



P U T U S A N

Nomor : 1463/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara – perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**ADI GUNAWAN**, selaku pribadi dan pemegang gadai saham PT. PULAU JAYA LESTARI, beralamat di Villa Citra Bantar Jati G-II/10, Rt.001/Rw.011, Tegal Gundil, Kota Bogor Utara, Bogor. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya dari kantor hukum : FERRY ERICSON & REKAN, Advokat dan Konsultan Hukum, berkedudukan di Ratu Plaza Office Tower 27th, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 9, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2009, selanjutnya disebut sebagai : .....

**PENGGUGAT ;**\_\_

m e l a w a n:

1. **PT. ALFA MEGA BATAM**, beralamat di Wisma Argo Manunggal, lantai 3, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta. selanjutnya disebut sebagai : .....

**TERGUGAT I ;**\_\_

2. **LEO YUNianto SUTEDJA**, beralamat di Jalan Terusan Hangkelir II, Rt, 006/Rw.008, Kelurahan Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai : .....

**TERGUGAT II ;**

Hal. 1 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PT. MENTENG GRIYA LESTARI**, beralamat di Wisma Argo Manunggal lantai 8, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kav. 22, Jakarta. Selanjutnya disebut sebagai :  
..... **TERGUGAT III** ;
4. **OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM (“OTORITA BATAM”)**, beralamat di Batam Centre, Pulau Batam. Selanjutnya disebut sebagai :  
..... **TERGUGAT IV** ;
5. **PT. PULAU JAYA LESTARI**, beralamat di Wisma Argo Manunggal, lantai 3 Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 22, Jakarta. Selanjutnya disebut sebagai :  
..... **TERGUGAT V** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat – surat dalam berkas perkara ;

Setelah mendengar keterangan keduabelah pihak yang berkara ;

Setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat Gugatannya tanggal 14 September 2009, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 September 2009 Register Perkara Nomor : 1463/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

- I. AKTA PERJANJIAN NO. 6, TERTANGGAL 10 FEBRUARI 2006, YANG DIBUAT DIHADAPAN MARTIN ROESTAMY, SH, MH, NOTARIS DI JAKARTA ;

1. Bahwa pada tanggal 10 Februari 2006, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian, berdasarkan Akta Perjanjian No. 6 tanggal 10 Februari 2006,

### 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)



yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, SH, MH., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Akta Perjanjian No. 6"), antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ;

2. Bahwa hal-hal yang disepakati dalam Akta Perjanjian No. 6 pada intinya adalah sebagai berikut :

i. Penggugat berjanji dan mengikat diri terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual seluruh saham milik Penggugat yang berada pada Tergugat V yang berjumlah 900 (sembilan ratus) saham, yaitu 90% (sembilan puluh persen) dari seluruh saham pada Tergugat IV, termasuk ijin Prinsip Baru atas Tanah, yaitu pembaharuan ijin prinsip yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat IV dengan luas area 156 Ha (seratus lima puluh enam hektar) daratan dan 59 Ha (lima puluh sembilan hektar) laut di Batam Center, dan 179 Ha (seratus tujuh puluh sembilan hektar) daratan dan 21 Ha (dua puluh satu hektar) laut di Kabil (selanjutnya disebut "Asset Tergugat V) kepada Tergugat I dan Tergugat II) ;

ii. Penjualan saham Tergugat V termasuk Asset Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II, telah disetujui dan ditetapkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) (selanjutnya disebut "Harga saham Tergugat V) dan pengambilalihan Asset Turut Tergugat V disetujui dan ditetapkan dan ditetapkan sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) (selanjutnya disebut "Harga Asset Tergugat V") ;

iii. Pembayaran Harga Saham Tergugat V termasuk Harga Asset Tergugat V oleh Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya dibayar dengan cara :

a. Pembayaran Pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian No. 6, yaitu sebagai pembayaran Harga Saham Tergugat V ;

b. Pembayaran kedua (uang muka) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II, 1



(satu) bulan setelah pembayaran pertama dengan syarat Akte Jual Beli Saham Tergugat V telah ditandatangani dan ijin Prinsip Baru atas Tanah sudah terbit ;

- c. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dibayar Tergugat I dan Tergugat II setelah dipenuhinya pembayaran kedua (uang muka), dengan 4 (empat) kali cicilan bulanan masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dimana cicilan pertama akan jatuh tempo pada saat 3 (tiga) bulan setelah pembayaran pertama ;
- d. Pembayaran selanjutnya akan dilakukan secara barter dengan tanah/ ruko/rumah di Batam yang nilainya mencapai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang akan diserahkan pada akhir bulan ke-12 (dua belas) setelah penandatanganan akta jual beli Saham Terugat V ;
- e. Selanjutnya akan dilakukan lagi pembayaran secara barter dengan kavling sebesar 2.000 (dua ribu) meter persegi di Alam Sutera dalam cluster Sutera Feronia dengan equivalent dengan nilai sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) yang akan dilaksanakan dan diserahkan pada akhir bulan ke-24 (dua puluh empat) sejak penandatanganan Akta Perjanjian No. 6 ;
- f. Sisanya sebesar Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) akan mulai dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah 15 (lima belas) bulan sejak penandatanganan akta jual beli Saham Tergugat V dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :
- Pembayaran tahun pertama, sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan diangsur sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dibayar setiap triwulan ;
  - Pembayaran tahun kedua, sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) akan diangsur sebanyak 4 (empat) kali masing-masing



sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayar setiap triwulan dimulai 3 (tiga) bulan setelah angsuran pembayaran tahun pertama sebagaimana dimaksud di atas ;

- Pembayaran tahun ketiga, sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akan diangsur sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar setiap triwulan, dimulai 3 (tiga) bulan setelah angsuran pembayaran tahun kedua sebagaimana dimaksud diatas ;

II. AKTA JUAL BELI SAHAM NOMOR 8 DAN AKTA JUAL BELI SAHAM NOMOR 9, KEDUANYA TERTANGGAL 12 AGUSTUS 2006, DAN AKTA JUAL BELI SAHAM NO. 6 TERTANGGAL 19 DESEMBER 2006, KESEMUANYA DIBUAT DI HADAPAN MARTIN ROESTAMY, SH, MH, NOTARIS DI JAKARTA ;

3. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Akta Perjanjian No. 6, pada tanggal 12 Agustus 2006 telah diadakan :

i. Penjualan 100 (seratus) saham milik Penggugat pada Tergugat V yang berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli Saham Nomor 8, tertanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta ;

ii. Penjualan 500 (lima ratus) saham milik Penggugat pada Tergugat V yang berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli Saham Nomor 9, tertanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta ;



4. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Pembuatan Akta Perjanjian No. 6, pada tanggal 19 Desember 2006 telah diadakan penjualan 300 (tiga ratus) saham milik Penggugat pada Tergugat V, yang berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli Saham Nomor 6, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta ;

III. AKTA PERYATAAN KESANGGUPAN NOMOR 9, TERTANGGAL 19 DESEMBER 2006, YANG DIBUAT DI HADAPAN MARTIN ROESTAMY, SH, MH, NOTARIS DI JAKARTA ;

5. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran Saham Tergugat V dan pembayaran Asset Tergugat V yang telah dan akan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada tanggal 19 Desember 2006 juga telah dibuat pernyataan dan jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Akta Pernyataan kesanggupan Nomor 9, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris Jakarta, sebagai berikut :

i. Pembayaran Harga Saham Tergugat V dan Harga Asset Turut Tergugat II akan terlaksana sebagaimana mestinya ;

ii. Untuk menjamin terlaksananya pembayaran tersebut sebagaimana mestinya Tergugat II akan menggadaikan 300 (tiga ratus) sahamnya pada Tergugat V kepada Penggugat, dan Tergugat I akan menggadaikan 100 sahamnya pada Tergugat V kepada Penggugat ;

IV. AKTA PERJANJIAN GADAI SAHAM NO, 10 TERTANGGAL 19 DESEMBER 2006, YANG DIBUAT DI HADAPAN MARTIN ROESTAMY, SH, MH, NOTARIS DI JAKARTA ;

6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pembuatan pernyataan dan jaminan sebagaimana Akta Pernyataan kesanggupan Nomor 9 tertanggal 19 Desember 2006, pada tanggal 19 Desember 2006 juga telah dibuat :



- i. Pemberian agunan berupa gadai saham milik Tergugat II yang ada pada Tergugat V kepada Penggugat sebagaimana Akta Perjanjian Gadai Saham No. 10, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, sebagai berikut :
    - a. Hak-hak atas 300 (tiga ratus) saham dan semua merupakan saham atas nama berharga nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;
    - b. Berikut dengan hak dan kepentingan berupa dan dengan nama apapun yang berhubungan atau melekat pada kepemilikan saham tersebut, antara lain (tetapi tidak terbatas) hak dan kepentingan atas cadangan dan keuntungan Tergugat V tersebut yang belum dibagikan (retained earnings), saham bonus, dan lain-lain ;
  - ii. Pemberian agunan berupa gadai saham milik Tergugat I yang ada pada Tergugat V kepada Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Gadai Saham No. 11, tertanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, sebagai berikut :
    - a. Hak-hak atas 100 (seratus) saham dan semua merupakan saham dan semua merupakan saham atas nama berharga nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) ;
    - b. Berikut dengan hak dan kepentingan berupa dan dengan nama apapun yang berhubungan atau melekat pada kepemilikan saham tersebut, antara lain (tetapi tidak terbatas) hak dan kepentingan atas cadangan dan keuntungan Tergugat V yang belum dibagikan (retained earnings), saham bonus, dan lain-lain ;
- V. SURAT TERGUGAT III NOMOR 115/DIR-MGL-0B/XII/2006, TANGGAL 6 DESEMBER 2006, PERIHAL PERMOHONAN PENGELOLAAN LAHAN DI BATAM CENTER DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT IV ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat III melalui suratnya tanggal 6 Desember 2006, Perihal Permohonan Pengelolaan Lahan di Batam Center (selanjutnya disebut "Surat Tergugat III Nomor 115") telah mengajukan permohonan pengalokasian hak berupa lahan kepada Tergugat IV ;

8. Bahwa atas permohonan Tergugat III kepada Tergugat IV sebagaimana Surat Tergugat III No. 115 tersebut, Tergugat IV telah menerbitkan Surat Tergugat Nomor 119/IP/KA/L/X/2007 tanggal 5 Oktober 2007, Perihal : Izin Prinsip (selanjutnya disebut "Izin Prinsip (IP) No. 199/IP/KA/L/X/2007"), dengan kondisi sebagai berikut :

- i. Luas area :  $\pm 3.500.000$  M2 ;
- ii. Peruntukan : Perumahan ;
- iii. Lokasi : Batam Centre (Distrik : Batam Centre) ;
- iv. UWTO : Rp. 46.500,-/M2 (Lunas 30 Tahun) ;

9. Bahwa berdasarkan kondisi lahan yang dialokasikan kepada Tergugat III tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Izin Prinsip (IP) No. 199/IP/KA/L/X/2007 tersebut dialokasikan atas lahan yang sama dengan lahan yang dialokasikan kepada Tergugat V berdasarkan Surat Ketua Tergugat IV Nomor : 25/IP/KA/L/II/2006 tertanggal 24 Februari 2006, Hal : Ijin Prinsip ;

**VI. PENGALIHAN/PENGALOKASIAN LAHAN KEPADA TERGUGAT III BERDASARKAN IZIN PRINSIP (IP) No. 199/IP/KA/L/X/2007 MERUPAKAN HASIL PERSEKONGKOLAN YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZIN PENGGUGAT DAN TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT, SEHINGGA TINDAKAN PARA TERGUGAT MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;**

10. Bahwa Penggugat awalnya sama sekali tidak mengetahui adanya penerbitan Izin Prinsip (IP) No. 199/IP/KA/L/II/2007, namun atas informasi yang disampaikan secara lisan oleh Tergugat IV bahwa Izin Prinsip (IP) No. 25/IP/KA/L/II/2006 telah beralih/dialokasikan kepada Tergugat III,

#### 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)



yang notabene kepemilikan sahamnya masih satu group dengan Tergugat V ;

11. Bahkan untuk meyakinkan informasi tersebut, Penggugat juga datang langsung menemui petinggi Tergugat IV di Batam pada tanggal 5 Agustus 2009, dimana Penggugat telah menerima copy Izin Prinsip (IP) No. 199/IP/KA/L/X/2007 yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya ;
12. Bahwa hal tersebut telah menimbulkan ketidakjelasan bagi Penggugat, karena pada saat pengalihan/pengalokasian tersebut, Penggugat dalam posisinya sebagai pemegang jaminan berupa gadai saham atas nama sebesar sebesar 400 (empat ratus) saham dan semua merupakan saham atas nama masing-masing senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), atas saham yang berada dalam Tergugat V, dimana kepemilikan saham PT. PJI seluruhnya dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
13. Bahwa gadai saham dimaksud semua hak berupa lahan di Batam berdasarkan Izin Prinsip (IP) No. 25/IP/KA/L/II/2006 yang diterbitkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I. Sedangkan dengan adanya pengalihan/pengalokasian tersebut, harta perseroan Tergugat V hanya berupa kertas kosong belaka yang tidak ada nilainya sama sekali sebagai jaminan gadai saham Penggugat karena hartanya/lahannya sudah dipindahkan ke Tergugat III, sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat ;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas pengalihan/pengalokasian lahan tersebut sudah direncanakan jauh-jauh haru sebelumnya oleh Para Tergugat, dimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan Surat Tergugat III Nomor 115 yang diajukan kepada Tergugat IV pada tanggal 6 Desember, yaitu sebelum tanggal dibuatnya Akta Perjanjian Gadai Saham No. 10 dan 11 yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta ;
15. Bahwa perbuatan yang demikian dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara

Hal. 9 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel.



yang menjelaskan secara rinci kriteria dan unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

Maka selayaknya menurut hukum Penggugat memohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk mengganti kerugian atas kerugian yang diderita oleh Penggugat, yaitu hak dan kepentingan berupa dan dengan nama apapun yang berhubungan atau melekat pada kepemilikan saham pada Tergugat V, antara lain (tetapi tidak terbatas) hak dan kepentingan atas cadangan dan keuntungan Tergugat V yang belum dibagikan (retained earnings), saham bonus dan lain-lain yang seharusnya diperoleh Penggugat sebagai pemegang jaminan berupa gadai saham atas nama sebesar 400 (empat ratus) saham pada Tergugat V dengan nilai saham Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka nilai kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 10.083.000.000,- (sepuluh milyar delapan puluh tiga juta rupiah), yaitu dengan perhitungan apabila dari nilai saham tersebut dikonversikan dengan asumsi keuntungan hasil bisnis property sebesar 40%, dengan jangka waktu sejak tanggal dilakukannya gadai saham (tanggal 19 Desember 2006) ;

VII. PERMOHONAN SITA JAMINAN ;

- v. Bahwa oleh karena terbukti adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban hukumnya dan guna menjamin gugatan ini agar tidak menjadi sia-sia (illusoir) di kemudian hari apabila Gugatan a quo nantinya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta untuk mencegah tindakan-tindakan Para Tergugat dalam rangka menghindari kewajiban hukumnya yang diletakkan oleh Putusan dalam perkara ini ataupun melakukan



penjualan atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap seluruh barang-barang, termasuk namun tidak terbatas pada barang bergerak maupun tidak bergerak, milik Para Tergugat, yang akan Penggugat sampaikan dalam permohonan tersendiri ;

VIII. PUTUSAN SERTA MERTA SERTA DWANGSOM ;

- vi. Bahwa mengingat dalil-dalil dalam surat gugatan ini merupakan dalil-dalil yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai suatu putusan yang isinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- vii. Bahwa demikian pula untuk menghindari adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban hukumnya, maka selayaknya menurut hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari penundaan pelaksanaan putusan dalam perkara a quo ;

MAKA :

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dapat kiranya mengadili perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 11 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



3. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng bersama-sama mengganti kerugian atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 10.083.000.000,- (sepuluh milyar delapan puluh tiga juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap ke persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya : FERRY ERICSON, SH, dan EKO CAHYO KUSUMO, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2009, sedangkan untuk Tergugat I, II, III dan V hadir menghadap di persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya : JOHNNY WIRGHO, Advokat, berkantor di Jl. Makaliwe Raya No.39, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 382/JW-R/X/2009, Nomor : 383/JW-R/X/2009 dan Nomor : 384/JW-R/X/2009, kesemuanya tertanggal 26 Oktober 2009, sedangkan Tergugat IV datang menghadap kuasanya yang diwakili oleh ; M. KENNY RIZKI DAENG MACALLO, SH., Advokat pada Firma Hukum : ADNAN KELANA HARYANTO & HERMANTO, beralamat di Chase Plaza, lantai 18, Jl. Jend. Sudirman Kav.21, Jakarta dan Blok II First City Complex , lantai 1 unit 18 dan 21, Batam Centre, Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2009 ;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi dengan menunjuk : KUSNO, SH,



MH., sebagai Hakim Mediator, akan tetapi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan tersebut di atas yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawaban yaitu :

- Jawaban Tergugat I, II, III dan V tanggal 13 Januari 2010 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**A. TERGUGAT I, II, DAN V MENGAJUKAN EKSEPSI DAN JAWABAN, SEBAGAI BERIKUT :**

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Gugatan Penggugat salah alamat/salah gugat.**

Bahwa gugatan Penggugat ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya Ijin Prinsip No. 199/IP/KA/L/X/2007, tanggal 5 Oktober 2007 mengenai pengalokasian lahan di Pulau Batam (selanjutnya disebut "Ijin Prinsip"). Bahwa Ijin Prinsip tersebut atas nama Tergugat III, dimohonkan oleh Tergugat III sendiri dan yang mengabulkan selanjutnya mengeluarkan/menerbitkan Ijin Prinsip adalah Tergugat IV, sedangkan Tergugat I, II, dan V tidak ada hubungannya dalam penerbitan Ijin Prinsip tersebut, karenanya apabila Penggugat mendalilkan Tergugat I, II, dan V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat keliru. Oleh karena itu gugatan Penggugat hendaknya dinyatakan salah alamat/salah gugat ;

**2. Ne bis in idem.**

Bahwa Penggugat sebelumnya juga telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, dan V dalam perkara No. 1424/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel, mengenai Wanprestasi, dimana obyek sengketa sama dengan perkara ini (positanya sama), Pengadilan Negeri yang memeriksa dan Hakim Majelisnya juga sama, yang berbeda hanya satu pihaknya saja, yaitu dalam Perkara No. 1424, sebagai Tergugat III adalah The Ning King, sedangkan Perkara No. 1463 pihak Tergugat III adalah PT. Menteng Griya Lestari dan ada penambahan satu pihak, yaitu Otorita Batam (Tergugat IV).

Hal. 13 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel.



Oleh karena itu hendaklah perkara ini dinyatakan Ne bis ini idem atau setidaknya Tergugat I, II, dan V dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa ini ;

**3. Tergugat I, II, dan V sudah dilaporkan pada Kepolisian dan tidak terbukti melakukan Tindak Pidana.**

Bahwa Penggugat pada tanggal 17 November 2008 telah melaporkan Tergugat I dan II selaku pemegang saham Tergugat V melakukan Tindak Pidana melanggar Pasal 372 dan 378 KUHP pada Markas Besar Kepolisian di Jakarta, dibawah laporan No. LP/67/XI/Siaga, dimana Tergugat I dan II telah disidik/diperiksa dan telah dibuat Berita Acara Pemeriksaan. Markas Besar Kepolisian telah menghentikan pemeriksaan terhadap Tergugat I dan II, karena tidak terbukti telah melakukan Tindak Pidana/Perbuatan Melawan Hukum dan selanjutnya Kepolisian telah menerbitkan SP3. Dengan demikian Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II, dan V dalam Perkara ini yang mendalilkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan lagi dan harus ditolak dalam gugatan Perdata ini ;

**4. Penggugat telah mengajukan gugatan pembatalan Ijin Prinsip (objek sengketa dalam perkara ini) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru ;**

Bahwa Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2009 telah mengajukan gugatan pembatalan Ijin Prinsip tanggal 5 Oktober 2007, No. 199/IP/KA/L/X/2007 melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru di bawah No. 44/G/2009/PTUN-Pbr, dimana Tergugat IV sebagai Tergugat dan Tergugat I sebagai Tergugat II Intervensi. Perkara ini sudah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru pada tanggal 15 Desember 2009 dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Oleh karena itu untuk menghindarkan tidak terjadinya dua putusan Pengadilan yang obyek sengketanya sama dan diputus oleh dua Pengadilan yang berbeda, maka seyogyanya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa Tergugat I, II, dan V menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, II, dan V ;
2. Bahwa Tergugat II bernama Leo Yulianto Sutedja bukan Leo Yunianto Sutedja dan hingga jalaban ini Penggugat tidak pernah mengakui kekeliruannya/kesalahannya ;
3. Bahwa benar pada tanggal 10 Februari 2006 telah ditandatangani Akta Perjanjian No. 6 (selanjutnya disebut "Perjanjian") yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, Notaris di Jakarta, antara (1) Drs. Hery Syamsul, selaku Direktur Tergugat V dan Penggugat, selaku Komisaris dan pemegang saham Tergugat V (pada waktu itu) sebagai Pihak Pertama, (2). Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Kedua dan (3). PT. Graha Karyawan dan PT. Karyawan Perkasa sebagai Pihak Ketiga, oleh karena itu para pihak, baik Penggugat maupun Tergugat I, II, dan V harus mematuhi isi Perjanjian tersebut ;
4. Bahwa dalam Perjanjian tersebut telah disepakati Penjualan Saham Tergugat V berikut pengambilalihan asset Tergugat V ditetapkan seluruhnya Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), terdiri dari (a) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk seluruh harga saham Tergugat V (saham milik Penggugat dan Zulkarnaen Kadir pada Tergugat V) (pada waktu itu) (selanjutnya disebut "Harga Saham") dan (b) sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) sebagai uang penggantian kerugian biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk mengurus dan mengelola asset Tergugat V (selanjutnya disebut "Harga Asset") ;
5. Bahwa dalam Perjanjian telah ditetapkan, disepakati tugas kewajiban dan tanggungjawab Penggugat meliputi hal-hal antara lain sebagai berikut :
  - a. Penggugat wajib menyerahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II ljin Prinsip di lokasi yang telah disetujui Tergugat I dan Tergugat II seluas 415 hektar (bukan 350 hektar) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggugat wajib mendapatkan tax clearance Tergugat V ;
  - c. Penggugat wajib mendapatkan kesepakatan dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam agar angsuran UWTO dapat dilakukan minimal selama 10 (sepuluh) tahun ;
  - d. Penggugat menjamin bahwa lokasi Ijin Prinsip bebas dari rumah dan penghuni liar ;
  - e. Penggugat wajib mengalihkan seluruh saham Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
  - f. Penggugat menyerahkan bukti pengalihan ke empat pulau milik Tergugat V kepada pihak ketiga dan semua kewajiban pajak termasuk pajak pengalihan ke empat pulau tersebut telah dilunasi ;
  - g. Ijin Prinsip Baru yang diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II telah mempunyai kekuatan hukum ;
  - h. Penggugat menyerahkan semua asset-asset Tergugat V ;
  - i. Penggugat menjamin tidak ada tuntutan hukum sehubungan dengan pengalihan saham Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
6. Bahwa penandatanganan jual beli saham milik Penggugat yang berada dalam Tergugat V baru dilaksanakan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat, apabila Penggugat telah memperoleh :
- a. Ijin Prinsip yang sudah diperbaharui oleh Tergugat IV atau setelah diperoleh Ijin Prinsip Baru seluas 415 Hektar tanah untuk menggantikan Ijin Prinsip dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;
  - b. Perjanjian KSO yang telah diperbaharui antara Tergugat IV dengan Tergugat V atau telah ditandatangani Perjanjian Kerjasama yang baru untuk menggantikan Perjanjian KSO antara Tergugat IV dengan Tergugat V ;



- c. Telah terbit tax clearance dari Kantor Pajak setempat ;
  - d. Ijin Prinsip Baru atas tanah dan Perjanjian KSO Baru harus sudah diperoleh/ditandatangani oleh Tergugat IV dari/dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam paling lambat 3 bulan sejak Perjanjian ditanda tangani ;
7. Bahwa disamping itu juga Penggugat menjamin Tergugat I dan Tergugat II bahwa saham milik Penggugat dan Zulkarnain Kadir yang berada dalam Tergugat V dan Asset Tergugat V adalah :
- a. Betul milik Penggugat dan hanya dapat dijual atau dipindahtangankan oleh Penggugat ;
  - b. Tidak akan ada tuntutan dari pihak lain yang akan menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas saham milik Penggugat dan Zulkarnain Kadir yang berada dalam Tergugat V dan Asset Tergugat V ;
  - c. Bebas dari segala macam sitaan, gugatan, dan sengketa ;
  - d. Tidak dibebani dengan suatu jaminan atau ikatan berupa apapun juga dengan pihak lain ;

Apabila ternyata penjaminan tersebut diatas ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, sehingga jual beli saham milik Penggugat dan Zulkarnain Kadir yang berada dalam Tergugat V dan Asset Tergugat V menjadi batal dan Penggugat diwajibkan membayar kembali secara sekaligus pada saat penagihan pertama kali dari Tergugat I dan Tergugat II seluruh jumlah uang yang telah diterima Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II, termasuk biaya pelaksanaan kerjasama ditambah dengan ganti kerugian Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;

8. Bahwa selanjutnya pada saat jual beli saham milik Penggugat dan Zulkarnain Kadir yang berada dalam Tergugat V, Pengurus dan Pemegang saham Tergugat V (pada waktu itu), berkewajiban



menyerahkan dan menyelesaikan serta menjamin Tergugat I dan Tergugat II, antara lain menyerahkan :

- a. Seluruh asset Tergugat V ;
- b. Bukti kepemilikan Tergugat V atas Pulau Bakor, Pulau Nirup, Pulau Kapal Besar, dan Pulau Kapal Kecil telah dialihkan kepada pihak lain ;
- c. Surat Pernyataan bahwa semua biaya dan pajak yang berkaitan dengan pengalihan pulau-pulau tersebut telah dibayar dan dilunasi oleh Penggugat ;
- d. Neraca Tergugat V yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik tahun buku 2003 sampai dengan 2006 ;
- e. Pelunasan seluruh kewajiban-kewajiban Tergugat V kepada pihak lain, baik berupa hutang, jaminan (borgtocht), janji-janji, dan kewajiban lainnya yang dibuktikan dengan pernyataan dari Tergugat V ;
- f. Pengumuman koran dalam harian yang beredar baik harian lokal dan nasional yang memuat pemberitahuan kepada masyarakat bahwa Penggugat dan Tergugat V tidak mempunyai kewajiban kepada pihak lain;
- g. Ijin Prinsip Baru atas tanah dikeluarkan oleh Tergugat IV yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum ;
- h. Telah ditandatangani Perjanjian KSO Baru antara Tergugat V dengan Tergugat IV untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun untuk tanah atau menyerahkan persetujuan dari Tergugat IV untuk melakukan angsuran UWTO selama minimal 10 (sepuluh) tahun ;
- i. Menjamin lahan tidak dalam keadaan dihuni orang dan tidak dalam keadaan sengketa ;
- j. Menjamin apabila dikemudian hari tanah yang diperjanjikan terdapat didalam areal yang harus dilestarikan dan/atau tidak dapat dipergunakan/dikembangkan oleh Tergugat V, maka Tergugat I dan II tanpa memerlukan



pemberitahuan dan/atau persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat dan PT. Graha Karya Wira serta PT. Karya Wira Perkasa akan melakukan kompensasi pembayaran secara proporsional terhadap lahan yang tidak dapat dipergunakan/dikembangkan oleh Tergugat V dengan pembayaran angsuran yang akan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

k. Menjamin apabila diperoleh KSO baru dikemudian hari dan biaya infrastruktur jalan utama yang diperjanjikan akan dikompensasikan dengan pembayaran UWTO ternyata tidak dapat dilakukan, maka Tergugat IV tanpa memerlukan pemberitahuan dan/atau persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat dan PT. Graha Karya Wira serta PT. Karya Wira Perkasa akan melakukan kompensasi pembayaran terhadap biaya infrastruktur jalan utama dengan pembayaran angsuran yang akan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

l. Menjamin apabila Ijin Prinsip Baru tidak sepenuhnya sama seperti Ijin Prinsip yang telah dibatalkan atau luas Ijin Prinsip Baru tidak mencapai minimal 415 Hektar atau lokasi Ijin Prinsip Baru telah berubah, maka Tergugat I dan Tergugat II tanpa memerlukan pemberitahuan dan/atau persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat dan PT. Graha Karya Wira serta PT. Karya Wira Perkasa akan mengganti kekurangan lahan dalam Ijin Prinsip tersebut dengan lahan milik Penggugat dilokasi yang disetujui Tergugat I dan II, sehingga total luas Ijin Prinsip tetap mencapai minimal 415 Hektar atau Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan Kompensasi pembayaran secara proporsional terhadap luas areal lahan yang tidak termasuk dalam Ijin Prinsip dengan pembayaran angsuran yang akan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

9. Bahwa dalam Perjanjian telah ditetapkan pembayaran Harga Saham maupun termasuk harga asset dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II, dengan cara :

a. Pembayaran pertama sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dibayar pada saat penandatanganan Perjanjian ;



- b. Pembayaran kedua (uang muka) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar sebulan setelah pembayaran pertama dengan syarat Akte Jual Beli saham Tergugat V telah ditandatangani dan Ijin Prinsip Baru atas tanah sudah terbit ;
- c. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dibayar oleh Tergugat I dan II setelah Akta Jual Beli saham Tergugat V telah ditandatangani dan terbit Ijin Prinsip Baru dengan 4 kali angsuran setiap bulan masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), angsuran pertama akan jatuh tempo pada saat 3 bulan setelah pembayaran pertama dengan persyaratan pengurus dan pemegang saham Tergugat V telah melaksanakan butir 8 jawaban di atas ini ;
- d. Pembayaran selanjutnya secara barter dengan tanah/ruko/rumah di Batam dengan nilai mencapai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) yang akan serah terimakan pada akhir bulan ke-12 setelah penandatanganan Akta Jual Beli saham Tergugat V ;
- e. Pembayaran selanjutnya secara barter dengan kaveling seluas 2000 M2 di Alam Sutera dalam cluster Sutera Feronia dengan equivalent nilai Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), yang serah terimanya pada akhir bulan ke-24 sejak perjanjian ;
- f. Sisa sebesar Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) baru akan mulai dibayar setelah 15 bulan sejak penandatanganan Akta Jual Beli saham Tergugat V selama 3 tahun, yaitu :
- Tahun pertama sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), diangsur sebanyak 4 kali setiap triwulan masing-masing sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
  - Tahun kedua sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Diangsur sebanyak 4 (empat) kali setiap triwulan, dimulai 3 bulan setelah angsuran pertama, masing-masing sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahun ketiga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), diangsur sebanyak 4 kali setiap triwulan, dimulai 3 bulan setelah angsuran tahun kedua, masing-masing sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada saat ini telah melaksanakan pembayaran angsuran melebihi yang telah disepakati, lebih cepat dari jadwal Perjanjian kepada Penggugat, sebaliknya Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga sesungguhnya Penggugat yang terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, II, dan V;

11. Bahwa walaupun Penggugat telah melaksanakan, yaitu (a). Menandatangani Akta Jual Beli Saham No. 8, (b). Akta Jual Beli Saham No. 9 keduanya tertanggal 12 Agustus 2006. (c). Akta Jual Beli Saham No. 6, dan (d). Akta Jual Beli Saham No. 7, keduanya tertanggal 19 Desember 2006, kesemuanya akta tersebut dibuat dihadapan Martin Rostamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, serta telah memperoleh Ijin Prinsip Baru atas tanah dari Tergugat IV, serta telah memperoleh Ijin Prinsip Baru atas tanah dari Tergugat IV, tanggal 24 Februari 2006, No. 25/IP/KAL/II/2006 (luas hanya 350 hektar bukan 415 hektar) dalam waktu 3 bulan sejak penandatanganan Perjanjian, tetapi Penggugat tidak dapat mendalilkan kewajiban telah selesai, masih banyak kewajiban Penggugat yang belum dilaksanakannya ;

12. Bahwa kewajiban-kewajiban Penggugat tidak hanya sebagaimana tersebut dalam butir 11 diatas, melainkan masih banyak kewajiban-kewajiban Penggugat yang belum dilaksanakan sebagaimana yang tertuang dalam pasal 6 Perjanjian, yaitu antara lain :

- a. Belum menyerahkan bukti-bukti atas pengalihan Pulau-pulau, sebagaimana yang dijanjikan Penggugat paling lambat tanggal 31 Desember 2006 (tidak menepati Perjanjian, pasal 6 huruf b) ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 21 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Luas Ijin Prinsip Baru hanya Penggugat peroleh seluas 350 hektar, dalam Perjanjian seharusnya 415 hektar (tidak menepati Perjanjian, pasal 6 huruf k) ;
  - c. Angsuran UWTO hanya diijinkan selama 3 tahun, sedangkan diperjanjikan minimal 10 tahun (tidak menepati Perjanjian, pasal 6 huruf g) ;
  - d. Tax Clearance Tergugat V untuk selama Penggugat selaku pengurus dan pemegang saham tidak diurus (tidak menepati Perjanjian, pasal 3 ayat 1 huruf c) ;
  - e. Tidak diberikan data pendukung neraca dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 (tidak menepati Perjanjian pasal 6 huruf c) ;
  - f. Jaminan tidak ada sengketa, kenyataan ada somasi dari pihak ketiga (Hendro dkk) pada saat pengumuman dalam harian lokal dan nasional (tidak menepati Perjanjian, pasal 6 huruf e) ;
13. Bahwa Tergugat I dan II telah melaksanakan pembayaran yang melampaui jadwal yang harus dilaksanakan kepada Penggugat, karena pada waktu itu dengan alasan Penggugat memerlukan biaya, sehingga demi terlaksananya Perjanjian dengan baik Tergugat I dan II melaksanakan pembayaran angsuran lebih dahulu dan saat ini Tergugat I dan II telah melakukan pembayaran seluruhnya sebesar Rp. 15.635.995.270,- (lima belas milyar enam ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu dua ratus tujuh puluh rupiah) (baru 22 bulan Perjanjian berjalan), walaupun Penggugat belum melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagaimana Tergugat I dan Tergugat II sebutkan pada butir 12 diatas ;
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pembayaran dimuka/ lebih dahulu, pada bulan Maret 2006 sampai dengan bulan November 2007, walaupun Penggugat belum memenuhi kewajiban dalam Perjanjian, tetapi tetap saja Penggugat tidak memenuhi Perjanjian sampai saat ini ;
15. Bahwa tidak benar Tergugat I, II, dan V melakukan persekongkolan dengan Tergugat IV dalam penerbitan Ijin Prinsip, karena sengketa

#### 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

mengenai penerbitan Ijin Prinsip sudah diperiksa tersendiri dalam Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dan sudah terbukti tidak ada persekongkolan ;

16. Bahwa bagaimana dapat dikatakan Tergugat I, II, dan V melakukan persekongkolan, karena yang menerbitkan Ijin Prinsip adalah kewenangan Tergugat IV ? lagi pula Tergugat I dan II sangat berkepentingan terhadap Penggugat melaksanakan semua kewajiban dalam perjanjian, karena Tergugat I dan II telah melakukan pembayaran melampaui jadwal yang telah ditentukan oleh Perjanjian kepada Penggugat yang baru 22 bulan Perjanjian berjalan sudah hampir lunas ;

17. Bahwa oleh karena tidak adanya alas hak gugatan Penggugat di samping itu persyaratan untuk memohon sita jaminan tidak terpenuhi, maka permohonan sita jaminan Penggugat mohon ditolak ;

18. Bahwa permohonan putusan serta merta tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur oleh pasal 180 HIR, maka mohon ditolak juga ;

19. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, dan V dalam sengketa ini tidak ada hubungan hukum dan kepentingan sehubungan dengan obyek sengketa dalam sengketa ini, sebagaimana Tergugat I, II, dan V dalam sengketa ini tidak ada hubungan hukum dan kepentingan sehubungan dengan obyek sengketa dalam sengketa ini, sebagaimana Tergugat I, II, dan V uraian dalam bagian eksepsi di atas, lagipula sudah ada gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II, dan V sebelumnya dibawah No. 1424/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel, yang sama dengan perkara ini, maka mohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memberikan Putusan Sela/Provisi terhadap Tergugat I, II, dan V agar dikeluarkan sebagai pihak dalam sengketa ini ;

## PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim berkenan memutus sebagai berikut :

PN.JKT.Sel.

Hal. 23 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Tergugat I, II, dan V ;
2. Menyatakan Tergugat I, II, dan V tidak ada hubungan hukum dan berkepentingan dengan objek sengketa mengenai Ijin Prinsip yang diajukan Penggugat ;
3. Mengeluarkan Tergugat I, II, dan V sebagai pihak dalam perkara ini ;

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I, II, dan V ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat (Adi Gunawan) tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ;

## **B. TERGUGAT III MENGAJUKAN JAWABAN DAN GUGATAN REKONPENSI SEBAGAI BERIKUT :**

### DALAM KONPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III tidak ada hubungan hukum terhadap Penggugat, oleh karena itu tidak ada alas hak Penggugat menggugat Tergugat III dalam perkara ini ;
3. Bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dan juga tidak ada persekongkolan antara Tergugat III dengan Tergugat I, II, IV, dan V ;
4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat III dengan Tergugat I, II, IV, dan V telah melakukan persekongkolan adalah dalil yang mengada-ada dan sengaja Penggugat mengemukakan untuk menghindari/ menutupi perbuatan Penggugat yang telah melakukan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, II, V agar seolah-olah Penggugat pihak yang beritikad baik ;
5. Bahwa Tergugat III memperoleh Ijin Prinsip tanggal 5 Oktober 2007, No. 199/IP/KA/L/X/2007 berdasarkan permohonan Tergugat III kepada Tergugat IV pada tanggal 6 Desember 2006, yaitu pada saat Tergugat I, II masih melakukan pembayaran angsuran kepada Penggugat ; lagi pula antara Tergugat V dengan Tergugat III adalah dua badan hukum yang berbeda, dimana Tergugat I dan II sedang dalam proses pelaksanaan pembayaran angsuran dalam rangka pengalihan saham dan aset Tergugat V dari pemilik lama (Penggugat dan Zulkarnain Kadir) kepada Tergugat I dan II ;
6. Bahwa yang menentukan diterima atau tidaknya permohonan untuk mengalokasi lahan adalah Tergugat IV sendiri, karenanya tidak dapat digugat Tergugat III telah melakukan persekongkolan, apalagi jika dilihat dari proses permohonan untuk memohon Ijin Prinsip Tergugat III telah mengajukan permohonan sejak November 2006 dan baru diterima oleh Tergugat IV akhir tahun 2007 (hampir setahun baru diterima) ;
7. Bahwa tidak benar atas penerbitan Ijin Prinsip atas nama Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian sepanjang Penggugat melaksanakan kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian. Disamping itu juga

PN.JKT.Sel.

Hal. 25 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



penerbitan Ijin Prinsip tersebut Penggugat telah mengetahui dan mengakui sudah ada Ijin Prinsip atas nama Tergugat III terbukti adanya Surat Pernyataan Penggugat tanggal 11 Januari 2008, dinyatakan :

“Dengan ini menyatakan bahwa masalah kami dengan PT. Menteng Griya Lestari sudah diselesaikan secara musyawarah dan dikemudian hari kami tidak akan melakukan tuntutan berkenaan dengan permohonan ijin PT. Menteng Griya Lestari kepada Otorita Batam ; untuk itu kami persilahkan PT. Menteng Griya Lestari untuk memproses perijinan lebih lanjut dan melaksanakan pembangunan di wilayah Batam Center & Kabil ;

Selanjutnya kami menarik semua somasi yang telah kami tujukan kepada Pihak Otorita Batam, Pemegang Saham dan pengurus PT. Menteng Griya Lestari” ;

Bahwa dengan demikian tidak benar dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian, karena bahkan Penggugat sendiri sudah menyatakan menarik somasinya dan tuntutananya terhadap Tergugat III, oleh karena itu gugatan Penggugat ini hendaknya ditolak seluruhnya ;

8. Bahwa dengan terbitnya Ijin Prinsip atas nama Tergugat III, Tergugat III telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 4.007.500.000,- (empat milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan uang yang dibayar tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Tergugat III untuk melakukan pembangunan, karenanya Tergugat III mengalami kerugian sehingga secara hukum Penggugat harus bertanggungjawab membayar ganti rugi tersebut bukan Penggugat yang mengalami kerugian, karena Penggugat sama sekali tidak mengeluarkan biaya untuk proses Ijin Prinsip yang dipersengketakan ini ;

9. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru di bawah no. 44/G/2009/ PTUN-Pbr untuk membatalkan Ijin Prinsip dan sudah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, sehingga gugatan Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini sudah tidak ada alasan hukum lagi, sepatutnya demi keadilan dan kepastian hukum gugatan Penggugat sangat tepat ditolak seluruhnya ;

10. Bahwa Penggugat menuntut tanggung renteng terhadap Para Tergugat sebesar Rp. 10.083.000.000,- (sepuluh milyar delapan puluh tiga juta rupiah) hendaknya ditolak, karena sama sekali tidak berdasar hukum, apalagi Penggugat sendiri sudah menyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 11 Januari 2008 tidak akan melakukan tuntutan berkenaan permohonan Ijin Prinsip Tergugat III pada Tergugat IV ;

11. Bahwa permohonan sita jaminan, putusan serta merta dan dwangsom tidak sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan dan pasal 180 HIR, karenanya patut ditolak ;

## DALAM REKONPENSIS :

1. Bahwa dalam Rekonpensi ini, Tergugat III dalam Konpensi sebagai Penggugat dalam Rekonpensi sebagai Tergugat dalam Rekonpensi (selanjutnya disebut Tergugat) serta Tergugat III dalam Konpensi sebagai Turut Tergugat dalam Rekonpensi (selanjutnya disebut Turut Tergugat) ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian Konpensi di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini ;
3. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena berusaha mencari alasan untuk menjadikan lahan yang Penggugat peroleh dipersengketakan dengan mengajukan gugatan baik pada Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru maupun pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini, sehingga Penggugat tidak dapat memusatkan pikiran dalam pembangunan untuk memanfaatkan lahan tersebut ;
4. Bahwa dengan Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan yang telah ditetapkan oleh Turut Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian

PN.JKT.Sel.

Hal. 27 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



tidak dapat membangun di atas lahan tersebut, karenanya sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan di samping itu juga mengajukan permohonan maaf kepada Penggugat dengan Redaksi yang disetujui oleh Penggugat dimuat dalam 2 harian beredar nasional, yaitu di Jakarta dan Batam dengan ukuran seperempat halaman ;

5. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian atas sudah dibayarnya uang kepada negara akibat diterimanya Ijin Prinsip sebesar Rp. 4.007.500.000,- (Empat milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sehingga sudah sepatutnya Tergugat membayar ganti kerugian terhadap Penggugat sebesar 1,5% dari Rp. 4.007.500.000,- (empat milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dihitung sejak tanggal pembayaran pada kas negara, yaitu tanggal 27 September 2007 sampai dibayar lunas ;
6. Bahwa setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat dihitung sejak putusan diucapkan dihukum untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari ;
7. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang-barang Tergugat baik yang tidak bergerak antara lain bangunan rumah tinggal di atasnya, terletak di Jl. Bukti Indah Raya I/14 Rt. 001, Rw. 006, Kelurahan Baloi, Kecamatan Nongsa, Batam maupun yang bergerak yang akan Penggugat sebutkan kemudian ;
8. Bahwa tuntutan Penggugat ini berdasarkan alasan-alasan yang sah, karenanya mohon Majelis Hakim mengabulkannya gugatan Penggugat, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, dan verzet ;

**PERMOHONAN :**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim berkenaan memeriksa dan mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat, yaitu PT. Menteng Griya Lestari untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan sita jaminan terhadap barang-barang Tergugat sah dan berharga ;
  3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat ;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
    - a. Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan untuk pembangunan yang diperolehnya dari Turut Tergugat ;
    - b. Ganti rugi bunga 1,5% perbulan dari sebesar Rp. 4.007.500.000,- (empat milyar tujuh juta lima ratus rupiah) terhitung sejak tanggal 27 September 2007 sampai dibayar lunas kepada Penggugat ;
  5. Menghukum Tergugat mengajukan permohonan maaf kepada Penggugat dengan redaksi yang telah disetujui Penggugat dalam 2 harian beredar nasional di Jakarta dan Batam, dengan ukuran seperempat halaman ;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) perhari, setiap kelalaian Tergugat kepada Penggugat tidak melaksanakan permohonan maaf diharian beredar nasional di Jakarta dan Batam ;
  7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lainnya ;
  8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi Putusan ini ;
  9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya ;
- Jawaban Tergugat IV tanggal 6 Januari 2010, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

PN.JKT.Sel.

Hal. 29 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;

**I. DALAM EKSEPSI.**

**GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT IV ADALAH *ERROR IN PERSONA* KARENA TERGUGAT IV SAMA SEKALI TIDAK ADA SANGKUT PAUTNYA DENGAN PERMASALAHAN ANTARA PENGGUGAT DARI PARA TERGUGAT LAINNYA ;**

1. Penggugat dalam petitum gugatannya pada intinya menjelaskan bahwa telah timbul hubungan hukum antara Penggugat selaku pemegang saham pada Tergugat V berjumlah 900 (sembilan ratus) saham yaitu sebesar 90% dari seluruh saham, bermaksud untuk menjual seluruh saham yang dimilikinya tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II. Kemudian rencana penjualan saham Penggugat pada Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II tersebut dituangkan dalam : (i) Akta Perjanjian No. 6 tertanggal 10 Pebruari 2006 ; (ii) Akta Jual Beli Saham Nomor 8 dan Akta Jual Beli Saham Nomor 9, keduanya tertanggal 12 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli Saham No.6 tertanggal 19 Desember 2006; (iii) Akta Pernyataan Kesanggupan Nomor 9 tertanggal 19 Desember 2006; dan (iv) Akta Perjanjian Gadai Saham No.10 tertanggal 19 Desember 2006 (“Akta-Akta Penjualan Saham Penggugat”). Dari seluruh Akta-Akta Penjualan Saham tersebut, sangat jelas bahwa Tergugat IV sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V (“Para Tergugat Lainnya”) tersebut. Jelas terbukti bahwa Tergugat IV tidak pernah menjadi pihak ataupun tercatat dalam Akta-akta Penjualan Saham Penggugat tersebut ;

2. M Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika tahun April 2007 pada halaman 438 menjelaskan bahwa :

“b) *Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat.*



*Misalnya, terjadi 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 dipersengketakan. 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”;*

3. Lebih lanjut mengenai gugatan *Error in Persona* ini, perlu dipahami bahwa pengalokasian lahan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III atas areal yang semula merupakan pencadangan lahan bagi Tergugat V adalah didasarkan pada Surat Pengembalian Alokasi Lahan dari yang ditandatangani oleh Direktur Utama Tergugat V ;

Bahwa apabila menurut Penggugat tindakan Tergugat V yang mengembalikan lahan kepada Tergugat IV merugikan Penggugat, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat V melalui Pemegang Saham ;

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 61 UUPT yang berbunyi :

- 1) *Setiap Pemegang saham berhak mengajukan gugatan terhadap Perseroan ke Pengadilan Negeri apabila dirugikan karena tindakan Perseroan yang dianggap tidak adil dan tanpa alasan yang wajar sebagai akibat keputusan RUPS, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris ;*
- 2) *Gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan ke Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Perseroan ;*

Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa persoalan yang terjadi adalah persoalan internal Tergugat V dan Penggugat yang harus diselesaikan secara internal pula oleh Tergugat V dan Penggugat. Oleh karenanya



sangat tidak relevan apabila dalam masalah ini Penggugat kemudian menarik Tergugat IV selaku pihak diluar kepentingan tersebut ;

Berdasarkan uraian diatas maka jelas terbukti bahwa Penggugat telah salah dalam menarik dan mendudukan Tergugat IV sebagai salah satu Tergugat dalam perkara ini karena Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan Tergugat IV juga tidak ada sangkut pautnya dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat lainnya ;

**PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN INI KARENA SEJAK AWAL PENGGUGAT MEMANG TIDAK MEMILIKI HAK ATAS LAHAN YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT SEBAGAI BAGIAN DARI HARTA TERGUGAT V KARENA TERGUGAT V TELAH MENGEMBALIKAN ALOKASI LAHAN TERSEBUT KEPADA TERGUGAT IV.**

4. Penggugat selaku pemegang jaminan gadai saham Tergugat V dari Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatan ini berkeras bahwa Tergugat V memegang ijin prinsip atas lahan di Batam Center dan karena itu maka lahan tersebut merupakan bagian dari harta Tergugat V. Namun faktanya, Tergugat V selaku penerima Ijin Prinsip No. 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006 telah mengembalikan sebagian Lahan yang telah dialokasikan tersebut kepada Tergugat IV melalui surat Nomor : 215/PJL/DIR/II/2007 tanggal 15 Februari 2007 perihal : Pengembalian Alokasi Lahan ("Surat Pengembalian Alokasi Lahan"). Dengan telah dikembalikannya Lahan tersebut oleh Tergugat V kepada Tergugat IV maka Penggugat selaku pemegang gadai saham atas Tergugat V sama sekali tidak memiliki hak apapun juga atas Lahan tersebut ;

Dengan demikian, konsekuensi logisnya Penggugat juga sama sekali tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini untuk mengklaim kepemilikan Lahan Tergugat V karena Tergugat V sudah tidak memiliki hak apapun atas Lahan tersebut ;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**



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

**TERGUGAT IV MEMILIKI KEWENANGAN ATAS LAHAN DI PULAU BATAM DAN UNTUK ITU TERGUGAT IV SEPENUHNYA BERHAK UNTUK MENERBITKAN IZIN PRINSIP DAN IJIN-IJIN LAINNYA BERKAITAN DENGAN PENGALOKASIAN LAHAN KEPADA PIHAK-PIHAK YANG MEMENUHI PERSYARATAN TERMASUK TERGUGAT III DAN PEMBERIAN IJIN PRINSIP KEPADA TERGUGAT III TERSEBUT TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT IV SESUAI DENGAN PROSEDUR PENGALOKASIAN LAHAN YANG BERLAKU DAN DIJALANKAN SESUAI DENGAN KEWENANGAN YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT IV.**

1. Bahwa sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 ("Keppres"), Tergugat IV adalah Badan yang ditunjuk Presiden 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 (*vide pasal 6 Keppres 41 Tahun 1973*) ;

Pasal 6 ayat (2) Keppres menyebutkan :

- a. *seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan hak pengelolaan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;*
- b. *Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :*

PN.JKT.Sel.

Hal. 33 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut ;
2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ;
3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria ;
4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan ;

Lebih lanjut, ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya mengatur bahwa :

*Pasal 1 :*

Yang dimaksud dengan "HAK PENGELOLAAN" dalam Peraturan ini adalah :

- (1) Hak Pengelolaan yang berisi wewenang untuk :
  - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan ;
  - b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya ;
  - c. Menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pasal 2 :*

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

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Didaerah Industri Pulau Batam juga telah memutuskan bahwa :

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

Ketentuan-ketentuan diatas sudah cukup menggambarkan dan membuktikan kewenangan Tergugat IV dalam mengalokasikan lahan kepada pihak-pihak yang berhak dan memenuhi syarat termasuk untuk mengalokasikan lahan seluas  $\pm$  350 Ha (kurang lebih tiga ratus lima puluh hektar) kepada Tergugat III ;

2. Sebagai badan hukum publik yang menerima kewenangan atas hak pengelolaan, Tergugat IV menjalankan kewenangannya lebih lanjut dengan berdasarkan kepada Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No 045/UM-KPTS/IV/1991 tanggal 01 April 1991 ("SK No 045") tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah Serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pihak Ketiga, yang mengatur :

PN.JKT.Sel.

Hal. 35 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



*Pasal 1 :*

*Penyerahan bagian-bagian daripada areal tanah di Pulau Batam kepada pihak ketiga, didasarkan atas permintaan untuk dipergunakan bagi perusahaan yang bersangkutan dalam rangka :*

- a. Penanaman Modal Luar Negeri yang disalurkan melalui Undang-Undang Penanaman Modal Asing ;*
- b. Penanaman Modal Dalam Negeri yang disalurkan melalui Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri ;*
- c. Penanaman Modal Dalam Negeri biasa ;*

*Pasal 5 :*

*Diluar bidang industri sebagian areal tanah diPulau Batam dapat juga diperuntukkan guna usaha yang mendukung bagi perkembangan industri pada khususnya dan kemajuan ekonomi pada umumnya, antara lain usaha-usaha dibidang jasa, perumahan, perkebunan, peternakan, perikanan dan pariwisata ;*

*Pasal 6 :*

- 2. Penggunaan tanah dimaksud dalam ayat 1 diatas adalah untuk :*
  - b. Penyediaan bagi pihak ketiga untuk menanam modalnya dalam rangka pembangunan usaha-usaha yang bersangkutan ;*

Dengan demikian sangat jelas bahwa seluruh tindakan pengalokasian oleh Tergugat IV telah dilaksanakan menurut wewenang yang dimiliki oleh Tergugat IV ;

**LAHAN YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT SEBAGAI LAHAN ATAS NAMA TERGUGAT V TERSEBUT SESUNGGUHNYA TELAH DIKEMBALIKAN OLEH TERGUGAT V KEPADA TERGUGAT IV KARENA KETIDAKMAMPUAN**



**TERGUGAT V UNTUK MEMBAYAR UWTO KEPADA TERGUGAT IV SEHINGGA LAHAN TERSEBUT BUKAN LAGI MERUPAKAN LAHAN TERGUGAT V, DAN KARENANYA TERGUGAT SEPENUHNYA BERHAK UNTUK MENGALOKASIKAN LAHAN YANG DIKEMBALIKAN OLEH TERGUGAT V TERSEBUT KEPADA PIHAK KETIGA LAINNYA YANG MEMENUHI SELURUH PERSYARATAN SESUAI DENGAN WEWENANG YANG DIMILIKI OLEH TERGUGAT IV.**

3. Tergugat IV pernah menerbitkan Surat Ketua Otorita Batam Nomor : 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006, perihal Izin Prinsip atas nama Tergugat V atas lahan seluas  $\pm 3.500.000M^2$  ;

Bahwa perlu dipahami terlebih dahulu bahwa Ijin Prinsip hanyalah merupakan ijin awal dan sewaktu-waktu bisa batal apabila penerima alokasi lahan tidak memenuhi kewajiban-kewajiban pokok yang tercantum didalam Ijin Prinsip dan ketentuan pembayaran UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) kepada Tergugat IV ;

Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 10 SK 045 yang mengatur bahwa :

*Penyerahan tanah kepada pihak ketiga disertai dengan pemungutan kewajiban keuangan langsung oleh Otorita Batam berupa Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk tiap-tiap meter persegi tanah ;*

Terkait dengan pemenuhan kewajibannya tersebut, Tergugat IV telah menerbitkan surat yang isinya mengingatkan kewajiban Tergugat V untuk membayar UWTO melalui surat-surat Tergugat IV yaitu :

- (1) Surat Nomor B/249/K-OPS/L/X/2006 tanggal 13 Oktober 2006 perihal Pemberitahuan, ditujukan kepada PT. Pulau Jaya Lestari ;
- (2) Surat Nomor B/26/K-OPS/L/II/2007 tanggal 02 Februari 2007 perihal Peringatan ;

Kedua surat Tergugat IV kepada Tergugat V tersebut diatas pada intinya berisi permintaan Tergugat IV agar Tergugat V segera melaksanakan kewajibannya untuk membayar UWTO kepada Tergugat IV ;

Hal. 37 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel.



Menanggapi teguran dan peringatan dari Tergugat IV tersebut, Tergugat V selaku penerima Ijin Prinsip No 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006 kemudian mengirimkan surat kepada Tergugat IV yaitu surat Nomor: 215/PJL/DIR/II/2007 tanggal 15 Februari 2007 perihal : Pengembalian Alokasi Lahan ("Surat Pengembalian Alokasi Lahan"). Melalui surat tersebut, Tergugat V telah mengembalikan sebagian Lahan yang telah dialokasikan kepadanya tersebut dengan alasan sebagaimana tertuang dalam huruf a Surat Pengembalian Alokasi Lahan yang berbunyi:

*Dengan mempertimbangkan beberapa faktor dan keadaan keuangan saat ini, maka kami bermaksud untuk mengembalikan alokasi lahan yang telah dicadangkan kepada kami sesuai Izin Prinsip nomor 25/IP/KA/L/II/2006, tanggal 24 Februari 2006 kepada Otorita Batam di Batam ;*

Pada huruf b disebutkan :

*Sehubungan dengan hal tsb diatas, kami mohon agar biaya uang muka UWTO yang telah kami lunasi senilai Rp. 4.007.500.000,- (empat milyar Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dapat dikonversi menjadi alokasi lahan di Batam Center, yang terletak didalam lokasi sesuai Izin Prinsip Nomor : 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006 dan dengan kondisi UWTO Lunas 30 tahun. Gambar usulan Alokasi Lahan konversi kami lampirkan ;*

4. Kemudian terhadap Surat Pengembalian Alokasi Lahan dari Tergugat V tersebut, Tergugat IV telah menanggapi dengan Surat Ketua Otorita Batam Nomor : B/146/KA/III/2007 tanggal 9 Maret 2007 perihal : Persetujuan Pengembalian Lahan yang pada angka 1 menyebutkan :

*Bahwa Otorita Batam tidak berkeberatan atas permohonan pengembalian alokasi lahan yang telah dicadangkan sesuai Izin Prinsip Nomor : 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006 dan permohonan konversi Uang*



*Muka UWTO (Rp. 4.007.500.000,-) menjadi alokasi lahan dengan UWTO lunas 30 tahun ;*

**PENGEMBALIAN LAHAN SEBAGAIMANA TERTUANG DALAM SURAT TERGUGAT V TERSEBUT DAN PERSETUJUAN TERGUGAT IV SERTA BERITA ACARA ANTARA TERGUGAT IV DENGAN TERGUGAT V TELAH MENGIKAT DAN FINAL SERTA SAH, DAN TELAH DINYATAKAN BAHWA LAHAN TERSEBUT TELAH KEMBALI MENJADI MILIK TERGUGAT IV.**

5. Bahwa dengan pengembalian lahan sebagaimana dinyatakan oleh Tergugat V dalam suratnya tanggal 15 Februari 2007 dan ditindaklanjuti dengan Berita Acara Pengembalian Alokasi Lahan Dan Perhitungan Konversi Uang Muka Menjadi Alokasi Lahan Lunas 30 Tahun atas nama Tergugat V tertanggal 29 Maret 2007 ("Berita Acara") yang ditandatangani oleh Direktur Tergugat V, maka Tergugat V telah mendapatkan alokasi lahan atas lahan seluas 86.182,795 m<sup>2</sup> dan selanjutnya alokasi yang dikembalikan oleh Tergugat V kemudian kembali menjadi hak Tergugat V sepenuhnya ;

Angka 3 Berita Acara menyebutkan :

*Dengan dikembalikannya alokasi lahan dimaksud, maka lahan tersebut menjadi milik Otorita Batam dan Otorita Batam berhak mengalokasikannya kepada pihak lain ;*

Bahwa dengan demikian atas pengembalian lahan oleh Tergugat V tersebut maka Tergugat IV berhak untuk mengalokasikan lahan tersebut kepada pihak lainnya, termasuk kepada Tergugat III ;

**PENGEMBALIAN LAHAN OLEH TERGUGAT V TERSEBUT DILAKSANAKAN DENGAN KONVERSI TERHADAP UANG MUKA YANG TELAH DIBAYARKAN OLEH TERGUGAT V, DIMANA KEMUDIAN TERGUGAT V MENDAPATKAN LAHAN SELUAS 86.182,795 M<sup>2</sup> SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN MAKA JELAS BAHWA SAMA SEKALI TIDAK ADA KERUGIAN BAGI TERGUGAT V.**

PN.JKT.Sel.

Hal. 39 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



6. Sesungguhnya dalam perkara ini, Tergugat V sama sekali tidak menderita kerugian karena Tergugat IV dengan itikad baik masih memperhatikan hak-hak Tergugat V dengan mengabulkan permintaan konversi uang muka sebesar Rp. 4.007.500.000 menjadi lahan seluas 86.182,795 M2 didalam kawasan atau bagian lahan yang dicadangkan kepada Tergugat V, sehingga hak-hak Tergugat V tetap dilindungi. Kalaupun benar Penggugat memiliki suatu hak atas Tergugat V, *Quod Non*, maka sesungguhnya tidak ada pula hak Penggugat yang dirugikan karena Tergugat V masih menerima alokasi lahan dari Tergugat IV sebagaimana diuraikan diatas ;

**DENGAN PENGEMBALIAN LAHAN OLEH TERGUGAT V, LAHAN TELAH KEMBALI MENJADI MILIK TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V TELAH MELEPASKAN SELURUH HAK-HAK APAPUN YANG SEBELUMNYA ADA (KECUALI HAK ATAS TANAH SELUAS 86.182,795 M2) SEHINGGA TERGUGAT IV BERHAK UNTUK MENGALOKASIKANNYA KEPADA PIHAK LAIN.**

7. Dengan pengembalian lahan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara, maka secara hukum merupakan hak penuh bagi Tergugat IV untuk mengalokasikan tanah yang berdasarkan kewenangan dimiliki Tergugat IV dengan hak Pengelolaan kepada pihak ketiga ;

Pasal 14 SK No 045 mengatur :

*Pasal 14 : Pihak Ketiga yang berhasrat untuk menanamkan modalnya Di Pulau Batam, harus mengajukan permohonan alokasi tanah kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;*

Maka tindakan Tergugat IV mengalokasikan lahan yang berada didalam kewenangannya dalam menindaklanjuti permohonan Tergugat III melalui pengajuan surat Nomor : 115/DIR-MGL-OB/XII/2006 tanggal 6 Desember



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006 perihal Permohonan Pengelolaan Lahan di Batam Center dengan adalah sah ;

Pemberian Ijin Prinsip Nomor 199/IP/KA/L/X/2007 kepada Tergugat III selanjutnya telah ditindaklanjuti dengan :

- (1) Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 01/SPJ/KD-AT/L/I/2008 tanggal 17 Januari 2008, antara PT Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan PT. Menteng Griya Lestari ;
- (2) Gambar Penetapan Lokasi PT. Menteng Griya Lestari No. Penetapan Lokasi : 29.27090795.C1 tanggal 11 Maret 2009 atas nama PT Menteng Griya Lestari untuk lokasi perumahan ;

## **LOKASI YANG DIKLAIM PENGGUGAT DIDALAM IJIN PRINSIP TERGUGAT V YANG TELAH DIKEMBALIKAN TERSEBUT ADALAH TIDAK IDENTIK DENGAN IJIN PRINSIP YANG DIBERIKAN KEPADA TERGUGAT III.**

8. Dalil Penggugat pada halaman 8 gugatannya bahwa Ijin Prinsip kepada Tergugat III adalah menyangkut lahan yang sama dengan Ijn prinsip yang telah dikembalikan oleh Tergugat V tersebut adalah tidak tepat karena lokasi yang diklaim oleh Penggugat sebagai Ijin Prinsip No 25/IP/KA/L/II/2006 atas nama Tergugat V tersebut belum memiliki koordinat dan penetapan lokasi, dan baru mencantumkan perkiraan luasan saja ; Sementara lokasi yang dialokasikan kepada Tergugat III sudah definitif, jelas dan pasti karena letak-letak koordinat sudah tercantum secara jelas sebagaimana tertuang dalam pasal 1 Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian Bagian Tertentu Daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 01/SPJ/KD-AT/L/I/2008 tanggal 17 Januari 2008 dan Gambar Penetapan Lokasi PT. Menteng Griya Lestari No. Penetapan Lokasi : 29.27090795.C1 tanggal 11 Maret 2009 ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 41 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



Penggugat hanya mampu mendalilkan bahwa seolah-olah lahan dalam Ijin Prinsip No 25/IP/KA/L/II/2006 atas nama Tergugat V yang telah dikembalikan tersebut adalah sama dengan lahan yang dialokasikan kepada Tergugat III, namun Penggugat tidak pernah mampu menjelaskan dan membuktikan bahwa letak koordinat lahan Tergugat V yang telah dikembalikan tersebut. Hal ini jelas membuktikan bahwa Penggugat sebenarnya tidak memiliki hak apapun, karena logikanya bagaimana mungkin seorang yang mengklaim dirinya berhak tidak mampu menunjukkan dengan tepat dan akurat tanah yang di-hak-i-nya tersebut ?;

**PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA SAMA SEKALI TIDAK MAMPU MEMBUKTIKAN BAHWA TINDAKAN TERGUGAT II TELAH MEMENUHI SELURUH UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DISYARATKAN OLEH PASAL 1365 KUHPdt ;**

9. Mengingat dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan melawan hukum, sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang menyatakan “barang siapa mendalilkan, harus membuktikan”, maka tentunya Penggugat berkewajiban untuk membuktikan bahwa tindakan Tergugat IV telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdt, seorang Penggugat hanya dapat dikabulkan gugatannya jika mampu membuktikan terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :

a). Adanya perbuatan melawan hukum

Tindakan Tergugat II dalam mengalokasikan Lahan kepada Tergugat III sama sekali bukan merupakan suatu bentuk tindakan perbuatan melawan hukum. Tergugat IV sepenuhnya berhak untuk mengalokasikan Lahan tersebut kepada pihak Tergugat III karena Lahan tersebut memang merupakan kewenangan dari Tergugat IV terlebih lagi Karena Lahan tersebut telah dikembalikan oleh Tergugat V kepada Tergugat IV. Dengan demikian, maka jelas terbukti bahwa unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti ;



b). Adanya kesalahan

Sama sekali tidak ada kesalahan dari tindakan Tergugat IV dalam mengalokasikan lahan kepada Tergugat III karena pengalokasian Lahan tersebut telah dilakukan sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat IV dan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang berlaku. Tergugat III juga telah memenuhi seluruh persyaratan untuk dapat menerima pengalokasian Lahan dari Tergugat IV. Dalil-dalil Penggugat sama sekali tidak membuktikan adanya kesalahan dari tindakan Tergugat IV, dan dengan demikian maka jelas terbukti bahwa unsur kesalahan tidak terbukti ;

c). Adanya kerugian

Jelas pula tidak ada unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam permasalahan pengalokasian lahan yang dimaksud dalam gugatan ini. Tidak ada kerugian yang diderita oleh Tergugat V karena Tergugat V memang sudah tidak memiliki hak apapun atas Lahan yang telah dikembalikannya kepada Tergugat IV tersebut. Justru Tergugat IV dengan itikad baik masih memperhatikan hak-hak Tergugat V dengan mengabulkan permintaan konversi uang muka sebesar Rp. 4.007.500.000 menjadi lahan seluas 86.182,795 M2 didalam kawasan atau bagian lahan yang dicadangkan kepada Tergugat V, sehingga hak-hak Tergugat V tetap dilindungi. Dengan demikian, maka jelas terbukti bahwa unsur kerugian tidak terbukti ;

d). Adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat

Unsur kausalitas tidak akan mungkin dapat dibuktikan oleh Penggugat mengingat jelas terbukti bahwa tindakan Tergugat IV bukan merupakan perbuatan melawan hukum, bukan merupakan suatu kesalahan dan bahwa Penggugat tidak pernah menderita kerugian apapun dalam permasalahan ini. Dengan demikian, maka



jelas terbukti bahwa unsur kausalitas perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak terbukti ;

Berdasarkan fakta-fakta yang terurai diatas, jelas sudah bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan terpenuhinya seluruh unsur Pasal 1365 KUHPdt, sementara satu unsur saja tidak dipenuhi, Hakim harus menolak gugatan Penggugat. Dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang benar dan sah dan tidak lebih dari pendapat-pendapat dan pemikiran-pemikiran yang sangat bersifat subyektif, dan sama sekali tidak didukung dengan bukti-bukti yang obyektif yang dapat diterima oleh suatu pengadilan yang harus memutus perkara berdasarkan ketentuan hukum (*court of law*) ;

**KARENA GUGATAN DIAJUKAN SECARA KELIRU DAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM SAMA SEKALI, MAKA PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUS DITOLAK.**

10. Bahwa karena jelas gugatan ini merupakan suatu gugatan yang benar-benar tidak berdasar dan tanpa pembuktian yang dapat diterima sama sekali, maka permintaan agar aset-aset Para Tergugat diletakkan dalam sita jaminan adalah mengada-ada, tidak ada dasar hukumnya sama sekali, dan karena itu harus ditolak. Selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Undang-undang N0.1/2004 tentang Perbendaharaan Negara, aset milik Negara tidak dapat dikenakan sitaan oleh siapapun juga ;

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat IV mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

- I. MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET OVANKELIJKE VERKLAARD*);
- II. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA PERKARA INI;



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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 27 Januari 2010 dan Para Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal 10 Februari 2010 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

1. Salinan Akta Perjanjian No. 6 tanggal 10 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-1 ;
2. Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pulau Jaya Lestari No. 7, tanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-2 ;
3. Salinan Akta Jual Beli Saham No. 8, tanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-3 ;
4. Salinan Akta Jual Beli Saham No. 9 tanggal 12 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-4 ;
5. Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Pulau Jaya Lestari No. 5 tanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-5 ;
6. Salinan Akta Jual beli saham No. 6 tanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-6 ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 45 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

**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)



7. Salinan Akta Pernyataan kesanggupan No. 9 tanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-7 ;
8. Salinan Akta Perjanjian Gadai Saham No. 10 tanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-8 ;
9. Salinan Akta Perjanjian Gadai Saham No. 11 tanggal 19 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-9 ;
10. Surat Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006, perihal : Ijin Prinsip atas nama PT. Pulau Jaya Lestari, diberi tanda P-10 ;
11. Foto copy Surat Keputusan Ketua Otorita Batam No. 199/IP/KA/L/X/2007 tanggal 5 Oktober 2007, perihal : Ijin Prinsip atas nama PT. Menteng Griya Lestari, diberi tanda P-11 ;
12. Salinan Akta Jual Beli Saham Nomor 7, tanggal 19 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda P-12 ;
13. Salinan Akta Pernyataan No. 7 tanggal 10 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-13 ;
14. Salinan Akta Surat Jaminan No. 8 tanggal 10 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-14 ;
15. Salinan Akta Pernyataan dan Jaminan No. 9 tanggal 10 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-15 ;

**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

16. Salinan Akta Personal Guarantee (Jaminan Pribadi) No. 10 tanggal 10 Februari 2006, yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-16 ;
17. Salinan Akta Pernyataan Kesanggupan No. 8 tanggal 19 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P-17 ;
18. Laporan Keuangan PT. Pulau Jaya Lestari (Perusahaan Dalam Tahap Pengembangan) Per 31 Desember 2004 dan 2003 disertai laporan Auditor Independen Kantor Akuntan Publik Drs. Safril Nahar & Rekan, diberi tanda P-18 ;
19. Laporan Keuangan PT. Pulau Jaya Lestari (Perusahaan Dalam Tahap Pengembangan) Per 31 Desember 2005 dan 2004, disertai laporan Auditor Independen Kantor Akuntan Publik Drs. Safril Nahar & Rekan, diberi tanda P-19 ;
20. Surat Pernyataan The Ning King, tanggal 11 Januari 2008, diberi tanda P-20 ;
21. Rincian jumlah pembayaran berkaitan dengan Akte Perjanjian No. 6 tahun 2006 dihadapan Notaris Martin Roestamy, SH, MH, diberi tanda P-21 ;

yang seluruhnya berupa fotocopy diberi tanda P-1 sampai P-21, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali bukti P-11, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, dan P-20 yang aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut :

Bukti Tergugat I, II, III, dan V :

1. Perjanjian tanggal 10 Februari 2006, Akta No. 6 dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda TI,II,III,V-1 ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 47 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pernyataan tanggal 10 Februari 2006, Akta No. 7 dibuat di hadapan Marti Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda TI,II,III,V-2 ;
3. Surat Jaminan tanggal 10 Februari 2006, Akta No. 8 dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda TI,II,III,V-3 ;
4. Pernyataan dan Jaminan tanggal 10 Februari 2006, Akta No. 9 dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda TI,II,III,V-4 ;
5. Personal Guarantee (Jaminan Pribadi) Penggugat tanggal 10 Februari 2006, Akta No. 10 dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda TI,II,III,V-5 ;
6. Pernyataan Kesanggupan tanggal 19 Desember 2006, Akta No. 8 dibuat dihadapan Notaris Martin Roestamy, SH, MH, Notaris di Jakarta. Diberi tanda TI,II,III,V-6 ;
7. Surat Peringatan dari Badan Otorita Batam tanggal 2 Februari 2007, No. B/26/K-OPS/L/II/2007 kepada Tergugat V untuk segera membayar UWTO selambat-lambatnya tanggal 15 Februari 2007. Diberi tanda TI,II,III,V-7 ;
8. Faktur Tagihan Uang muka tanggal 21 September 2007, No. 240/FUM-PL/L/IX/2007 kepada Tergugat III untuk tagihan sebesar Rp. 4.007.500.000,- (empat milyar tujuh juta lima ratus ribu rupiah) berikut transfer dan kwitansi tanda terima uang dari Tergugat IV. Diberi tanda TI,II,III,V-8 ;
9. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tanggal 15 Desember 2009 No. 44/G/2009/PTUN-Pbr, yang telah berkekuatan hukum yang pasti. Diberi tanda TI,II,III,V-9 ;
10. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 Februari 2010, No. 1424/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel. Diberi tanda TI,II,III,V-10 ;
11. Surat Pernyataan tanggal 4 Juli 2007. Diberi tanda TI,II,III,V-11 ;

#### 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)



12. Surat Ketetapan tanggal 9 September 2009, Direktur II Ekonomi dan Khusus. Diberi tanda TI,II,III,V-12 ;
13. Surat Somasi dari Kuasa Hukum Ginawan Chondro, Hendro Setiawan, dan Nio Yantoni tanggal 16 Desember 2008, No. 129/L&P-SU/XII/08. Diberi tanda TI,II,III,V-13 ;
14. Ijin Prinsip tanggal 5 Oktober 2007 No. 199/IP/KA/L/X/2007, perihal Ijin Prinsip. Diberi tanda TI,II,III,V-14 ;
15. Surat dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 7 Juni 2006, diberi tanda TI,II,III,V-14 ;
16. Surat dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 9 November 2006, diberi tanda TI,II,III,V-15 ;
17. Surat dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 20 Oktober 2008, diberi tanda TI, II,III,V-16 ;
18. Surat dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 10 Maret 2009, diberi tanda TI,II,III,V-17 ;

yang seluruhnya berupa fotocopy diberi tanda T.I.II.III.V – 1 sampai T.I.II.III.V – 17, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali bukti TI,II,III,V-14a, TI,II,III,V-15, TI,II,III,V-16, dan TI,II,III,V-17, yang aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan ;

Bukti Tergugat IV :

1. Keputusan Presiden RI No. 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keputusan Presiden Nomor 25 tahun 2005, diberi tanda TIV-1a ;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1977 Tentang Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya, diberi tanda TIV-1b ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 49 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



3. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Hak Tanah di Daerah Industri Pulau Batam, diberi tanda TIV-1c ;
4. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 045/UM-KPTS/IV/1991 tanggal 01 April 1991, tentang Ketentuan Pengalokasian Tanah serta Penggunaan Tanah Atas Bagian-bagian hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Pihak Ketiga, diberi tanda TIV-2 ;
5. Surat Ketua Otorita Batam No. 25/IP/KA/II/2006 tanggal 24 Februari 2006 perihal Ijin Prinsip atas nama Tergugat V atas lahan seluas  $\pm$  3.500 M<sup>2</sup>, diberi tanda TIV-3 ;
6. Surat Nomor B/49/K-OPS/L/X/2006 tanggal 13 Oktober 2006 perihal Pemberitahuan yang dikirimkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V, diberi tanda TIV-4.a ;
7. Surat Nomor B/26/K-OPSI/L/II/2007 tanggal 02 Februari 2007 perihal Peringatan, yang dikirimkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat V, diberi tanda TIV-4.b ;
8. Surat No. 215/PJL/DIR/II/2007 tanggal 15 Februari 2007 Perihal : Pengembalian Alokasi Lahan, yang dikirimkan oleh Tergugat V kepada Tergugat IV, diberi tanda TIV-5 ;
9. Surat Ketua Otorita Batam Nomor : B/146/KA/III/2007 tanggal 9 Maret 2007 perihal : Persetujuan Pengembalian Lahan kepada Tergugat V, diberi tanda TIV-6.b ;
10. Surat Nomor 115/DIR-MGL-OB/XII/2006 tanggal 6 Desember 2006 perihal Permohonan Pengelolaan Lahan di Batam Center, diberi tanda TIV-7.a ;
11. Ijin Prinsip Nomor 199/IP/KA/L/X/2007 tanggal 5 Oktober 2007 kepada Tergugat III, diberi tanda TIV-7.b ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian tertentu daripada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 01/SPJ/KD-AT/L/I/2008 tanggal 17 Januari 2008, antara Tergugat IV dan Tergugat III, diberi tanda TIV-7.c ;

13. Gambar Penetapan Lokasi PT. Menteng Griya Lestari, No. Penetapan Lokasi : 29.27090796.C1 tanggal 11 Maret 2009 atas nama PT. Menteng Griya Lestari untuk lokasi perumahan, diberi tanda TIV-8.b ;

14. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru No. 44/G/2009/PTUN-Pbr tanggal 15 Desember 2009, antara Penggugat melawan Tergugat IV, diberi tanda TIV-9 ;

Yang seluruhnya berupa fotocopy diberi tanda T.IV – 1 sampai T.IV-9, bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti T.IV – 3 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya, masing-masing tanggal 18 Mei 2010 ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak tidak mengajukan hal-hal lain lagi ke persidangan dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini harus dianggap termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi.

PN.JKT.Sel.

Hal. 51 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



Menimbang, bahwa Tergugat I, II, dan V serta Tergugat IV dalam surat jawabannya selain menjawab pokok perkara telah pula mengajukan eksepsi. Setelah mempelajari eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya adalah mengenai :

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat/Salah Gugat ;

- Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya Ijin Prinsip No. 199/IP/KAL/X/2007, tanggal 5 Oktober 2007 mengenai pengalokasian lahan di Pulau Batam ;
- Bahwa Ijin Prinsip tersebut atas nama Tergugat III yang dimohon oleh Tergugat III sendiri, sedangkan Tergugat I, II dan V tidak ada hubungannya dalam penerbitan Ijin Prinsip tersebut sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II dan V sangat keliru ;
- Bahwa sedangkan Tergugat IV mendalilkan gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai hubungan hukum antara Penggugat selaku pemegang saham pada Tergugat V sejumlah 900 saham kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat IV karena tidak pernah menjadi pihak ataupun tercatat dalam akta-akta penjualan saham tersebut ;

2. Ne Bis In Idem ;

- Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II dan V dalam perkara No. 1424/Pdt.G.2009/PN.JKT.Sel. mengenai wanprestasi dimana obyek sengketa sama dalam perkara a quo, hanya saja dalam perkara a quo ada penambahan pihak yakni Otorita Batam sebagai Tergugat IV ;
- Bahwa oleh karena objek gugatan dan para pihak bersengketa dalam perkara ini sama dengan perkara No. 1424/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel, maka gugatan Penggugat adalah Ne Bis In Idem ;



3. Tergugat I, II dan V Sudah Dilaporkan ke Kepolisian dan Tidak Terbukti melakukan Tindak Pidana ;
  - Bahwa pada tanggal 17 Nopember 2008, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan II selaku pemegang saham Tergugat V melakukan tindak pidana melanggar Pasal 372 dan 378 KUHP. Namun laporan Penggugat tersebut telah dihentikan penyidikannya karena tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat harus ditolak ;
4. Penggugat Telah Mengajukan Gugatan Pembatalan Ijin Prinsip (Obyek Sengketa dalam perkara ini) Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru ;
  - Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2009, Penggugat telah mengajukan gugatan Pembatalan Ijin Prinsip tanggal 5 Oktober 2007 melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru yang terdaftar dibawah Nomor: 44/G/2009/PTUN-Pbr, dan perkara tersebut telah diputus dengan amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
  - Bahwa guna menghindari adanya dua putusan yang berbeda maka gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
5. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan ;
  - Bahwa Penggugat selaku pemegang jaminan gadai saham Tergugat V dari Tergugat I dan Tergugat II bersikeras kalau Tergugat V sebagai pemegang Ijin Prinsip atas lahan di Batam Center sehingga lahan tersebut merupakan bagian dari harta Tergugat V ;
  - Bahwa faktanya Tergugat V telah mengembalikan lahan yang telah dialokasikan tersebut kepada Tergugat IV, sehingga dengan dikembalikannya lahan tersebut maka Penggugat selaku pemegang gadai saham atas Tergugat V sama sekali tidak memiliki hak apapun atas lahan

PN.JKT.Sel.

Hal. 53 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



tersebut. Oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan landasan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa memperhatikan bunyi Pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa setiap orang yang merasa dilanggar haknya dan menimbulkan kerugian kepadanya maka orang tersebut berhak untuk menggugat orang yang telah merugikannya tersebut. Dengan kata lain bahwa kewenangan untuk seseroang dalam hal perbuatan melawan hukum sepenuhnya menjadi kewenangan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam hubungan dengan perkara a quo, Penggugat berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni : Para Tergugat telah mengalihkan lahan milik Tergugat V yang mana Penggugat sebagai pemegang jaminan gadai saham kepada Tergugat III sehingga merugikan Penggugat dan karenanya menggugat Para Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka dalil eksepsi tentang gugatan salah alamat yang diajukan oleh Tergugat I, II, V dan IV harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan V mendalilkan dalam eksepsinya bahwa perkara a quo adalah sama dengan perkara No. 1424/Pdt.G/ 2009/ PN.JKT.Sel. mengenai wanprestasi dimana obyek sengketa sama dalam perkara a quo ;



Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi tersebut, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Ne Bis In Idem telah memasuki wilayah pokok perkara karena untuk mengetahui apakah benar antara perkara a quo dengan perkara No. 1424/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel. terdapat kesamaan pihak, objek, posita maupun petitum, maka haruslah dibuktikan dengan bukti-bukti surat yang sah. Dimana kesempatan untuk mengajukan bukti tersebut baru dapat dilakukan pada saat pemeriksaan pokok perkara. Dengan demikian eksepsi Ne Bis In Idem harus dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi: Tergugat I, II, dan V Sudah Dilaporkan ke Kepolisian dan Tidak Terbukti melakukan Tindak Pidana serta Penggugat Telah Mengajukan Gugatan Pembatalan Ijin Prinsip (Obyek Sengketa dalam perkara ini) Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil eksepsi tersebut adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara aquo. Oleh karena telah dipertimbangkan di atas bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sedangkan dalil-dalil eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I, II dan V merupakan hal berbeda yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, apalagi dalam putusan tersebut ternyata gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (vide bukti T.I,II,III,V – 9 = T.IV – 9). Sedangkan tentang laporan ke pihak Kepolisian merupakan kewenangan Hakim Pidana sehingga merupakan hal yang terpisah dengan gugatan a quo ;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan eksepsi mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan. Kesemua eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara. Setelah mempelajari eksepsi tersebut ternyata mendalilkan tentang pengembalian dan pengalihan lahan dari Tergugat V kepada Tergugat III oleh Tergugat IV, yang menurut hemat Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara dan harus lah dibuktikan oleh para pihak ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 55 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena eksepsi tentang legal standing telah memasuki wilayah pokok perkara maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka beralasan hukum bila eksepsi dari Tergugat I, II, V dan IV dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

## Dalam Pokok Perkara.

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat untuk melakukan jual beli saham milik Penggugat yg ada pada Tergugat V yang berjumlah 900 (sembilan saham) dari seluruh saham termasuk Ijin Prinsip Baru atas tanah, dan disepakati harga saham Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sedangkan pengambilan Aset Tergugat V disepakati sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) ;
2. Bahwa sebagai tindak lanjut dari jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 8 dan Akta Jual Beli Saham Nomor : 9, keduanya tertanggal 12 Agustus 2006 dan Akta Jual Beli Saham No. 6 tertanggal 19 Desember 2006, Kesemuanya dibuat dihadapan Martin Rostamy, SH.,MH., Notaris di Jakarta ;
3. Bahwa untuk menjamin terlaksananya pembayaran saham pada Tergugat V dan pembayaran Asset Tergugat V, Tergugat I, dan Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan dan Jaminan pada tanggal 19 Desember 2006 yang pada pokoknya Tergugat II akan menggadaikan 300 (tiga ratus) sahamnya pada Tergugat dan Tergugat I juga menggadaikan 100 (seratus sahamnya) kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Gadaai Saham No. 10 dan No.11, tanggal 19 Desember 2006 ;



4. Bahwa Tergugat III melalui suratnya tanggal 6 Desember 2006 telah mengajukan permohonan Pengelolaan Lahan di Batam Center, dan atas permohonan Tergugat III tersebut, Tergugat IV telah menerbitkan Surat Nomor : 199/IP/KA/L/X/2007 tanggal 5 Oktober 2009, perihal : Izin Prinsip, dengan kondisi : Luar area :  $\pm$  3.500.000 M2, Peruntukan : Perumahan, Lokasi : Batam Centre (Distrik : Batam Centre), UWTO : Rp. 46.500/M2 (Lunas 30 tahun) ;
5. Bahwa dari kondisi lahan dialokasikan kepada Tergugat II ternyata Izin Prinsipal untuk Tergugat III tersebut dialokasikan atas lahan yang sama dengan lahan yang dialokasikan kepada Tergugat V berdasarkan Surat Tergugat IV Nomor : 25/IP/KA/L/II/2006, tertanggal 24 Pebruari 2006 ;
6. Bahwa dari uraian di atas sangat jelas pengalihan/pengalokasian lahan sudah direncanakan jauh hari sebelumnya oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat sebagai pemegang gadai saham pada Tergugat V hanya memegang kertas kosong. Tindakan para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat sehingga para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III dan V secara bersama-sama mendalilkan bahwa Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat, sedangkan Tergugat IV mendalilkan bahwa penerbitan Ijin Prinsip Baru kepada Tergugat dikarenakan Penggugat tidak memenuhi kewajiban pokok yang tercantum dalam Ijin Prinsip dan ketentuan pembayaran UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) kepada Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ditolak Para Tergugat maka sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persengketaan para pihak terlebih dahulu dipertimbangkan tentang dalil-dalil Penggugat yang

PN.JKT.Sel.

Hal. 57 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disangkal ataupun disangkal tanpa alasan yang cukup sehingga tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya adalah :

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah sepakat untuk melakukan jual beli saham milik Penggugat yang ada di Tergugat V sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Nomor : 6 tanggal 10 Pebruari 2006, (vide bukti P-1 = TI,II,III,V – 1) ;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati penjualan saham Tergugat V berikut pengambil alihan asset Tergugat V ditetapkan seluruhnya sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) ;
- Bahwa sebagai tindak lanjut dari jual beli saham tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat telah dibuat berapa perjanjian assesoir yaitu :
  - Akta No. 7 Surat Pernyataan, tanggal 10 Pebruari 2006 (vide bukti TI,II,III,V – 2) ;
  - Akta No. 8 Surat Jaminan, tanggal 10 Pebruari 2006 (vide bukti TI,II,III,V – 3) ;
  - Akta No.9, Pernyataan dan Jaminan, tertanggal 10 Pebruari 2006 (vide bukti TI, II,III,V – 4)
  - Akta No.10, Personal Guarantee (Jaminan Pribadi), tertanggal 10 Pebruari 2006, (vide bukti TI,II,III,V – 5) ;
  - Akta Jual Beli Saham No. 8 tanggal 12 Agustus 2006, untuk penjualan saham Penggugat pada Tergugat V sebanyak 100 saham yang berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000,- kepada Tergugat I (vide bukti P-3 = T.I,II,III,V – 3) ;
  - Akta Jual Beli Saham No. 9, tanggal 12 Agustus 2006, untuk penjualan saham Penggugat sebanyak 500 (limaratus) saham pada Tergugat V yang berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000. kepada Tergugat II (vide bukti P- 9 = T.I,II,III,V- 4) ;

#### 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)



- Akta Perjanjian No.6, tanggal 19 Desember 2006, untuk penjualan saham Penggugat pada Tergugat V sebanyak 300 saham yang berharga masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- kepada Tergugat II (vide bukti P-6) ;
- Akta Pernyataan Kesanggupan Nomor : 8, tanggal 19 Desember 2006, berisi pernyataan kesanggupan Penggugat kalau Tergugat V tidak memiliki permasalahan hukum, tidak memiliki hutang kewajiban kepada Otorita Batam (vide bukti T,I,II,III-V – 6) ;
- Akta Pernyataan Kesanggupan Nomor : 9, tanggal 19 Desember 2006, berisi Pernyataan dan jaminan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menggadaikan sahamnya masing-masing 100 saham dan 300 saham kepada Penggugat (vide bukti P-7) ;
- Akta Perjanjian Gadai Saham No.10, tanggal 19 Desember 2006, berisi gadai saham milik Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat (vide bukti P-8 dan P- 9) ;
- Bahwa Tergugat III telah mengajukan permohonan pengelolaan lahan di Batam Center yang ditujukan kepada Tergugat IV (vide bukti T.IV-7a) ;
- Bahwa atas permohonan Tergugat III tersebut, Tergugat IV telah mengeluarkan Surat Izin Prinsip Nomor : 199/IP/KA/L/X/27, tanggal 5 Oktober 2007 (vide bukti T.IV – 7b dan 7c, T.IV – 8a dan 8b) ;

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil yang disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat sehingga oleh karenanya belum merupakan dalil-dalil yang tetap dan masih harus dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat adalah :

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan kewajiban bahkan telah membayar angsuran melebihi yang diperjanjikan karena dengan alasan Penggugat memerlukan banyak biaya ;
- Bahwa masih banyak kewajiban Penggugat yang belum dilaksanakan ;

PN.JKT.Sel.

Hal. 59 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah ada persekongkolan mengenai lahan tanah di Batam ;
- Bahwa Tergugat V secara sukarela telah mengembalikan sebagian lahan yang telah dialokasikan kepadanya karena faktor keuangan ;
- Bahwa lokasi yang diklaim Penggugat sebagai bagian dari Ijin Prinsip Tergugat V tidak identik dengan Ijin Prinsip yang diberikan kepada Tergugat III ;

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terungkap serta dalil-dalil yang masih disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa para pihak adalah :

- Siapakah diantara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V disatu pihak dengan Penggugat dipihak lain yang telah melalaikan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Jual Beli Saham No.6, tanggal 10 Februari 2006 ? ;
- Apakah Para Tergugat telah terjadi persekongkolan untuk mengambil alih lahan yang dilokasi kepada Tergugat V dimana Penggugat sebagai pemegang jaminan gadai saham pada Tergugat V ? ;
- Apakah tindakan Tergugat IV yang mengabulkan permohonan Ijin Prinsip Baru kepada Tergugat III melanggar hak Penggugat atas lahan tanah yang dialokasikan kepadanya ?

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok-pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum yang terurai diatas ternyata hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V berawal dari Akta Jual Beli Saham No.6, tanggal 10 Pebruari 2006, maka di dalam mempertimbangkan pokok permasalahan di atas, Majelis Hakim akan mengacu kepada Akta Jual Beli Saham tersebut berikut perjanjian assesoir yang telah dibuat oleh para pihak ;

### 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)



Menimbang, bahwa dalam Akta Jual Beli Saham No.6, tanggal 10 Pebruari 2006, khususnya dalam ketentuan Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7, telah diatur mengenai kewajiban masing-masing pihak sebagaimana tersebut dalam bukti P - 1 = TI,II,III,V – 1 ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari ketentuan-ketentuan tersebut, ternyata pasal-pasal tersebut mengatur mengenai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar pembelian saham milik Penggugat pada Tergugat V dengan cara-cara sebagaimana tersebut dalam pasal tersebut, sedangkan Penggugat berkewajiban untuk melengkapi dan menyerahkan seluruh surat-surat yang diminta oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan Penggugat, ternyata pada pokoknya mempersoalkan tentang adanya gadai saham milik Tergugat I dan Tergugat II pada Tergugat V yang telah dijaminan kepada Penggugat sebagai jaminan atas pembelian saham milik Penggugat pada Tergugat V, dimana antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat dan ditandatangani beberapa akta sebagai realisasi dari jual beli saham tersebut. Namun kemudian ternyata gadai saham milik Penggugat tersebut menjadi sia-sia karena lokasi lahan tanah di Batam milik Tergugat V telah dipindah tangankan kepada Tergugat III, sehingga surat gadai saham tersebut menjadi sia-sia dan hanya berupa kertas kosong belaka yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, III dan V menyangkal dengan mendalilkan bahwa justru Penggugat yang telah melalaikan kewajibannya, sedangkan Tergugat IV mendalilkan bahwa Tergugat V telah melepaskan haknya dan mengembalikan tanah lokasi yang diberikan kepadanya berdasarkan Ijin Prinsip karena kesulitan keuangan ;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang diuraikan di atas, diperoleh fakta bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli Saham No. 8 tanggal 12 Agustus 2006, untuk penjualan saham Penggugat pada Tergugat V sebanyak 100 saham yang

Hal. 61 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel.



berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000,- kepada Tergugat I (vide bukti P-3 = T.I,II,III,V – 3), Akta Jual Beli Saham No. 9, tanggal 12 Agustus 2006, untuk penjualan saham Penggugat sebanyak 500 (limaratus) saham pada Tergugat V yang berharga nominal masing-masing Rp. 1.000.000. kepada Tergugat II (vide bukti P- 9 = T.I,II,III,V- 4) ; Akta Perjanjian No.6, tanggal 19 Desember 2006, untuk penjualan saham Penggugat pada Tergugat V sebanyak 300 saham yang berharga masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- kepada Tergugat II (vide bukti P-6) ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa akta-akta tersebut merupakan bagian dari akta-akta yang haruslah dibuat dalam rangka pelaksanaan Akta No.6, tanggal 10 Pebruari 2006 ,Perjanjian Jual Beli Saham antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II atas 900 (sembilan ratus) saham milik Penggugat di Tergugat V (vide bukti P-1 = T,I,II,III,V – 1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T,I,II,III,V -17 berupa Surat Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 10 Maret 2009, diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan tanggal 10 Maret 2009 telah membayar pembelian saham milik Penggugat dan Asset Tergugat V sebesar Rp. 16.000.000.000,00 (enam belas milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TI,II,III,V – 14, TI,II,III,V – 15 dan TI,II,III,V – 16, berupa Surat Tergugat kepada Penggugat masing-masing tertanggal 7 Juni 2006, 9 Nopember 2006 dan 20 Oktober 2008, diperoleh fakta bahwa Penggugat belum melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diatur dan diperjanjikan dalam Akta No. 6 tanggal 10 Februari 2006 (vide bukti P-1 = TI,II,III,V – 1) diantaranya :

- Perincian dokumen transaksi mengenai aset-aset yang tercantum dalam neraca PJL 2005 ;
- Akte jual beli Notaris atas keempat pulau yang sebelumnya milik PJL,
- Uang Wajib Tahunan Otorita hanya dapat 3 tahun sedangkan diperjanjikan minimal 10 tahun,
- Tax Clearance belum diselesaikan, dan masih banyak lagi ;



Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta di atas yang selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan Pasal 2 sampai Pasal 7 dari Akta Jual Beli Saham No. 6 tanggal 10 Februari 2006, yang mengatur tentang kewajiban-kewajiban para pihak. Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 16.000.000.000,00 (enam belas milyar rupiah) menunjukkan Tergugat I dan Tergugat II telah beritikad baik untuk membayar angsuran jual beli dan melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Sebaliknya Penggugat sampai dengan diajukannya gugatannya a quo ternyata belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya seperti terurai di atas sehingga Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik menunggu realisasi dari kewajiban Penggugat, baru kemudian melanjutkan pembayaran angsuran pembelian saham tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai P-9, Majelis Hakim tidak menemukan satu bukti pun yang menunjukkan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Akta No. 6 tanggal 10 Februari 2006 ;

Menimbang, bahwa dari keadaan dan kondisi di atas dimana ternyata Penggugat sampai dengan diajukannya gugatan a quo belum melaksanakan kewajibannya, sedangkan dipihak lain Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan sebagian kewajibannya tersebut, maka beralasan hukum bila Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang tidak beritikad baik terhadap Akta No. 6 tanggal 10 Februari 2006 ;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan apakah Para Tergugat telah terjadi persekongkolan untuk mengambil alih lahan yang dilokasi kepada Tergugat V dimana Penggugat sebagai pemegang jaminan gadai saham pada Tergugat V ? Atas permasalahan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIV – 3 berupa Surat Ketua Otorita Batam Nomor : 25/IP/KA/II/2006, tanggal 24 Pebruari 2006, perihal Izin Prinsip atas nama Tergugat V atas lahan seluas  $\pm$  3,500.000 M2, diketahui

PN.JKT.Sel.

Hal. 63 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat V telah memperoleh izin awal yang sewaktu-waktu bisa dibatalkan apabila Tergugat V sebagai penerima alokasi lahan tidak memenuhi kewajiban-kewajiban pokok yang tercantum dalam Izin Prinsip dan ketentuan pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita kepada Tergugat IV sebagai pemberi izin ;

Menimbang, bahwa dari bukti TIV – 4 a dan TIV – 4b, berupa Surat Nomor : B/249/K-OPS/L/X/2006 tertanggal 13 Oktober 2006 dan Surat Nomor : B/26/K-OPS/L/II/2007, tertanggal 02 Pebruari 2007, diketahui bahwa Tergugat IV sebagai pemilik lahan Otorita Batam telah memberikan peringatan kepada Tergugat V sebagai pemegang Izin Alokasi untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita untuk tiap-tiap meter persegi tanah pada alokasi lahan yang dimilikinya ;

Menimbang, bahwa dari bukti TIV – 5, T.IV – 6 a dan T.IV - 6 b, berupa Surat Nomor : 215/PJL/DIR/II/2007 tertanggal 15 Februari 2007, Surat Ketua Otorita Batam Nomor : B/146/KA/III/2007, tanggal 9 Maret 2007, Berita Acara Pengembalian Alokasi Lahan, diketahui bahwa Tergugat V sebagai pemilik izin tanah alokasi menyatakan tidak kesanggupannya untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita dan mengembalikan lahan alokasi yang dimilikinya kepada Tergugat IV sebagai pemilik lahan Otorita Batam, Dimana pengembalian tersebut telah dibuatkan Berita Acara Pengembalian Alokasi Lahan dan Perhitungan Konversi Uang Muka Menjadi Alokasi Lahan Lunas 30 tahun atas nama Tergugat V tertanggal 29 Maret 2007 ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sejak dibuatnya Berita Acara Pengembalian Alokasi Lahan maka Tergugat V sebagai pemilik lahan alokasi berdasarkan Surat Ketua Otorita Batam Nomor : 25/IP/KA/II/2006, tanggal 24 Pebruari 2006, seluas  $\pm$  3,500.000 M2, bukan lagi sebagai pemilik dan lahan alokasi tersebut kembali kepada pemilik lahan yaitu OTORITA BATAM ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat V bukan lagi sebagai pemilik atas lahan tersebut maka Tergugat IV sebagai pemilik berdasarkan kewenangan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan (vide bukti T.IV – 1a,b,c, T.IV – 2,) berhak untuk mengalihkan dan memberikan Izin Prinsip yang baru kepada pihak ketiga yang berminat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TIV – 7a, berupa Surat Nomor : 115/DIR-MGL-OB/XII/2006, tanggal 6 Desember 2006, diketahui bahwa Tergugat III telah mengajukan permohonan pengelolaan lahan di Batam Center, dan atas permohonan Tergugat III tersebut, Tergugat IV telah mengeluarkan Izin Prinsip Nomor : 199/IP/KA/L/X/2007, tertanggal 5 Oktober 2007 (vide bukti T.IV – 7b). Dan sebagai tindak lanjut atas izin yang diberikan maka antara Tergugat III dengan Tergugat IV telah dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah Atas Bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 01/SPJ/KD-AT/L/I/2008, tanggal 17 Januari 2008 (vide bukti T.IV-7.c) ;

Menimbang, bahwa kemudian dari bukti T.IV – 8 a dan T.IV – 8.b, berupa Gambar Penetapan Lokasi PT. Menteng Griya Lestari, diketahui bahwa atas izin prinsip yang dimiliki Tergugat III telah ditetapkan pula Lokasinya yakni : 29.27090795.C1 tanggal 11 Maret 2009 dan 29.27090796.C1, tanggal 11 Maret 2009 ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta berdasarkan bukti-bukti di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena lahan alokasi yang izin prinsipnya pernah diberikan kepada Tergugat V ternyata telah dikembalikan maka Tergugat IV sebagai pemilik berhak dan berwenang untuk mengalihkan Izin Prinsip tersebut kepada pihak ketiga, termasuk kepada Tergugat III yang mengajukan permohonan Izin Prinsip, dan oleh karena Tergugat III telah memenuhi seluruh ketentuan yang dipersyaratkan untuk menetapkan lokasi maka Tergugat IV berkewajiban untuk memberikan Penetapan Lokasi koordinat kepada Tergugat III sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim melihat dan menilai bahwa pengalihan lahan alokasi ex milik Tergugat V kepada Tergugat merupakan upaya dari Tergugat III sendiri yang telah mengajukan permohonan kepada Tergugat VI, yang oleh Tergugat IV setelah

Hal. 65 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel.

#### 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

seluruh persyaratan dipenuhi Tergugat III telah mengeluarkan Izin Prinsip No. 199/IP/KA/L/X/2007, tertanggal 5 Oktober 2007 berikut Penetapan Lokasi. Hal mana tidak pernah diberikan kepada Tergugat V karena tidak memenuhi seluruh persyaratan yang diwajibkan ;

Menimbang, bahwa dari keadaan dan kondisi diatas maka terlihat dengan jelas bahwa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tidak pernah ada koordinasi ataupun persekongkolan untuk mengalihkan lahan alokasi milik Tergugat V kepada Tergugat III ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas bahwa Tergugat IV sebagai pemegang Otorita Batam yang dibentuk dan bertugas berdasarkan peraturan pemerintah (vide bukti T.IV -1a,b,c dan T.IV-2) merupakan pihak yang paling berwenang untuk menentukan siapa-siapa saja yang berhak untuk memperoleh Izin Prinsip untuk pengelolaan atas lahan di Batam. Sedangkan Tergugat III sebagai pemohon hak ternyata dalam memperoleh Izin Prinsip nya tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta memenuhi segala persyaratan yang diwajibkan kepadanya sebagai Pemohon. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat IV yang telah memberikan Izin Prinsip dan Penetapan Lokasi kepada Tergugat III adalah sudah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dimana ternyata seluruh dalil-dalil Penggugat tidak dapat dibuktikan kebenarannya, sedangkan Para Tergugat berhasil membuktikan dalil sangkalannya, maka beralasan menurut hukum bila Para Tergugat tersebut dinyatakan tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat. Dengan demikian petitum ke-2 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa karena petitum ke dua ditolak yang merupakan dasar dari timbulnya petitum yang lain, maka beralasan pula bila petitum yang lain tersebut ditolak. Dengan demikian gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONPENSI.**



Menimbang, bahwa Tergugat III selain menjawab pokok perkara telah mengajukan pula gugatan Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah berusaha sedemikian rupa untuk mencari alasan agar lahan Penggugat Rekonpensi tidak dapat dimanfaatkan lahan milik Penggugat Rekonpensi dan akibat tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut mengakibatkan Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian sehingga Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi sepanjang bersesuaian dan tidak saling bertentangan diambil alih dan dijadikan pertimbangan pada bagian Rekonpensi ini ;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan bersandar kepada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata selengkapnya berbunyi sebagai berikut : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut dapat dirumuskan bahwa setiap orang yang merasa dilanggar haknya dan menimbulkan kerugian kepadanya maka orang tersebut berhak untuk menuntut orang yang menimbulkan kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam hubungan dengan gugatan Rekonpensi ternyata Penggugat Rekonpensi merasa dilanggar haknya yakni sebagai

Hal. 67 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang jaminan gadai saham pada Tergugat V yang merupakan pemilik atas lahan alokasi berdasarkan Izin Prinsip yang dikeluarkan oleh Badan Otorita Batam, telah merasa kehilangan haknya jaminannya karena Izin Prinsip atas lahan alokasi telah beralih kepada Tergugat III ;

Menimbang, bahwa karena merasa dilanggar haknya maka Tergugat Rekonpensi menggugat Penggugat Rekonpensi sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut menurut hemat Majelis semata-mata mempergunakan haknya untuk mempertahankan hak dan menuntut ganti rugi, Hal mana tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa karena tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan tindakan yang tidak bertentangan dengan hukum sehingga gugatan Penggugat Rekonpensi menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum dan harus ditolak dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

## DALAM KOMPENSI dan REKOMPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi ditolak seluruhnya sedangkan gugatan Rekonpensi ternyata biaya nihil, maka beralasan hukum bila Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan pasal-pasal lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM KOMPENSI.

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, IV dan V untuk seluruhnya ;

#### Dalam Pokok Perkara :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

## DALAM KONPENSI dan REKONPENSI.

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 581.000,- (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **SELASA**, tanggal **08 JUNI 2010**, yang terdiri dari : **T A H S I N, S.H**, sebagai Hakim Ketua, **H. AKSIR, SH, MH**, dan **YONISMAN, SH, MH**, sebagai Hakim-hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari : **SELASA**, tanggal **15 JUNI 2010**, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu : **LUWINA CHRISTINA P. PURBA, SH, MH**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I,II,III, V, dan Kuasa Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis

**H. A K S I R, SH, MH**

**T A H S I N, S.H**

**YONISMAN, SH, MH**

Panitera Pengganti,

**LUWINA CHRISTINA P. SH, MH**

Biaya-biaya :

Hal. 69 dari 70. Perk. No. 1463/Pdt.G/2009/

PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pencatatan Rp. 30.000,-
  - Panggilan Rp. 540.000,-
  - Materai Rp. 6.000,-
  - Redaksi Rp. 5.000,-
- Jumlah Rp. 581.000,-

### 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)