO sebesar Rp 1.593.531.520,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah), No. Faktur : C.0976081302 tanggal 23 Agustus 2013 kepada Turut Tergugat I;

9.1.7. Pada tanggal 20 September 2013 Turut Tergugat I membayar lunas UWTO sebesar Rp 1.593.531.520,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah) melalui penyetoran ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362 sesuai Aplikasi

Halaman 59 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



Setoran/Transfer/Kliring/Incaso Bank Mandiri tertanggal 20 September 2013;

9.1.8. Turut Tergugat IV menerbitkan Kwitansi Nomor : 2201/WIL.1/A1.15/9/2013 , isinya "telah terima dari PT. Terminal Depo Logistik, uang sejumlah Rp 1.593.531.520,- (terbilang : (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta lima ratus tiga puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah) untuk pembayaran Faktur Tagihan UWTO (Perpanjangan UWTO), tanggal 23 Agustus 2013;

9.1.9. Turut Tergugat IV menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi PT. Terminal Depo Logistik, Nomor Penetapan Lokasi : 21285030103.B1.002 tanggal 19 Desember 2012 atas tanah seluas 15.520 M²;

9.1.10. Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat I melangsungkan Surat Perjanjian Nomor 2090/SPJ-A1.1/12/2013 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 31 Desember 2013;

9.1.11. Turut Tergugat IV menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 2070/A1/2013 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 31 Desember 2013. Dengan Keputusan tersebut Turut Tergugat IV memutuskan mengalokasikan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam seluas 15.520 M² kepada Turut Tergugat I;

9.1.12. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/486/KA-A1-A1.1//2014 tanggal 15 Januari 2014, perihal : Permohonan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah

Halaman 60 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Pengelolaan BP Batam Untuk Hak Guna Bangunan, kepada Yth. Ka. Kan. Pertanahan Kota Batam, Sekupang, Batam. Surat tersebut sebagai rekomendasi dari Turut Tergugat IV untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 15.520 M² ke atas nama PT. Terminal Depo Logistik (Turut Tergugat I);

9.2. Pada tanggal 09 Nopember 2012 Tergugat dan Turut Tergugat II melangsungkan Jual Beli dan Peralihan Hak atas obyek tanah seluas lebih kurang 11.500 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 5.336.000.000,- (lima milyar tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah), harga tersebut sudah dibayar Turut Tergugat II kepada Tergugat, sesuai Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 18, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI). Sebagai yang menguatkan status kepemilikan Turut Tergugat II atas tanah tersebut :

9.2.1. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2012 Tergugat dan Turut Tergugat II melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah seluas lebih kurang 15.520 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 5.336.000.000,- (lima milyar tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 20, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI);

9.2.2. Pada tanggal 30 Oktober 2012 Tergugat mengajukan Surat Nomor : 82/PBJMU-BTM/X/2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Turut Tergugat IV, untuk peralihan dari nama PT. Timsco Indonesia (Penggugat) kepada nama PT. Putra Batam Jaya Mandiri Utama (Turut Tergugat II), kemudian Turut Tergugat IV meneliti dan menyatakan permohonan Tergugat memenuhi persyaratan untuk peralihan hak, persetujuan nomor 8333/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012;

Halaman 61 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



9.2.3. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8522/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012, sebesar Rp 14.878.125,- (empat belas juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus dua puluh lima rupiah), kepada Turut Tergugat II;

9.2.4. Pada tanggal 26 Nopember 2012 Turut Tergugat II membayar lunas Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8522/FBAP/PL/10/2012 sebesar Rp 14.878.125,- (empat belas juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus dua puluh lima rupiah) ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362;

9.2.5. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/14491/KA-A1-A1.1/8/2013 tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada Turut Tergugat II, pada pokoknya memberitahukan UWTO yang harus dibayar sebesar Rp 1.180.774.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

9.2.6. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan UWTO sebesar Rp 1.180.774.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), No. Faktur : C.0978081302 tanggal 23 Agustus 2013 kepada Turut Tergugat II;

9.2.7. Pada tanggal 20 September 2013 Turut Tergugat II membayar lunas UWTO sebesar Rp 1.180.774.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) melalui penyetoran ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362 sesuai Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Incaso Bank Mandiri tertanggal 20 September 2013;

9.2.8. Turut Tergugat IV menerbitkan Kwitansi Nomor : 2203/WIL.1/A1.15/9/2013 , isinya "telah terima dari PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, uang sejumlah Rp 1.180.774.000,- (terbilang : satu milyar



seratus delapan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran Faktur Tagihan UWTO (Perpanjangan UWTO), tanggal 27 September 2013;

9.2.9. Turut Tergugat IV menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, Nomor Penetapan Lokasi : 21285030103.B1.003 tanggal 19 Desember 2012 atas tanah seluas 11.500 M²;

9.2.10. Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat II melangsungkan Surat Perjanjian Nomor 2 tahun 2013 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Darpada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 25 Januari 2013;

9.2.11. Turut Tergugat IV menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2013 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Darpada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 25 Januari 2013. Dengan Keputusan tersebut Turut Tergugat IV memutuskan mengalokasikan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam seluas 11.500 M² kepada Turut Tergugat II;

9.2.12. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/450/KA-A1-A1.1/I/2014 tanggal 15 Januari 2014, perihal : Permohonan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan BP Batam Untuk Hak Guna Bangunan, kepada Yth. Ka. Kan. Pertanahan Kota Batam, Sekupang, Batam. Surat tersebut sebagai rekomentasi dari Turut Tergugat IV untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah



seluas 11.500 M² ke atas nama PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama (Turut Tergugat II);

9.3. Pada tanggal 09 Nopember 2012 Tergugat dan Turut Tergugat II melangsungkan Jual Beli dan Peralihan Hak atas obyek tanah seluas lebih kurang 10.231 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 4.747.184.000,- (empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah), harga tersebut sudah dibayar Turut Tergugat II kepada Tergugat, sesuai Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 19, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI). Sebagai yang menguatkan status kepemilikan Turut Tergugat II atas tanah tersebut :

9.3.1. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2012 Tergugat dan Turut Tergugat II melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah seluas lebih kurang 10.231,10 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 4.747.184.000,- (empat milyar tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 21, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI);

9.3.2. Pada tanggal 30 Oktober 2012 Tergugat mengajukan Surat Nomor : 81/PBJMU-BTM/X/2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Turut Tergugat IV, untuk peralihan dari nama PT. Timsco Indonesia (Penggugat) kepada nama PT. Putra Batam Jaya Mandiri Utama (Turut Tergugat II), kemudian Turut Tergugat IV meneliti dan menyatakan permohonan Tergugat memenuhi persyaratan untuk peralihan hak, persetujuan nomor 8334/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012;

9.3.3. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8523/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012, sebesar Rp 13.236.356,25,- (tiga belas juta dua ratus

Halaman 64 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



tiga puluh enam ribu tiga ratus lima puluh enam koma dua puluh lima rupiah), kepada Turut Tergugat II;

9.3.4. Pada tanggal 26 Nopember 2012 Turut Tergugat II membayar lunas Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8523/FBAP/PL/10/2012 sebesar Rp 13.236.356,25,- (tiga belas juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus lima puluh enam koma dua puluh lima rupiah) ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362;

9.3.5. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/14492/KA-A1-A1.1/8/2013 tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada Turut Tergugat II, pada pokoknya memberitahukan UWTO yang harus dibayar sebesar Rp 1.050.478.156,- (satu milyar lima puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu seratus lima puluh enam rupiah);

9.3.6. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan UWTO sebesar Rp 1.050.478.156,- (satu milyar lima puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu seratus lima puluh enam rupiah), No. Faktur : C.0977081302 tanggal 23 Agustus 2013 kepada Turut Tergugat II;

9.3.7. Pada tanggal 20 September 2013 Turut Tergugat II membayar lunas UWTO sebesar Rp 1.050.478.156,- (satu milyar lima puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu seratus lima puluh enam rupiah) melalui penyetoran ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362 sesuai Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/ Incaso Bank Mandiri tertanggal 20 September 2013;

9.3.8. Turut Tergugat IV menerbitkan Kwitansi Nomor : 2204/WIL.1/A1.15/9/2013, isinya "telah terima dari PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, uang sejumlah Rp 1.050.478.156,- (terbilang : satu milyar lima puluh juta empat ratus tujuh puluh delapan ribu seratus lima puluh enam rupiah) untuk pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faktur Tagihan UWTO (Perpanjangan UWTO), tanggal 27 September 2013;

9.3.9. Turut Tergugat IV menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, Nomor Penetapan Lokasi : 21285030103.B1.004 tanggal 19 Desember 2012 atas tanah seluas 10.231 M²;

9.3.10. Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat II melangsungkan Surat Perjanjian Nomor 3 tahun 2013 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 25 Januari 2013;

9.3.11. Turut Tergugat IV menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 4 tahun 2013 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 25 Januari 2013. Dengan Keputusan tersebut Turut Tergugat IV memutuskan mengalokasikan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam seluas 10.231 M² kepada Turut Tergugat II;

9.3.12. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/449/KA-A1-A1.1//2014 tanggal 15 Januari 2014, perihal : Permohonan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan BP Batam Untuk Hak Guna Bangunan, kepada Yth. Ka. Kan. Pertanahan Kota Batam, Sekupang, Batam. Surat tersebut sebagai rekomentasi dari Turut Tergugat IV untuk proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 10.231 M² ke atas nama PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama (Turut Tergugat II);

Halaman 66 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



9.4. Pada tanggal 09 Nopember 2012 Tergugat dan Turut Tergugat III melangsungkan Jual Beli dan Peralihan Hak atas obyek tanah seluas lebih kurang 26.375 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 12.238.000.000,- (dua belas milyar dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah), harga tersebut sudah dibayar Turut Tergugat III kepada Tergugat, sesuai Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 20, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI). Sebagai yang menguatkan status kepemilikan Turut Tergugat III atas tanah tersebut :

9.4.1 Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2012 Tergugat dan Turut Tergugat III melangsungkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah seluas lebih kurang 26.382,18 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 12.241.331.520,- (dua belas milyar dua ratus empat puluh satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu lima ratus dua puluh rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 22, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI);

9.4.2 Pada tanggal 30 Oktober 2012 Tergugat mengajukan Surat Nomor : 29/LPP-BTM/X/2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Turut Tergugat IV, untuk peralihan dari nama PT. Timsco Indonesia (Penggugat) kepada nama PT. Limindo Putra Properti (Turut Tergugat III), kemudian Turut Tergugat IV meneliti dan menyatakan permohonan Tergugat memenuhi persyaratan untuk peralihan hak, persetujuan nomor 8335/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012;

9.4.3 Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8524/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012, sebesar Rp 34.122.656,25,- (tiga puluh empat juta seratus dua puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam koma dua puluh lima rupiah), kepada Turut Tergugat III;



9.4.4 Pada tanggal 26 Nopember 2012 Turut Tergugat III membayar lunas Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8524/FBAP/PL/10/2012 sebesar Rp 34.122.656,25,- (tiga puluh empat juta seratus dua puluh dua ribu enam ratus lima puluh enam koma dua puluh lima rupiah) ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362;

9.4.5 Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/14490/KA-A1-A1.1/8/2013 tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada Turut Tergugat III, pada pokoknya memberitahukan UWTO yang harus dibayar sebesar Rp 2.708.079.500,- (dua milyar tujuh ratus delapan juta tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

9.4.6 Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan UWTO sebesar Rp 2.708.079.500,- (dua milyar tujuh ratus delapan juta tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah), No. Faktur : C.0974081302 tanggal 23 Agustus 2013 kepada Turut Tergugat III;

9.4.7 Pada tanggal 19 September 2013 Turut Tergugat III membayar lunas UWTO sebesar Rp 2.708.079.500,- (dua milyar tujuh ratus delapan juta tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) melalui penyetoran ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362 sesuai Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/ Incaso Bank Mandiri tertanggal 19 September 2013;

9.4.8 Turut Tergugat IV menerbitkan Kwitansi Nomor : 2205/WIL.1/A1.15/9/2013, isinya "telah terima dari PT. Limindo Putra Properti, uang sejumlah Rp 2.708.079.500,- (terbilang : dua milyar tujuh ratus delapan juta tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) untuk pembayaran Faktur Tagihan UWTO (Perpanjangan UWTO), tanggal 27 September 2013;



9.4.9 Turut Tergugat IV menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi PT. Limindo Putra Properti, Nomor Penetapan Lokasi : 21285030103.B1.006 tanggal 19 Desember 2012 atas tanah seluas 26.375 M²;

9.4.10 Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat III melangsungkan Surat Perjanjian Nomor 7 tahun 2013 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 30 Januari 2013;

9.4.11 Turut Tergugat IV menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 tahun 2013 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 30 Januari 2013. Dengan Keputusan tersebut Turut Tergugat IV memutuskan mengalokasikan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam seluas 26.375 M² kepada Turut Tergugat III;

9.5. Pada tanggal 09 Nopember 2012 Tergugat dan Turut Tergugat III melangsungkan Jual Beli dan Peralihan Hak atas obyek tanah seluas lebih kurang 5.008 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 2.323.712.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah), harga tersebut sudah dibayar Turut Tergugat III kepada Tergugat, sesuai Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 21, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI). Sebagai yang menguatkan status kepemilikan Turut Tergugat III atas tanah tersebut :

9.5.1. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2012 Tergugat dan Turut Tergugat III melangsungkan Perjanjian



Pengikatan Jual Beli atas obyek tanah seluas lebih kurang 5.000 M² dengan harga yang disepakati sebesar Rp 2.320.000.000,- (dua milyar tiga ratus dua puluh juta rupiah) sesuai Akta Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 23, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam (Turut Tergugat VI);

9.5.2. Pada tanggal 30 Oktober 2012 Tergugat mengajukan Surat Nomor : 28/LPP-BTM/X/2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Turut Tergugat IV, untuk peralihan dari nama PT. Timsco Indonesia (Penggugat) kepada nama PT. Limindo Putra Properti (Turut Tergugat III), kemudian Turut Tergugat IV meneliti dan menyatakan permohonan Tergugat memenuhi persyaratan untuk peralihan hak, persetujuan nomor 8336/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012;

9.5.3. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8525/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012, sebesar Rp 6.479.100,- (enam juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus rupiah), kepada Turut Tergugat III;

9.5.4. Pada tanggal 26 Nopember 2012 Turut Tergugat II membayar lunas Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8525/FBAP/PL/10/2012 sebesar Rp 6.479.100,- (enam juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus rupiah) ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362;

9.5.5. Turut Tergugat IV menerbitkan Surat Nomor : B/14489/KA-A1-A1.1/8/2013 tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada Turut Tergugat III, pada pokoknya memberitahukan UWTO yang harus dibayar sebesar Rp 514.201.408,- (lima ratus empat belas juta dua ratus satu ribu empat ratus delapan rupiah);



9.5.6. Turut Tergugat IV menerbitkan Faktur Tagihan UWTO sebesar Rp 514.201.408,- (lima ratus empat belas juta dua ratus satu ribu empat ratus delapan rupiah), No. Faktur : C.0975081302 tanggal 23 Agustus 2013 kepada Turut Tergugat III;

9.5.7. Pada tanggal 19 September 2013 Turut Tergugat III membayar lunas UWTO sebesar Rp 514.201.408,- (lima ratus empat belas juta dua ratus satu ribu empat ratus delapan rupiah) melalui penyetoran ke Rekening OB pada Bank Mandiri Cab. P. Batam Nomor Rekening : 109.0091001362 sesuai Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Incaso Bank Mandiri tertanggal 19 September 2013;

9.5.8. Turut Tergugat IV menerbitkan Kwitansi Nomor : 2206/WIL.1/A1.15/9/2013, isinya "telah terima dari PT. Limindo Putra Properti, uang sejumlah Rp 514.201.408,- (terbilang: lima ratus empat belas juta dua ratus satu ribu empat ratus delapan rupiah) untuk pembayaran Faktur Tagihan UWTO (Perpanjangan UWTO), tanggal 27 September 2013;

9.5.9. Turut Tergugat IV menerbitkan Gambar Penetapan Lokasi PT. Limindo Putra Properti, Nomor Penetapan Lokasi : 21285030103.B1.005 tanggal 19 Desember 2012 atas tanah seluas 5.008 M²;

9.5.10. Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat III melangsungkan Surat Perjanjian Nomor 4 tahun 2013 tentang Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 25 Januari 2013;

9.5.11. Turut Tergugat IV menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 5 tahun 2013 tentang Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, tanggal 25 Januari 2013. Dengan Keputusan tersebut Turut Tergugat IV memutuskan mengalokasikan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam seluas 5.008 M² kepada Turut Tergugat III;

Bahwa selanjutnya masih terkait mengenai Turut Tergugat II, III adalah pembeli-pembeli yang beriktikad baik telah dinyatakan dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016, halaman 216 alinea 4 : "Bahwa Tergugat II (incasu, Turut Tergugat I), Tergugat III (incasu, Turut Tergugat II) dan Tergugat IV (incasu, Turut Tergugat III) sebagai pemli dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik, karena telah membeli di depan PPAT telah melunasi harga dan telah menguasai pisik tanah serta telah diterbitkan HGB. Dengan berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka jelas terlihat Turut Tergugat II, III adalah pembeli-pembeli yang beriktikad baik, sehingga Turut Tergugat II, III harus mendapat perlindungan hukum, dan kelima Akta Jual Beli dan Peralihan Hak sebagaimana disebutkan pada dalil-dalil di atas harus dianggap sah;

Bahwa berdasarkan satu dan lain hal yang diuraikan di atas, maka Turut Tergugat II, III memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat II dan III dengan memutuskan yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat II, III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan dari Penggugat sebagai perkara dalam kategori Nebis In Idem;
3. Menyatakan Gugatan obscuur libel (kabur, tidak jelas) karena kedudukan PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, PT. Limindo Putra Properti kabur atau tidak jelas atau saling bertentangan dalam Gugatan;
4. Menyatakan Gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 72 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Memutuskan, bahwa Turut Tergugat II, III sebagai pemilik sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan dan Memutuskan bahwa Turut Tergugat II, III tidak melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Turut Tergugat IV.

A. DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT / GEMIS AANHOEDA NIGHEID (GUGATAN ERROR IN PERSONA).

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat didasarkan pada Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 33 tanggal 28 September 2001 yang dibuat dihadapan Ariani L. Rachim, SH Notaris/PPAT di Kota Batam, dimana berdasarkan Perjanjian Kerjasama yang dilakukan yang tersebut, hubungan hukum (rechts betrekking) yang terjadi hanya antara pihak Penggugat dengan Tergugat, sehingga tidak mempunyai hubungan hukum serta tidak mengikat dan tidak berlaku bagi Turut Tergugat IV;

- Bahwa berdasarkan pada Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), yang menyatakan bahwa "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317." Sehingga yang dapat menjadi pihak dalam perkara ini hanyalah yang menjadi pihak dalam Akta Perjanjian Kerjasama tersebut yaitu Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan menarik serta Turut Tergugat IV, jelas-jelas tidak sesuai dengan prinsip yang dianut Pasal 1340 KUHPerdata;

Halaman 73 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



- Bahwa hal ini sesuai pula dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1270K/Pdt/1991 tanggal 30 September 1993 yang menyatakan:

"Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Demikian pula dinyatakan oleh M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 438, menyebutkan Eksepsi Eror In Persona, yang antara lain menyebutkan Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat, Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara. Oleh Karena itu, C dapat mengajukan exceptio in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru;

- Bahwa oleh karena Gugatan didasarkan pada Akta Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yang didalamnya tidak melibatkan Turut Tergugat IV, maka gugatan penggugat adalah keliru dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima dan sudah sepantasnya apabila Penggugat mengajukan gugatan tidak mengikutsertakan Turut Tergugat IV;

B. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa hal-hal yang telah disebutkan pada bagian eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi.

1. BAHWA PENGELOLAAN LAHAN BERUPA PERENCANAAN, PERUNTUKKAN DAN PENGGUNAAN ATAS BAGIAN – BAGIAN TANAH DIWILAYAH INDUSTRI PULAU BATAM KEPADA PIHAK LAIN MERUPAKAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TURUT TERGUGAT IV.

Halaman 74 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



- Bahwa Turut Tergugat IV merupakan Lembaga Negara yang ditunjuk atau diberi wewenang oleh Pemerintah Negara Indonesia melalui Peraturan Perundang-undangan, untuk mengelola Bumi atau Tanah yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, hal ini sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005, dimana Turut Tergugat IV adalah Instansi yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan kebijakan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam, termasuk didalamnya kewenangan untuk merencanakan dan mengatur peruntukan dan penggunaan tanah didaerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan di Pulau Batam;

- Bahwa adapun kewenangan yang dimiliki Turut Tergugat IV dalam pengelolaan lahan berupa perencanaan, peruntukkan dan penggunaan atas bagian – bagian tanah diwilayah industri pulau batam kepada Pihak Ketiga adalah sebagai berikut:

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 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan:

- 1) Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- 2) Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
 - a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c) 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;

Halaman 75 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



d) menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan;
B. 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 di gugusan Pulau Janda Berhias, Tanjung Sau dan Nginan dan Pulau Kasem Kabupaten Kepulauan Riau Propinsi Riau;

C. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam yang mengatur antara lain:

1) Pasal 1: Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Janda Berias dan gugusannya;

2) Pasal 2A: Pengelolaan, pengembangan dan pembangunan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilaksanakan oleh Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

3) 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;

4) 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 Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

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

Halaman 76 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam mengatur hal sebagai berikut:

1) 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;

2) 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 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

- Bahwa selain memiliki kewenangan penerbitan dokumen alokasi lahan berdasarkan peraturan yang disebutkan diatas Turut Tergugat IV juga memiliki kewenangan dalam hal penerbitan Persetujuan Ijin Peralihan Hak (IPH) kepada Pihak Ketiga adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas Tanah, yang mengatur antara lain Pasal 34 ayat (7) yang menyebutkan sebagai berikut:

“Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan”;

- Bahwa berdasarkan kewenangan yang dimiliki Turut Tergugat IV yang merupakan Instansi Pemegang HPL di Pulau Batam, Turut Tergugat IV telah menerbitkan dokumen alokasi lahan berupa:

A. Persetujuan Nomor: 8337/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012 dan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No.8526/FBAP/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012, yang telah dilunasi pada tanggal 26 November 2012 atas nama Turut Tergugat I;

B. Persetujuan Nomor: 8334/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012 dan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No.8523/FBAP/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012, yang telah dilunasi pada tanggal 26 November 2012 atas nama Turut Tergugat II;

Halaman 77 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Persetujuan Nomor: 8333/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012 dan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No.8522/FBAP/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012, yang telah dilunasi pada tanggal 26 November 2012 atas nama Turut Tergugat II;

D. Persetujuan Nomor: 8336/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012 dan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No.8525/FBAP/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012, yang telah dilunasi pada tanggal 26 November 2012 atas nama Turut Tergugat III;

E. Persetujuan Nomor: 8335/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012 dan Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan No.8524/FBAP/PL/10/2012 tertanggal 31 Oktober 2012, yang telah dilunasi pada tanggal 26 November 2012 atas nama Turut Tergugat III;

F. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212.85030103.B1.002, tertanggal 19-12-2012, atas nama Turut Tergugat I;

G. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212.85030103.B1.004, tertanggal 19-12-2012, atas nama Turut Tergugat II;

H. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212.85030103.B1.003, tertanggal 19-12-2012, atas nama Turut Tergugat II;

I. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212.85030103.B1.005, tertanggal 19-12-2012, atas nama Turut Tergugat III;

J. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 212.85030103.B1.006, tertanggal 19-12-2012, atas nama Turut Tergugat III;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, telah cukup menggambarkan kewenangan Turut Tergugat IV dalam pengelolaan lahan dan menerbitkan dokumen alokasi lahan kepada Pihak Ketiga;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat IV mohon dengan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memutuskan:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Halaman 78 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain Turut Tergugat IV mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Turut Tergugat VI.

EXECEPTIO RES JUDICATA/NEBIS IN IDEM.

1. Bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Batam adalah Nebis In Idem;
2. Bahwa adapun yang menjadi tolak ukur gugatan dapat dinyatakan Nebis In Idem telah dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang bunyinya ialah : "Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem"
3. Bahwa seyogyanya Nebis In Idem dapat terjadi, jika :
 - a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan;
 - b. Adanya Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde) dan bersifat positif yaitu menolak atau mengabulkan gugatan;
4. Bahwa ternyata terhadap materi subyek dan obyek gugatan terdahulu yang diajukan oleh PT. TIMSCO INDONESIA sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (In casu PENGGUGAT) kepada PT. GRAHA CIPTA HARMONIS sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi (In casu TERGUGAT), PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK Sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA Sebagai Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi, PT. LIMINDO PUTRA PROPERTINDO sebagai Tergugat IV Konvensi / Penggugat IV Rekonvensi, Notaris Agny Yuanita M. Tambunan, S.H. Sebagai Turut Tergugat I, Notaris Rexeki Sitepu, S,H Sebagai Turut Tergugat II, Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) Sebagai Turut Tergugat III yang mana perkara tersebut diajukan melalui Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tertanggal 24 April 2014 yang telah diperiksa dan diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor

Halaman 79 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sejak Tahun 1985 (PT. Timsco Indonesia) adalah pemilik yang sah dari hak kelola atas total lahan/tanah seluas 100.015,46 m² yang menjadi objek sengketa perkara a quo, yang terletak di Batu Ampar Batam (seperti diuraikan di atas), dengan batas-batasnya :
 - Sebelah Utara : PT Srimas Raya Sejahtera;
 - Sebelah Selatan : Lumba-lumba;
 - Sebelah Timur : Polsek Batu Ampar;
 - Sebelah Barat : PT Bintang Sembilan;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I (PT. Graha Cipta Harmonis) yang melakukan jual beli lahan seluas 68.633 m² milik Penggugat kepada Tergugat II, III dan IV mengandung cacat serta tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV atas tanah seluas 68.633 m² yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, yang dilaksanakan pada tanggal 9 November 2012;
5. Menyatakan batal demi hukum pemecahan PL lahan atas tanah seluas 68.633 m², yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kuasa dari PT Graha Cipta Harmonis kepada Tergugat II, III dan IV;
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat atas sewa lahan seluas 68.633 m², menurut pasaran yang wajar patokan tarif Penggugat mengambil tarif PT Persero Batam, yang total besarnya Rp. 11.550.934.000,00 (sebelas miliar lima ratus lima puluh juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 80 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;

8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.091.000,00 (satu juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Batam di atas, selanjutnya PT. GRAHA CIPTA HARMONIS sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Pembanding IV (In casu TERGUGAT), PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK Sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I, PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA Sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi/Pembanding II, PT. LIMINDO PUTRA PROPERTINDO sebagai Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi/Pembanding III mengajukan upaya hukum Banding dengan Register Perkara Banding Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR yang kemudain diputus pada tanggal 7 Juli 2015, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi/Pembanding I, II, III dan IV;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Batam tanggal 21 Oktober 2014 Nomor 74/Pdt.G/2014/PN.BTM., yang dimohonkan banding tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Dalam Konvensi:

Halaman 81 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sejak Tahun 1985 Penggugat (PT Timsco Indonesia) adalah pemilik yang sah dari hak kelola atas total lahan/tanah seluas 100.015,46 m² yang menjadi objek sengketa perkara a quo, yang terletak di Batu Ampar Batam (seperti diuraikan di atas), dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Utara : PT Srimas Raya Sejahtera;
 - Sebelah Selatan : Lumba-lumba;
 - Sebelah Timur : Polsek Batu Ampar;
 - Sebelah Barat : PT Bintang Sembilan;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I (PT Graha Cipta Harmonis) yang melakukan jual beli lahan atas tanah seluas 68.633 m² milik Penggugat kepada Tergugat II, III dan IV mengandung cacat serta tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan batal demi hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, III dan IV atas tanah seluas 68.633 m² yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, yang dilaksanakan pada tanggal 9 November 2012;
5. Menyatakan batal demi hukum pemecahan Penetapan Lokasi (PL) lahan atas tanah seluas 68.633 m², yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kuasa dari PT Graha Cipta Harmonis kepada Tergugat II, III dan IV;
6. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat atas sewa lahan seluas 68.633 m², menurut pasaran yang wajar patokan tariff Penggugat mengambil tarif PT Persero Batam, yang total besarnya Rp 11.550.934.000,00 (sebelas miliar lima ratus lima puluh juta Sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah), dan kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan taat pada Putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;



Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.091.000,00 (satu juta Sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Konvensi/Penggugat I, II, III dan IV Rekonvensi/Pembanding IV, I, II dan III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa atas putusan Banding di atas, selanjutnya PT. GRAHA CIPTA HARMONIS sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Pembanding IV (In casu TERGUGAT), PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK Sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I, PT. PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA Sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi/Pembanding II, PT. LIMINDO PUTRA PROPERTINDO sebagai Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi/Pembanding III mengajukan upaya hukum Kasasi dengan Register Perkara Kasasi Nomor 259 K/PDT/2016 yang kemudain diputus pada tanggal 18 Juli 2016, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : I. PT TERMINAL DEPO LOGISTIK, II. PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA, III. PT LIMINDO PUTRA PROPERTI, dan IV. PT GRAHA CIPTA HARMONIS tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 7 Juli 2015 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

Halaman 83 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV/Tergugat Konvensi I, II, III, IV untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Kasasi diatas, PT TIMSCO INDONESIA sebagai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi / Terbanding / Termohon Kasasi (in casu PENGGUGAT) telah mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Bahwa ternyata selain perkara perdata dalam lingkup peradilan umum di Pengadilan Negeri Batam tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang (PTUN-TPI) terhadap Objek Sengketa yang sama dengan gugatan aquo. Bahwa gugatan yang Penggugat ajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang yang telah diperiksa dan diputus dalam perkara Nomor: 28/G/2016/PTUN-TPI tertanggal 29 Maret 2017, dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Sengketa

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 423.000,- (empat ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 84 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Putusan PTUN-TPI dalam perkara Nomor: 28/G/2016/PTUN-TPI, tertanggal 29 Maret 2017 tersebut, ternyata Penggugat telah mengajukan Banding yang juga telah diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim pada tingkat Banding yang dituangkan dalam Putusan Nomor: 106/B/2017/PT TUN-MDN pada tanggal 19 Juni 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang Nomor: 28/G/2016/PTUN-TPI tanggal 29 Maret 2017, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa jika merujuk pada Pasal 1917 KUHPerdara, syarat-syarat nebis in idem adalah sebagai berikut :

- a. Obyek sengketa sama;
- b. Pihak yang sama;
- c. Alasan/dalil gugatan yang sama;

Apabila syarat-syarat tersebut di atas terpenuhi, maka dapat dikatakan sebagai Nebis in Idem. Ketentuan Nebis in Idem di atas tidaklah hanya ditentukan berdasarkan satu unsur saja melainkan harus memenuhi seluruh unsur. Putusan Mahkamah Agung No. 647K/Sip/1973 yang menyebutkan :

“Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”;

Bahwa perlu dilihat lebih dulu kesamaan antara subjek, objek dan alasan gugatan dalam perkara terdahulu dan perkara a quo yang pernah diperiksa dan diputus sebelumnya, yaitu :

1. Gugatan harus didasarkan pada alasan yang sama.
Gugatan dari pihak penggugat haruslah memiliki kesamaan dengan gugatan pada perkara yang pernah di putus pada masa lalu. Setiap perkara memiliki perbedaan mengenai posita

Halaman 85 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya dan dalam hal perkara Nebis in Idem posita gugatan yang sama dengan perkara terdahulu adalah murni perkara Nebis in Idem;

Bahwa jika dibandingkan objek sengketa pada perkara a quo terdapat kesamaan alasan gugatan yaitu terkait Perjanjian Kerjasama dalam Akta No. 33 dan 36 tanggal 28 September 2001 yang ditindaklanjuti dengan Kesepakatan Bersama tanggal 2 Februari 2011;

2. Gugatan diajukan oleh pihak yang sama dan ditujukan kepada pihak yang sama.

Bahwa subjek hukum yang bersengketa baik bertindak sendiri maupun menguasai kepada pengacara yang sama dengan perkara yang pernah diputus pada perkara terdahulu, maka secara normative melekat asas Nebis in Idem;

Bahwa pihak-pihak dalam perkara terdahulu adalah pihak yang sama pada perkara a quo hanya saja PENGGUGAT mengubah posisi kedudukan para pihak, yaitu :

Pihak	Perkara Terdahulu	Perkara A quo
PT GRAHA CIPTA HARMONIS	Tergugat I	Tergugat
PT TERMINAL DEPO LOGISTIK	Tergugat II	Turut Tergugat I
PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA	Tergugat III	Turut Tergugat II
PT LIMINDO PUTRA PROPERTI	Tergugat IV	Turut Tergugat III
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAU BP BATAM	Turut Tergugat III	Turut Tergugat IV
NOTARIS/PPAT REZEKI SITEPU, S.H.,SPN	Turut Tergugat II	Turut Tergugat V
NOTARIS/PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN, S.H.	Turut Tergugat I	Turut Tergugat VI

Bahwa seperti yang TERGUGAT sebutkan di atas yang menjadi tolak ukur gugatan dapat dinyatakan Nebis In Idem telah dimuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1226K/Pdt/2001, tanggal 20 Mei 2002 yang bunyinya ialah :
Halaman 86 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



“Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem”;

3. Dalam hubungan yang sama.

Bahwa perkara yang diajukan dalam hubungan yang sama. Hubungan hukum (rechtsbetrekkingen) adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih dalam hal hak dan kewajiban mengenai suatu objek di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Hubungan hukum terjadi tidak hanya orang yang sudah cakap menurut hukum, namun juga terjadi antara orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum, dalam hal perkara Nebis in Idem hubungan hukum di antara subyek hukum dengan obyek hukum memiliki kesamaan dengan perkara terdahulu dalam hubungan hukum yang sama pula. Jika perkara a quo dibandingkan dengan perkara terdahulu hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah hubungan yang memiliki kesamaan yaitu terkait perjanjian kerjasama dalam akta Nomor 33 dan 36 tanggal 28 September 2001 yang ditindaklanjuti dengan Kesepakatan Bersama tanggal 2 Februari 2011;

4. Apa yang digugat sudah pernah digugat sebelumnya.

Bahwa dalam unsur ini terdapat pada Pasal 1917 KUHPerdara, yang mana unsur ini adalah apa yang digugat adalah sama dengan perkara terdahulu atau objek gugatannya yang terdapat dalam posita dan juga petitum adalah sama persis dengan perkara terdahulu yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap yang dibuktikan dengan Putusan Nomor: 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016;

5. Pada putusan terdahulu telah berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde).

Bahwa syarat berikutnya agar suatu perkara bersifat Ne bis in Idem sebagaimana Pasal 1917 KUHPerdara, yaitu Putusan terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Ada atau tidaknya asas Nebis in Idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Putusan pengadilan yang telah mempunyai

Halaman 87 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



kekuatan hukum tetap. Suatu Putusan menurut hukum telah berkekuatan hukum tetap, apabila:

- a. Terhadap putusan itu telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi. Hal itu terjadi dalam hal:
 - i. Sesuai dengan prinsip Hukum Acara Perdata pada perkara banding dan kasasi hanya dapat dimintakan satu kali pada tingkat banding dan satu kali pada tingkat kasasi setelahnya, maka tertutup upaya hukum biasa;
 - ii. Waktu yang diberikan oleh Hukum Acara Perdata telah terlewati dan tidak lagi dapat dilakukan upaya hukum berdasarkan Hukum Acara Perdata, setelahnya maka para pihak dianggap telah mengetahui isi Putusan dan menerima putusan tersebut;
- b. Putusan bersifat positif. Syarat penting untuk suatu perkara dikatakan melekat Nebis in Idem adalah pada Putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim dalam Amar Putusannya bersifat positif, positif dalam hal ini adalah berupa :
 - i. Putusan yang isinya menolak gugatan seluruhnya; dan
 - ii. Putusan yang mengabulkan gugatan seluruhnya dan sebagian.

Bahwa dari uraian tersebut di atas telah sangat jelas obyek sengketa dan alasan perkara terdahulu dengan gugatan a quo adalah sama persis dengan perkara sebelumnya, sehingga patut diduga PENGGUGAT memiliki maksud untuk melakukan PENYELUNDUPAN HUKUM. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard/NO);

EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR.

Bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang prematur dimana jelas bahwa dalam perkara yang serupa yakni dalam perkara No. 74/PDT.G/2014/PN.BTM jo No. 81/PDT/2015/PT.PBR jo No. 259 K/PDT/2016 saat ini masih dalam proses pemeriksaan di tingkat Peninjauan Kembali (PK) berdasarkan Risalah Pemberitahuan Pernyataan PK yang diajukan oleh Penggugat sebagai Pemohon PK, oleh sebab itu

Halaman 88 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



gugatan aquo terlalu dini untuk diajukan (premature), maka kepada Majelis Hakim yang Mulia terhadap Gugatan PENGGUGAT sepatutnya dinyatakan DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard/NO).

EXCEPTIO OBSCUR LIBEL.

Bahwa gugatan a quo adalah gugatan kabur (obscuur libel) atau isinya gelap (onduldelijk) dan semakin kabur karena PENGGUGAT berulang kali keliru dalam menyebutkan pihak yang membuat gugatan kabur, dalam hal ini terlihat dalam surat Gugatan Penggugat pada halaman 1 yang menyebutkan identitas Tergugat adalah "PT. GRAHA CIPTA HARMONIS, beralamat di Asrama Luhur No. 129, Medan 20124. Selanjutnya disebut TERGUGAT" namun pada Gugatan Penggugat halaman 2 sangat jelas Penggugat menyatakan "Bersama ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan Ingkar Janji (WANPRESTASI) sebagai keberatan terhadap Peralihan Hak atas Tanah 68.633 M2 di Batu Ampar, milik Penggugat (PT. Timsco Indonesia) yang dilakukan oleh Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sebagai Tergugat.", sehingga gugatan Penggugat sudah sangat kabur karena subjek dalam perkara aquo tidak jelas, apakah Tergugat merupakan Badan Hukum yakni PT. Graha Cipta Harmonis, ataukah Anthony Ng selaku Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis?;

Bahwa ternyata selain itu, pada Gugatan Penggugat halaman 6 huruf c yang menyatakan "... tetapi Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) yang menguasai kepada NG Anthony masih INGKAR JANJI (WANPRESTASI) atau TIDAK MEMENUHI KESEPAKATAN BERSAMA." Juga pada Gugatan Penggugat halaman 13 paragraf ke 3 yang menyebutkan "Namun hal ini terjadi apa yang dilakukan oleh Tergugat / PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sendiri..." dan pada Gugatan Penggugat halaman 13 yang menyatakan "Namun, ke 4 (empat) Akta tersebut di atas belum ada satupun terlaksana dilakukan oleh TERGUGAT (Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis / Ng. Anthony)." Lebih jelas lagi hal ini juga terlihat pada Gugatan Penggugat halaman 17 yang menyatakan "Pelimpahan Kuasa (substitusi) kepada Tergugat (Ng Anthony) ..." dimana Penggugat berkali-kali memperlihatkan subjek gugatan yang tidak jelas, apakah Tergugat merupakan Badan Hukum yakni PT. Graha Cipta Harmonis, ataukah Anthony Ng selaku Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis? Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana disebutkan diatas memperlihatkan ketidakjelasan pihak dalam perkara aquo yang membuat

Halaman 89 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, dimana awalnya identitas Tergugat adalah PT. GRAHA CIPTA HARMONIS yang merupakan Badan Hukum, namun disisi lain pada posita Gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat adalah Anthony Ng dan pada halaman 2 dalam Gugatan Penggugat juga menyatakan bahwa yang melakukan Wanprestasi adalah Kuasa PT. Graha Cipta Harmonis (Anthony Ng) sebagai Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat yang kabur sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard/NO);

EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING.

Bahwa sebagaimana telah di akui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 yang menyatakan "... sehingga hal ini dituangkan pada Kesepakatan bersama tanggal 02 Februari 2011, yang berisi:

"PIHAK PERTAMA (PT. Timsco Indonesia) dengan ini menyatakan setuju untuk melepaskan haknya atas hak Pihak Pertama, seperti yang tertera di dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. TIMSCO INDONESIA dengan PT. GRAHA CIPTA HARMONIS No. 33 tanggal 28 September 2001 dan menyerahkan hanya kepada Pihak Kedua";

Dimana pengakuan dari Penggugat tersebut diatas jelas bahwa Penggugat telah setuju melepaskan haknya dan menyerahkan haknya kepada Pihak Kedua, sehingga dalam hal ini Penggugat tidak berhak atas objek perkara aquo, dalam hal ini Penggugat telah mengakui kebenaran surat Kesepakatan Bersama Antara PT. TIMSCO INDONESIA dengan PT. GRAHA CIPTA HARMONIS tertanggal 02 Februari 2011, sehingga segala isi kesepakatan tersebut terkait pelepasan hak Penggugat yang telah Penggugat akui adalah benar, maka Penggugat tidak berhak atas objek perkara aquo, untuk itu sudah sangat jelas bahwa Penggugat tidak lagi memiliki Legal Standing dalam mengajukan gugatan aquo terhadap objek sengketa yang bukan miliknya;

Bahwa kemudian dalam Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang tertuang pada halaman 216 yang menyebutkan "Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat (in casu PENGGUGAT) / PT TIMSCO INDONESIA tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa dan Tergugat I (in casu PT GRAHA CIPTA

Halaman 90 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



HARMONIS) berhak sepenuhnya atas tanah tersebut, ..." maka telah jelas PENGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK ATAS OBYEK SENGKETA;
Bahwa berdasarkan uraian diatas maka kepada Majelis Hakim yang Mulia terhadap Gugatan PENGUGAT sepatutnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard/NO);

EXCEPTIO DOMINI.

Bahwa gugatan a quo yang diajukan oleh PENGUGAT di Pengadilan Negeri Batam adalah Exceptio Domini, dari uraian dalil-dalil dalam Posita gugatan PENGUGAT telah terlihat dengan jelas bahwasannya obyek gugatan bukan kepunyaan PENGUGAT lagi. Berdasarkan Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 259 K/PDT/2016 tanggal 18 Juli 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana yang tertuang pada halaman 216 yang menyebutkan "Bahwa sejak kesepakatan tanggal 2 Februari 2011 tersebut, Penggugat (in casu PENGUGAT) / PT TIMSCO INDONESIA tidak mempunyai hak lagi atas tanah objek sengketa dan Tergugat I (in casu PT GRAHA CIPTA HARMONIS) berhak sepenuhnya atas tanah tersebut, ..." sehingga oleh karenanya sudah sepatutnya menurut hukum PENGUGAT tidak memiliki hak lagi atas lahan tanah seluas 68.633 m² (enam puluh delapan ribu enam ratus tiga puluh tiga persegi) karena menurut hukum adalah SAH kesepakatan 2 Februari 2011, oleh karena itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memutuskan dan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi diatas maka dengan ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan menyatakan menerima eksepsi dari TERGUGAT dan menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Turut Teruggat VI menolak dengan tegas semua dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat VI;
2. Bahwa Turut Tergugat VI adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjalankan jabatan Negara dalam lingkup pembuatan segala macam Akta Otentik termasuk Akta Jual Beli;

Halaman 91 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



3. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Menjual secara Notarial dan Akta Pendukung Aslinya yang diperlihatkan kepada Turut Tergugat VI, maka dibuatkanlah Akta Jual beli dan Peralihan Hak masing-masing Akta No. 17 tanggal 09-11-2012, Akta No. 18 tanggal 09-11-2012, Akta No. 19 tanggal 09-11-2012, Akta No. 20 tanggal 09-11-2012, dan Akta No. 21 tanggal 09-11-2012;
4. Bahwa sebelum dilakukan Penandatnganan Akta Jual Beli dan Peralihan Hak tersebut pada tanggal 26 Nopember 2012 telah melakukan pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan yang diterbitkan 2012 BP Batam (Turut Tergugat IV) tertanggal 31 Oktober 2012, dalam rangka balik nama dari PT. Persero Batam (PT. Timsco Indonesia) kepada Pembeli (Turut Tergugat I, II dan III);
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2012 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Gambar Penetapan lokasi (PL), atas nama Tergugat II, III dan IV;
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Januari 2013 dan tanggal 30 Januari 2013 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) atas nama Turut Tergugat I, II dan III;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 20 September 2013 Turut Tergugat I PT. TERMINAL DEPO LOGISTIK telah membayar Faktur Tagihan UWTO (perpanjangan UWTO melengkapi 30 Tahun untuk mengurus SHGB) kepada BP Batam (Turut Tergugat IV);
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Oktober 2013 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah melakukan Endors Gambar Penetapan Lokasi (PL) tertanggal 19 Desember 2012, atas nama Turut Tergugat I, II dan III.
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Desember 2013 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Surat Perjanjian (SPJ) dan Surat Keputusan (SKEP) (perpanjangan melengkapi 30 Tahun untuk mengurus SHGB) atas nama Turut Tergugat I, II dan III;
10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 Januari 2014 BP Batam (Turut Tergugat IV) telah menerbitkan Rekomendasi guna penerbitan sertifikat untuk Hak Guna Bangunan (HGB), atas nama Turut Tergugat I, II dan III kepada Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN);
11. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Maret 2014 dan 21 Maret 2014 Kantor Pertanahan Kota Batam (BPN) telah menerbitkan Surat

Halaman 92 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Turut Tergugat I, II dan III;

12. Bahwa berdasarkan rangkaian Pengurusan dokumen yang telah sistematis dan berurut, maka adalah sangat jelas bahwa antara Penggugat dan Turut Tergugat I, II dan III telah melaksanakan semua proses transaksi secara baik dan sempurna;

13. Bahwa Terhadap Akta Notaris yang mempunyai Kekuatan Pembuktian yang Sah dan Sempurna tidak bisa dilakukan pembatalan secara sepihak kecuali para Pihak menyangkal adanya tandatangan palsu atau dipalsukan didalam minuta asli;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Turut Tergugat VI mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Batam dan atau Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan kiranya memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

P E T I T U M:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat VI untuk Seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Atau :

jika Ketua dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Turut Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat VI, Penggugat juga telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 23 Juni 2021 dan Atas Replik Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat VI, juga telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 7 Juli 2021 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

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

1. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Timsco Indonesia, diberi tanda P-1 ;

Halaman 93 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 140/UM-KPTS/XI/85, Nomor Urut Lokasi : 157 tentang Penetapan Penggunaan Tanah kepada PT. Timsco Indonesia, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Nomor : 013/UM-PERJ/II/91 tentang Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu dari pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Penggugat (PT. Timsco Indonesia) dengan Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis), Nomor 33 tanggal 28 September 2001, yang dibuat dihadapan Notaris Ariani Lakshmijati Rachim, SH, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 36 tanggal 28 September 2001, yang dibuat dihadapan Notaris Ariani Lakshmijati Rachim, SH, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Grahacipta Harmonis, tanggal 2 Februari 2011, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Penggugat (PT. Timsco Indonesia) kepada Tergugat (PT. Graha Cipta Harmonis) tertanggal 14 Nopember 2011, diberi tanda P-7 ;
8. Fotokopi Surat BP Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, perihal Penangguhan Rekomendasi, tanggal 12 Maret 2014, diberi tanda P-8 ;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup keculai bukti P-1, P-2, P-3, P-6, P-7 dan P-8 hanya fotokopi aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu :

1. Saksi : Ramli dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 94 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2011 Saksi disuruh oleh Pak Syahrial, selaku Kuasa Direktur dari PT. Timsco Indonesia, untuk mengantarkan 3 (tiga) surat ke PT. Graha Cipta Harmonis;
- Bahwa pada saat itu Saksi masih bekerja di PT. Timsco Indonesia sebagai staf keuangan dan pada saat ini Saksi bekerja di anak perusahaan PT. Timsco Indonesia;
- Bahwa surat yang Saksi antar berupa peringatan dan penolakan kelanjutan dari perjanjian Akta No.33 dan Akta 36 dan Kesepakatan bersama antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Graha Cipta Harmonis;
- Bahwa kerjasama antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Graha Cipta Harmonis adalah pembangunan unit-unit industri di Batu Ampar;
- Bahwa kerjasama antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Graha Cipta Harmonis tersebut adalah bagi hasil dimana PT. Timsco Indonesia sebagai pemilik lahan dan PT. Graha Cipta Harmonis yang membangun unit industri;
- Bahwa setahu Saksi yang sudah dibayar sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan kewajiban yang belum dibayar sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) yang telah jatuh tempo pada tahun 2011;
- Bahwa lahan sekarang telah dijual ke-3 PT yaitu PT. Terminal Depo Logistik, PT.Putra Batam Jasa Mandiri Utama dan PT. Limindo Putra Property;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pengembalian cek;

2. Saksi : Boyke Chandra Permana, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sebagai karyawan dari salah satu anak Perusahaan PT. Timsco Indonesia yaitu PT. Batam Airmas Service pada tahun 2012 diberi kuasa untuk melakukan pengurusan perpanjangan UWTO ke BP Batam, saat itu Saksi melengkapi surat-surat kemudian Saksi mengajukan permohonan ke BP Batam, satu minggu setelah surat permohonan Saksi samapaikan ke BP Batam kemudian Saksi mendapat informasi dari BP Batam bahwa lahan tersebut yaitu yang berlokasi di Batu Ampar sudah dipecah-pecah menjadi beberapa bagian

Halaman 95 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dan PT. Limindo Putra Properti;

- Bahwa luas lahan tersebut sekitar 10 Ha;
- Bahwa dari sebagian lahan tersebut masih ada yang dikuasai oleh PT. Timsco Indonesia;
- Bahwa sebelum Saksi mengajukan permohonan Saksi mempelajari dokumen, Skep, PL dan surat perjanjian, Saksi juga membaca dokumen surat perjanjian dan setelah dokumen lengkap Saksi mengajukan permohonan perpanjangan UWTO;
- Bahwa perjanjian yang Saksi maksud adalah Perjanjian antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Graha Cipta Harmonis mengenai pengelolaan lahan;
- Setelah mendapat informasi dari BP Batam Saksi menghadap Direktur Lahan di BP Batam, untuk menanyakan kemudian Saksi mendapatkan copian pemecahan lahan tersebut, selanjutnya Saksi lapor ke Pemilik lahan selanjutnya Pemilik lahan mengirim surat ke BP Batam, dan sekaligus melakukan pertemuan dengan Kepala BP Batam, untuk bersedia melakukan mediasi, kemudian ditindak lanjuti oleh Direktur BP Batam dengan mengirim surat ke Kantor BPN untuk meminta penangguhan rekomendasi penerbitan sertifikat, atas surat dari Direktur Lahan tersebut, kemudian PT. Timsco Indonesia disomasi oleh PT. Graha Cipta Harmonis;
- Bahwa dari copian yang Saksi dapat yang mengajukan peralihan hak ke BP Batam adalah dari PT. Graha Cipta Harmonis;
- Bahwa sekarang yang menguasai lahan adalah 3 (tiga) perusahaan yaitu PT. Terminal Depo Logistik, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama dan PT. Limindo Putra Properti;
- Bahwa dari luas lahan 10 Ha terpecah menjadi 5 (lima) bagian, yaitu PT. Limindo Putra Properti 1 (satu) bagian, PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama 2 (dua) bagian, PT. Terminal Depo Logistik 1 (satu) bagian dan sisanya yaitu PT. Timsco Indonesia, karena dalam perjanjian hanya seluas 6,8 Ha, selebihnya dikuasai oleh PT. Timsco Indonesia;
- Bahwa isi dari surat perjanjian adalah kerjasama Pembangunan unit-unit usaha industry dimana PT. Timsco Indonesia sebagai pemilik

Halaman 96 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

lahan dan PT. Graha Cipta Harmonis yang melakukan pembangunan unit-unit usaha Industri, dimana pembangunan unit-unit industry tersebut akan dibiayai oleh PT. Graha Cipta Industri setelah dibangun akan ada pembagian hak 20% untuk PT. Timsco Indonesia sebagai pemilik lahan dan 80% untuk PT. Graha Cipta Harmonis;

- Bahwa perjanjian tersebut tidak terlaksana untuk pembangunan unit-unit industry tersebut;

- Bahwa setelah tidak terlaksana selama 10 (sepuluh) tahun kemudian dilakukan kesepakatan bersama dibawah tangan antara PT. Timsco Indonesia dengan PT. Graha Cipta Harmonis dimana isi kesepakatan bersama yang dibuat pada tahun 2011 adalah kompensasi sementara dengan nilai sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar pertama sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada saat penanda tangan pertama dan sisanya sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) harus dibayar dalam kurung waktu 4 bulan;

- Bahwa kesepakatan bersama dibuat pada bulan Februari 2011;

- Bahwa setahu Saksi dari Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sampai bulan Juni baru dibayarkan sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah tidak dibayar berdasarkan dokumen ada surat menyurat dari pemilik sampai angka Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), karena sudah terjadi 2 tahun pemilik mengatakan di stop. Kemudian terjadi pertemuan pada 15 Mei 2013 antara PT. Graha Cipta Harmonis Pak Antony dengan Pak Suyatim akan mencari penyelesaian secara bersama;

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sekarang pernah mengajukan gugatan pada tahun 2014 dan Saksi juga sebagai Saksi dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan Ahli dipersidangan yaitu : Dr. Irwan Santosa S.H. M.Kn dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 97 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



- Bahwa keahlian Ahli adalah adalah di bidang perdata dan berpraktek menjadi Notaris sejak tahun 1995 dan sebagai Dosen Kenotariatan di Universitas YASRI Jakarta;
- Bahwa Ahli berpendapat jual beli tanah tidak dapat dilakukan oleh yang bukan pemilik hak ataupun dengan kuasa dibawah tangan. Prinsip kehati-hatian penting untuk setiap subjek hukum dalam melakukan segala perbuatan hukum;
- Bahwa jika hal tersebut terjadi maka dapat dimintakan pembatalannya ke Hakim;
- Bahwa Ahli berpendapat kekuatan RUPS dari suatu Perusahaan Terbatas hanya berlaku internal pada perusahaan tersebut. Jika ada Akta Notaris hasil RUPS yang memberikan kuasa kepada karyawannya untuk mengalihkan hak milik pihak lain tanpa dasar kuasa dari pemilik hak atas tanah, maka tidak memiliki kekuatan hukum;
- Bahwa pada dasarnya Kesepakatan bersama dibawah tangan tetap merupakan perbuatan hukum yang sah, namun bukan merupakan akta peralihan haksehingga tidak memiliki kekuatan hukum untuk menjual;
- Bahwa jika terjadi peralihan hak atas tanah ke perusahaan lain dengan kuasa untuk menjual maka batal demi hukum karena dilakukan orang yang tidak memiliki kewenangan untuk menjual;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Perkara Perdata Nomor74/PDT.G/2014/PN.BTM, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Putusan Kasasi Nomor 259 K/PDT/2016 tertanggal 18 Juli 2016. diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Putusan Banding Tata Usaha Negara (TUN) Nomor 106/B/2017/ PT TUN-MDN tertanggal 19 Juni 2017. diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi 1 (satu) Lembar Risalah Pemberitahuan Pernyataan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 74/PDT.G/2014/ PN.BTM tertanggal 24 Juli 2017. diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 02 Februari 2011. diberi tanda bukti T-5;

Halaman 98 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi 1 (satu) Lembar Relas Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor: 667 PK/PDT/2020, jo Nomor: 74/PDT.G/2014/ PN.BTM. diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Akta Perjanjian Kerjasama No. 33 Tanggal 28 September 2001. diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Akta Kuasa No. 34 Tanggal 28 September 2001. diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Akta Kuasa Untuk Menjual No. 36 Tanggal 28 September 2001. diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi 1 (satu) Lembar Tanda Terima Pembayaran Tanggal 29 Maret 2012. diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi 1 (satu) Lembar Bukti Pengiriman Dana melalui Bank BII Tanggal 19 Oktober 2012. diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi 1 (satu) Lembar Bukti Pengiriman Dana melalui Bank BCA Tanggal 19 Oktober 2012. diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi 1 (satu) Lembar Bukti Setoran melalui Bank BCA Tanggal 07 Desember 2012. diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Grahacipta Harmonis No. 10 Tanggal 10 Oktober 2012. diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Grahacipta Harmonis No. 11 Tanggal 10 Oktober 2012. diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi 1 (satu) Lembar Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 1252/F/PL/IX/2001 Tertanggal 13 September 2001. diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi 1 (satu) Lembar Formulir Setoran Bank Mandiri Tertanggal 11 Oktober 2001. diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi 1 (satu) Lembar Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 427/F/PL/III/2002 Tertanggal 05 Maret 2002. diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi 1 (satu) Lembar Formulir Setoran Bank Mandiri Tertanggal 11 Maret 2002. diberi tanda bukti T-19;
20. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2003 sampai dengan 2012. diberi tanda bukti T-20;

Halaman 99 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

21. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat Kuasa No: 60/TI/XI/10 tertanggal 01 November 2010. diberi tanda bukti T-21.
22. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat Kuasa No: 03/TI/II/11 tertanggal 14 Januari 2011. diberi tanda bukti T-22;
23. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 14 November 2011. diberi tanda bukti T-23;
24. Fotokopi 1 (satu) Lembar Balasan Surat dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 04 Januari 2012. diberi tanda bukti T-24;
25. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 19 Oktober 2012. diberi tanda bukti T-25;
26. Fotokopi 1 (satu) Lembar Balasan Surat dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 25 Oktober 2012. diberi tanda bukti T-26;
27. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Balasan Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 02 November 2012. diberi tanda bukti T-27;
28. Fotokopi 1 (satu) Lembar Balasan Surat dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 14 November 2012. diberi tanda bukti T-28;
29. Fotokopi 1 (satu) Lembar Balasan Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 21 November 2012. diberi tanda bukti T-29;
30. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 11 Desember 2012. diberi tanda bukti T-30;
31. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 20 Desember 2012. diberi tanda bukti T-31;
32. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 15 Januari 2013. diberi tanda bukti T-32;
33. Fotokopi 1 (satu) Lembar Catatan dalam Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 15 Januari 2013. diberi tanda bukti T-33;
34. Fotokopi 1 (satu) Lembar Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2013 diberi tanda bukti T-34;
35. Fotokopi 1 (satu) Lembar Catatan dalam Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 31 Januari 2013. diberi tanda bukti T-35;

Halaman 100 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

36. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 13 Maret 2013. diberi tanda bukti T-36;
37. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Surat No. 03/TI/V/2013 Tertanggal 15 Mei 2013 dengan Perihal: Hasil Pertemuan Tanggal 13 Mei 2013. diberi tanda bukti T-37;
38. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Surat No. 009/TI/IV/2014 Tertanggal 23 April 2014. diberi tanda bukti T-38;
39. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Surat Tanggapan No. 08/GCH-BTM/V/2014 Tertanggal 05 Mei 2014. diberi tanda bukti T-39;

Foto copy surat surat bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup kecuali bukti T-2, T-3, T-24, T-25, T-26, T-28, T-33, T-35, T-39, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dalam jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014, diberi tanda TT.II-1;
2. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 7 Juli 2015, diberi tanda TT.II-2;
3. Fotokopi Turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 259K/PDT/2016, tanggal 18 Juli 2016, diberi tanda TT.II-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 18, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.II-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 20, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.II-5;
6. Fotokopi Surat Nomor : 82/PBJMU-BTM/X/2012, tanggal 30 Oktober 2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Yth. Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, ditandatangani Pemohon PT. Graha Cipta Harmonis; dan Persetujuan Nomor : 8333/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Ka. Sub Dit. Hak Atas Tanah, diberi tanda TT. II-6;
7. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor

Halaman 101 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



Faktur : 8522/FBAP/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, kepada Yth : PT. Putra Batam Jaya Mandiri Utama, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Ka. Subdit. Hak Atas Tanah, diberi tanda TT. II-7;

8. Fotokopi Deposit/Transfer/Clearing/Collection Form Mandiri, divalidasi dan diparaf/ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Medilla Dwi Putri), tanggal 26 Nopember 2012, diberi tanda TT.II-8;

9. Fotokopi Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : B/14491/KA-A1-A1.1/8/2013, tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada yth. PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, ditandatangani a.n. Kepala BP Batam, Anggota 1 / Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, u.b Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT.II-9;

10. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO, No. Faktur : C.0978081302, tanggal 23 Agustus 2013, kepada yth. PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, ditandatangani Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TT.II-10;

11. Fotokopi Aplikasi Setoran / Transfer / Kliring / Incaso (Deposit / Clearing / Collection Form) Mandiri, tanggal 20 September 2013, bervalidasi, ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Dicki Junicka), diberi tanda TT.II-11;

12. Fotokopi Kwitansi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas, Nomor : 2203/WIL.1/A1.15/9/2013, tanggal 27 September 2013, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Kasubdit Evaluasi Lahan, diberi tanda TT.II-12;

13. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, ditandatangani an. Kepala BP Batam, Anggota 1 / Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, ub Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT. II-13;

14. Fotokopi Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2089/SPJ/A1.1/12/2013 tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.II-14;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2069/A1/2013, tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.II-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No. 1344, diterbitkan di Batam tanggal 11 Agustus 2014, ditandatangani An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, diberi tanda TT.II-16;
17. Fotokopi Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 19, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.II-17;
18. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 21, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.II-18;
19. Fotokopi Surat Nomor : 81/PBJMU-BTM/X/2012, tanggal 30 Oktober 2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Yth. Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, ditandatangani Pemohon PT. Graha Cipta Harmonis; dan Persetujuan Nomor : 8334/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Ka. Sub Dit. Hak Atas Tanah, diberi tanda TT.II-19;
20. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8523/FBAP/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, kepada Yth : PT. Putra Batam Jaya Mandiri Utama, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Ka. Subdit. Hak Atas Tanah, diberi tanda TT.II-20;
21. Fotokopi Deposit/Transfer/Clearing/Collection Form Mandiri, divalidasi dan diparaf/ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Medilla Dwi Putri), tanggal 26 Nopember 2012, diberi tanda TT.II-21;
22. Fotokopi Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : B/14492/KA-A1-A1.1/8/2013, tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada yth. PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, ditandatangani a.n. Kepala BP Batam, Anggota (1), Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, u.b Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT.II-22;
23. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO, No. Faktur : C.0977081302,

Halaman 103 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

tanggal 23 Agustus 2013 kepada yth. PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, ditandatangani Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TT.II-23;

24. Fotokopi Aplikasi Setoran / Transfer / Kliring / Incaso (Deposit / Clearing / Collection Form) Mandiri, tanggal 20 September 2013, divalidasi, ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Dicki Junicka), diberi tanda TT.II-24;

25. Fotokopi Kwitansi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 2204/WIL.1/A1.15/9/2013, tanggal 27 September 2013, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Kasubdit Evaluasi Lahan, diberi tanda TT.II-25;

26. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama, ditandatangani an. Kepala BP Batam, Anggota 1 / Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, ub Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT.II-26;

27. Fotokopi Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2088/SPJ.A1.1/12/2013 tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.II-27;

28. Fotokopi Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2068/A1/2013 tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.II-28;

29. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No. 1343, diterbitkan di Batam tanggal 11 Agustus 2014, ditandatangani An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, diberi tanda TT.II-29;

30. Fotokopi Kesepakatan Bersama, tanggal 02 Februari 2011, ditandatangani Pihak Pertama "PT. Timsco Indonesia" dan Pihak Kedua "PT. Graha Cipta Harmonis", diberi tanda TT.II-30;

31. Fotokopi Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis, Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2012, dibuat dihadapan Rezeki Sitepu,

Halaman 104 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., SpN, Notaris, berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda TT.II-31;

32. Fotokopi Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis, Nomor 11, tanggal 10 Oktober 2012, dibuat dihadapan Rezeki Sitepu, S.H., SpN, Notaris, berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda TT.II-32;

Foto copy surat surat bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup kecuali bukti TT.II-1, TT.II-3, TT.II-5, TT.II-11, TT.II-18, TT.II-30, TT.II-31, TT.II-32, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dalam jawabannya Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Batam, Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM, tanggal 21 Oktober 2014, diberi tanda TT.III-1;
2. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR, tanggal 7 Juli 2015, diberi tanda TT.III-2;
3. Fotokopi Turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 259K/PDT/2016, tanggal 18 Juli 2016, diberi tanda TT.III-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 20, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.III-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 22, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.III-5;
6. Fotokopi Surat Nomor : 29/LPP-BTM/X/2012, tanggal 30 Oktober 2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Yth. Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, ditandatangani Pemohon PT. Graha Cipta Harmonis; dan Persetujuan Nomor: 8335/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda TT.III-6;
7. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8524/FBAP/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, kepada Yth : PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani a.n. Direktur

Halaman 105 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

Pengelolaan Lahan, oleh Ka. Subdit. Hak Atas Tanah, diberi tanda TT.III-7;

8. Fotokopi Deposit/Transfer/Clearing/Collection Form Mandiri, divalidasi dan diparaf/ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Medilla Dwi Putri), tanggal 26 Nopember 2012, diberi tanda TT.III-8;

9. Fotokopi Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : B/14490/KA-A1-A1.1/8/2013, tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada yth. PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani a.n. Kepala BP Batam, Anggota (1), Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, u.b Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT.III-9;

10. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO, No. Faktur : C.0974081302, tanggal 23 Agustus 2013, kepada yth. PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TT.III-10;

11. Fotokopi Aplikasi Setoran / Transfer / Kliring / Incaso (Deposit / Clearing / Collection Form) Mandiri, tanggal 19 September 2013, divalidasi, ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Margaretha Vonky), diberi tanda TT.III-11;

12. Fotokopi Kwitansi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 2205/WIL.1/A1.15/9/2013, tanggal 27 September 2013, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Kasubdit Evaluasi Lahan, diberi tanda TT.III-12;

13. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani a.n. Kepala BP Batam, Anggota 1 / Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, ub Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT.III-13;

14. Fotokopi Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2285/SPJ-A1.1/12/2013 tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.III-14;

15. Fotokopi Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan

Halaman 106 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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)



Bebas Batam, Nomor 121 tahun 2013, tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.III-15;

16. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No. 01451, diterbitkan di Batam tanggal 25 Agustus 2015, ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, diberi tanda TT.III-16;

17. Fotokopi Akta Jual Beli dan Peralihan Hak, tanggal 09 Nopember 2012, Nomor 21, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.III-17;

18. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 24 Oktober 2012, Nomor 23, dibuat dihadapan Agny Yuanita Magdalena Tambunan, S.H., Notaris di Batam, diberi tanda TT.III-18;

19. Fotokopi Surat Nomor : 28/LPP-BTM/X/2012, tanggal 30 Oktober 2012, Perihal : Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, kepada Yth. Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Batam, ditandatangani Pemohon PT. Graha Cipta Harmonis; dan Persetujuan Nomor : 8336/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, diberi tanda TT.III-19;

20. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan, Nomor Faktur : 8525/FBAP/PL/10/2012, tanggal 31 Oktober 2012, kepada Yth : PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Ka. Subdit. Hak Atas Tanah, diberi tanda TT.III-20;

21. Fotokopi Deposit/Transfer/Clearing/Collection Form Bank Mandiri, divalidasi dan diparaf/ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Medilla Dwi Putri), tanggal 26 Nopember 2012, diberi tanda TT.III-21;

22. Fotokopi Surat Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : B/14489/KA-A1-A1.1/8/2013, tanggal 23 Agustus 2013, Hal : Pemberitahuan, kepada yth. PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani a.n. Kepala BP Batam, Anggota (1), Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, u.b Direktur Pengelolaan Laha, diberi tanda TT.III-22;

23. Fotokopi Faktur Tagihan UWTO, No. Faktur : C.0975081302, tanggal 23 Agustus 2013, kepada yth. PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani Direktur Pengelolaan Lahan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, diberi tanda TT.III-23;

24. Fotokopi Aplikasi Setoran / Transfer / Kliring / Incaso (Deposit

Halaman 107 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Clearing / Collection Form) Mandiri, tanggal 19 September 2013, divalidasi, ditandatangani Petugas Bank Mandiri (Margaretha Vonky), diberi tanda TT.III-24;

25. Fotokopi Kwitansi Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor : 2206/WIL.1/A1.15/9/2013, tanggal 27 September 2013, ditandatangani a.n. Direktur Pengelolaan Lahan, oleh Kasubdit Evaluasi Lahan, diberi tanda TT.III-25;

26. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Limindo Putra Properti, ditandatangani an. Kepala BP Batam, Anggota (1) /Deputi Bidang Pengusahaan Sarana, ub Direktur Pengelolaan Lahan, diberi tanda TT.III-26;

27. Fotokopi Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2281/SPJ-A1/12/2013 tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.III-27;

28. Fotokopi Keputusan Pengalokasian Dan Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam, Nomor 2268/A1/2013 tanggal 31 Desember 2013, diberi tanda TT.III-28;

29. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No. 01450, diterbitkan di Batam tanggal 25 Agustus 2015, ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, diberi tanda TT.III-29;

30. Fotokopi Kesepakatan Bersama, tanggal 02 Februari 2011, ditandatangani Pihak Pertama "PT. Timsco Indonesia" dan Pihak Kedua 'PT. Graha Cipta Harmonis", diberi tanda TT.III-30;

31. Fotokopi Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis, Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2012, dibuat dihadapan Rezeki Sitepu, S.H., SpN, Notaris, berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda TT.III-31;

32. Fotokopi Akte Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Graha Cipta Harmonis, Nomor 11, tanggal 10 Oktober 2012, dibuat dihadapan Rezeki Sitepu,

Halaman 108 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

S.H., SpN, Notaris, berkedudukan di Kabupaten Deli Serdang, diberi tanda TT.III-32;

Foto copy surat surat bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup kecuali bukti TT.III-1, TT.III-3, TT.III-5, TT.III-11, TT.III-18, TT.III-30, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dalam jawabannya Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Persero Batam (PT. Timsco Indonesia) Nomor: BTA.PL.103.85 tanggal 17 Juni 1985. Diberi tanda TT.IV-1;
2. Fotokopi Peralihan Hak Persetujuan Nomor: 8337/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-2;
3. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8526/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-3
4. Fotokopi Aplikasi Setoran tanggal 26 November 2012 untuk pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8526/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-4
5. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Terminal Depo Logistik Nomor: 212.85030103.B1.002 tanggal 19-12-2012. Diberi tanda TT.IV-5;
6. Fotokopi Peralihan Hak Persetujuan Nomor: 8333/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-6;
7. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8522/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-7;
8. Fotokopi Aplikasi Setoran tanggal 26 November 2012 untuk pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8522/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-8;
9. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama Nomor: 212.85030103.B1.003 tanggal 19-12-2012. Diberi tanda TT.IV-9;
10. Fotokopi Peralihan Hak Persetujuan Nomor: 8334/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-10;

Halaman 109 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8523/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. diberi tanda TT.IV-11;
12. Fotokopi Aplikasi Setoran tanggal 26 November 2012 untuk pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8523/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. diberi tanda TT.IV-12;
13. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Putra Batam Jasa Mandiri Utama Nomor: 212.85030103.B1.004 tanggal 19-12-2012. Diberi tanda TT.IV-13;
14. Fotokopi Peralihan Hak Persetujuan Nomor: 8336/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-14;
15. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8525/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-15
16. Fotokopi Aplikasi Setoran tanggal 26 November 2012 untuk pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8525/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-16
17. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Limindo Putra Properti Nomor: 212.85030103.B1.005 tanggal 19-12-2012, Diberi tanda TT.IV-17;
18. Fotokopi Peralihan Hak Persetujuan Nomor: 8335/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-18;
19. Fotokopi Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8524/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012. Diberi tanda TT.IV-19;
20. Fotokopi Aplikasi Setoran tanggal 26 November 2012 untuk pembayaran Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor Faktur: 8524/FBAP/PL/10/2012 tanggal 31 Oktober 2012, Diberi tanda TT.IV-20
21. Fotokopi Gambar Penetapan Lokasi PT. Limindo Putra Properti Nomor: 212.85030103.B1.006 tanggal 19-12-2012. Diberi tanda TT.IV-21;

Foto copy surat surat bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup kecuali bukti TT.IV-2, TT.IV-4, TT.IV-

Halaman 110 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6, TT.IV-8, TT.IV-10, TT.IV-12, TT.IV-14, TT.IV-16, TT.IV-18, TT.IV-20, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan dalam jawabannya Turut Tergugat VI telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham (RUPSLB) Perseroan Terbatas PT. GRAHACIPTA HARMONIS. Nomor: 11, tanggal 10 Oktober 2012. Diberi tanda bukti TT.VI-1;
2. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tahun 2014. Diberi tanda bukti TT.VI-2;
3. Fotokopi 1 (satu) Rangkap Putusan Kasasi Nomor: 259K/PDT/2016 Diberi tanda bukti TT.VI-3
4. Fotokopi 1 (satu) Lembar Info Perkara Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 667/PK/PDT/2020. Diberi tanda bukti TT.VI-4;

Foto copy surat surat bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai yang cukup kecuali bukti TT.VI-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa pada hari jumat tanggal 2 Agustus 2021 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana dalam berita Acara Pemeriksaan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, Turut II, III, IV dan Turut Tergugat VI masing-masing telah menyampaikan kesimpulan pada persidangan tanggal 1 September 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Dalam Eksepsi.

Halaman 111 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat, Turut II, III dan VI menyampaikan Eksepsi gugatan Penggugat Nebis In Idem karena sudah perkara digugat di Pengadilan Negeri Batam sebagaimana dalam perkara Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober 2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015 jo. putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016, gugatan Penggugat Prematur, gugatan Penggugat Obscuur Libel dan Penggugat tidak memiliki Legal Standing, objek gugatan bukan kepunyaan Penggugat lagi dan Turut Tergugat IV mengajukan Eksepsi bahwa gugatan Penggugat Error In Persona;

Menimbang, bahwa Penggugat membantah Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat VI;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi/keberatan adalah tangkisan/bantahan yang diajukan bukan terhadap materi pokok perkara akan tetapi ditujukan terhadap cacat formil surat gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan Terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Penggugat Nebis In Idem;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat, Turut II, III dan VI menyampaikan Eksepsi gugatan Penggugat Nebis In Idem karena sudah perkara digugat di Pengadilan Negeri Batam sebagaimana dalam perkara Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober 2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015 jo. putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016,

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu perkara melekat unsur Nebis In Idem harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan secara kumulatif dalam Pasal 1917 KUHPerdara yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca salinan putusan perkara Nomor : 74/PDT.G/2014/PN.BTM tanggal 21 Oktober

Halaman 112 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/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

2014 jo. putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 81/PDT/2015/PT.PBR tanggal 7 Juli 2015 jo. putusan Mahkamah Agung Nomor : 259K/Pdt/2016 tanggal 18 Juli 2016, Penggugat telah pernah menggugat Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Batam, dan telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif yaitu menolak gugatan Penggugat dan subjek atau pihak yang berperkara sama dengan perkara terdahulu hanya perbedaan masalah penyebutan kedudukan yaitu :

Pihak	Perkara Terdahulu	Perkara A quo
PT GRAHA CIPTA HARMONIS	Tergugat I	Tergugat
PT TERMINAL DEPO LOGISTIK	Tergugat II	Turut Tergugat I
PT PUTRA BATAM JASA MANDIRI UTAMA	Tergugat III	Turut Tergugat II
PT LIMINDO PUTRA PROPERTI	Tergugat IV	Turut Tergugat III
BADAN PENGUSAHAAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS BATAM ATAU BP BATAM	Turut Tergugat III	Turut Tergugat IV
NOTARIS/PPAT REZEKI SITEPU, S.H.,SPN	Turut Tergugat II	Turut Tergugat V
NOTARIS/PPAT AGNY YUANITA M. TAMBUNAN, S.H.	Turut Tergugat I	Turut Tergugat VI

Menimbang, bahwa dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 667/PK/Pdt/2020 yang telah diputus pada tanggal 28 September 2020 juga telah menolak permohonan Peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ir. S.A. Habibie Direktur PT. Timsco Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dan putusan bersifat positif serta subjek atau pihak yang berperkara sama sebagaimana telah diuraikan diatas sehingga gugatan Penggugat mengandung unsur Nebis In Idem maka eksepsi Nebis In Idem beralasan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Nebis In Idem dikabulkan, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

Halaman 113 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat VI dikabulkan, maka tanpa perlu mempertimbangkan Pokok Perkara, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal dari Rbg, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat II, III, IV dan VI;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.320.000,00 (tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa tanggal 15 September 2021, oleh kami, David P. Sitorus. S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Dwi Nuramanu, S.H.. M.Hum dan Nanang Herjunanto, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor Pengadilan Negeri Batam tanggal 29 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Samiem, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat II dan III, Kuasa Turut Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat Vi akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat V maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 114 dari 115 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dwi Nuramanu, S.H., M.Hum.

David P. Sitorus. S.H.,M.H.

Nanang Herjunanto, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Samiem

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	: Rp 30.000,00;
2. ATK	: Rp 70.000,00;
3. Panggilan	: Rp2.590.000,00;
4. PNPB Panggilan	: Rp. 80.000,00;
5. Meterai	: Rp. 10.000,00;
6. Redaksi	: Rp. 10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp 530.000,00; +
Jumlah	: Rp3.320.000,00;

(tiga juta tiga ratus dua 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)