



**P U T U S A N**

**Nomor : 238/Pdt.G/2014/PN Btm**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Batam yang mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan Putusan

Sela sebagai berikut antara :

**JOHNSON NAPITUPULU**, laki-laki, kewarganegaran Indonesia, lahir di Balige, tanggal 3 November 1953, pekerjaan karyawan swasta, bertempat di Jl. Daan Mogot No. 117 RT. 004/ RW. 002 Grogol Petamburan-Jakarta Barat, telah memberikan kuasa kepada **Nursitta Heldiana Sihite, S.H.** dan **Nixon Parapat, S.H.**, para advokat/pengacara dari Kantor Hukum/Law Office Nursitta Heldiana Sihite & Partners, alamat Ruko Kintamani Blok D No. 12A Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No : 36/SK/PDT.G/NHS&P/XI/2014, tertanggal 3 November 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan di bawah nomor 492/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tanggal 25 November 2014, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**M E L A W A N :**

Per.No.238/Pdt.G/2015/PN Btm Hal 1 dari 26



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Agraria dan Tata Ruang

Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan

Nasional cq Kakanwil Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Kepri cq Kepala Badan Pertanahan

Nasional Kota Batam, berkantor di Jl. Jaksa Agung R.

Soeprapto Sekupang-Batam, selanjutnya disebut

sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut ;

Telah memperhatikan jawab jinawab para pihak ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 25 November 2014 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, di bawah nomor register : 238/Pdt.G/2014/PN.BTM, sebagai berikut :

1. Bahwa dengan Akta nomor 09 tanggal 20 Desember 1993 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Usman Koloay. SH., telah dilakukan Jual Beli atas sebidang tanah seluas 413,30 M2 (Empat ratus tiga belas koma tiga puluh Meter bujur sangkar) berikut dengan Bangunan yang berdiri di atasnya seluas lebih kurang 183,3. M2 (Seratus delapan puluh tiga koma tiga Meter bujur sangkar). yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 3, oleh dan antara PT. Igata Jaya Perdana (selaku Pihak Pertama atau Pihak Penjual) dan

### Disclaimer

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



Penggugat (selaku Pihak kedua atau Pihak Pembeli), dengan batas-batasnya adalah :

- a. Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Blok B No. 238 ;
- b. Sebelah Timur berbatas dengan tanah kosong ;
- c. Sebelah Selatan berbatas dengan Rumah Blok B No. 521 ;
- d. Sebelah Barat berbatas dengan jalan ;

(Untuk selanjutnya rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor 3 dengan batas- batas seperti dimaksud. mohon untuk disebut dengan Rumah).

2. Bahwa, setelah dilakukan akta jual beli atas Rumah seperti dimaksud pada Point 1 (Satu) di atas, maka Pihak Pertama atau Penjual (PT. Igata Jaya Perdania) tidak memiliki hubungan hukum dalam bentuk apapun lagi terhadap Rumah. Ditegaskan lagi dalam akta jual beli pada Pasal 7 bahwa Pihak Pertama atau Penjual memberikan kuasa kepada Pihak Kedua atau Pembeli (Penggugat), yang selengkapny berbunyi "Pihak Pertama / Penjual dengan ini menyatakan memberi Kuasa penuh untuk kepentingan Pihak Kedua / Pembeli, yang tidak dapat dicabut kembali agar supaya Pihak kedua / Pembeli dapat :

Mengajukan permohonan pendaftaran dan/atau balik nama atas surat-surat yang berkaitan dengan obyek bangunan dan bidang tanah yang dibeli sesuai isi Akta ini, baik untuk dan atas nama Pihak kedua / Pembeli sendiri dan/ ataupun pihak lain atau para Ahli Warisnya ;

Untuk dan atas nama (mewakili) Pihak Pertama / Penjual, menjual obyek bangunan tersebut pada pihak lain baik perorangan. Badan usaha, ataupun Instansi, baik Pemerintah. maupun Swasta. Kuasa sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 7 oleh Para Pihak dalam Akta ini, merupakan sutau

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 3 dari 26



bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Jual Beli Bangunan dan Peralihan

Hak ini, oleh karenanya Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali;

3. Bahwa, selanjutnya dengan kelengkapan dokumen atas Rumah yang dimiliki oleh Penggugat, kemudian mulai dari bulan Januari tahun 2005, Penggugat melakukan upaya untuk pengurusan Sertifikat Rumah dengan mendatangi kantor Tergugat. Kelengkapan Dokumen atas Rumah yang dimiliki oleh Penggugat dan seperti yang telah disyaratkan oleh Tergugat untuk dilengkapi oleh Penggugat adalah :

- 1 Akta nomor 09 tanggal 20 Desember 1993, tentang Jual Beli Bangunan dan Peralihan Hak antara PT. Igata Jaya Perdana (selaku pihak Pertama atau Penjual) dengan Penggugat (selaku Pihak Kedua atau Pembeli), terhadap 1 (Satu) unit Bangunan Rumah Tempat-tinggal Permanent, yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 3 dengan luas Bangunan lebih kurang 183,3 M2 (Seratus delapan puluh tiga koma tiga Meter bujur sangkar), Luas tanah 413,30 M2 (Empat ratus tiga belas koma tiga puluh Meter bujur sangkar).
- 2 Kwitansi pembayaran sebesar Rp. 116.000.000,- (Seratus enam belas juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Rosedale Type E Nomor 3 dengan luas Bangunan lebih kurang 183,3. M2 (Seratus delapan puluh tiga koma tiga Meter bujur sangkar), Luas tanah 413,30 M2 (Empat ratus tiga belas koma tiga puluh Meter bujur sangkar).
- 3 Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT. Igata Jaya Perdana yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, disetujui tanggal 2 Maret 1990.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Surat tertanggal 02 Jui 1999 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat (selaku kuasa dari PT. Igata Jaya Perdania) yang ditujukan kepada Direktur Pengelolaan Lahan Otorita Batam, Perihal : Permohonan izin Peralihan Hak Atas Tanah dari PT. Igata Jaya Perdania kepada Penggugat, yang terletak di Perumahan Rosedale Type E Nomor 3 dengan luas Bangunan lebih kurang 183,3 M2 (Seratus delapan puluh tiga koma tiga Meter bujur sangkar), Luas tanah 413,30 M2 (Empat ratus tiga belas koma tiga puluh Meter bujur sangkar).
- 5 Gambar Penetapan Lokasi lahan atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dengan nomor 99.90090075.020 tertanggal 14 Juni 1999.
- 6 Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan nomor 644/FBAP/PL/VII/1999. tertanggal 27 Juli 1999 atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Direktur Pengelolaan lahan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
- 7 Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan Dan Pengurusan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Dari Pada Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Indutri Pulau Batam, Nomor : 694/SPJ/KD- AT/ XI/1999, tertanggal 29 April 2006, atas nama Penggugat dengan peruntukan Perumahan.
- 8 Surat Keputusan dari Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam nomor : 594/SPJ/KPTS/KA-AT/XII/1999, tertanggal 8 Desember 1999, yang isinya : "Mengalokasikan Tanah Atas Bagian-bagian Tertentu Dari Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam kepada Penggugat, dengan luas 413,3 M2 (Empat ratus tiga belas

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 5 dari 26

#### 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

koma tiga Meter Bujur-sangkar), sebagaimana dimaksud dalam Gambar

Penetapan Lokasi No. : 99.90090075.020 tertanggal 14 Juni 1999.

9 Surat Nomor : B/28/KPL/-ST/L/I/2005, tertanggal 5 Januari 2005 dari

Direktur Pengelolaan Lahan, An. Ketua Otorita Pengembangan Daerah

Industri Pulau Batam, ditujukan kepada Ka. Kan. Pertanahan Kota Batam,

perihal : Rekomendasi Hak Milik untuk Rumah Tinggal diatasn Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Batam.

10 Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB BPHTB)

tertanggal 7 Nopember 2005, dengan cap Bank Mandiri Batam Centre, tanggal.

4. Bahwa, status tanah dan hubungan hukum wajib pajak dengan tanah yang menjadi obyek pajak merupakan salah satu faktor penentu pengenaan pajaknya. Sehingga, menyadari akan tanggung-jawab terhadap kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka semenjak tahun Dua ribu satu sampai dengan sekarang, Penggugat tetap membayar PBB dan kelengkapan PBB dimaksud, dan bukti pembayaran PBB dimaksud telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

5. Bahwa, tidak hanya sebatas beberapa kali menjumpai dan menyerahkan pemenuhan bet'kas dokumen Rumah kepada Tergugat, namun untuk mempertanyakan hasil tindak lanjut dari pengurusan Sertifikat Rumah, Penggugat juga sudah beberapa kali menyurati dan menelefon Tergugat. Kenyataannya, hingga saat gugatan ini diajukan. Sertifikat Rumah milik Penggugat tidak juga kunjung selesai dengan berbagai alasan yang tidak dapat diterima baik oleh Penggugat maupun menurut ketentuan hukum yang berlaku.

## 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)



6. Padahal, dari pihak Tergugat sendiri diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) mempunyai Misi “Pengelolaan Pertanahan Yang Profesional untuk mewujudkan Batam sebagai Bandar Dunia yang Madani” yang untuk itu Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) merumuskan pelaksanaan kegiatan sebagai berikut:

- a. Melaksanakan pelayanan Administrasi Umum di bidang Pertanahan.
- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka menjamin Kepastian Hukum.
- c. Menyelenggarakan dan melaksanakan Survey, Pengukuran, dan Pemetaan untuk membangun Data Base Penguasaan dan Pemilikan Tanah (Tergugat sudah melakukan Survey dan Pengukuran rumah Penggugat pada tahun 2005).
- d. Menangani dan menyelesaikan Perkara, Masalah. Sengketa dan Konflik Pertanahan secara Sistimatis.
- e. Melaksanakan Sistem Informasi dan Managemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) untuk Pemerintah, Masyarakat, Pembangunan dan Investasi.
- f. Melaksanakan Program Penguatan Hak atas Tanah Rakyat melalui program PRONA.
- g. Meningkatkan kerjasama dengan Pemerintah Kota Batam dalam rangka pensertipikatan tanah.

7. Terlebih, telah ditegaskan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mensyaratkan tentang kelengkapan Dokumen yang harus dimiliki guna pengajuan Permohonan pengurusan Sertifikat Rumah yakni :

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 7 dari 26





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotocopy identitas (KTP. KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Bukti perolehan tanah/Alas Hak ;
- e. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang dan status tanahtanah yang telah dimiliki.
- f. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
- g. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

Dan pengajuan Permohonan dimaksud, harus melampirkan :

1. Identitas diri.
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon.
3. Pernyataan tanah tidak sengketa.
4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Seluruh persyaratan yang telah ditentukan oleh Tergugat seperti yang dimaksud di atas, telah dipenuhi dan diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

Termasuk juga, tentang Tenggang Waktu lamanya Pengurusan Sertifikat, telah ditetapkan :

- 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m2.
- 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m2 sampai dengan 150.000 m2.

### 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

- 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m<sup>2</sup> ;
- 8. Bahwa, sementara Penggugat berencana untuk mengajukan pinjaman uang dengan memakai jaminan Sertifikat Rumah. namun oleh karena Sertifikat Rumah tidak juga selesai dibuatkan dan diterbitkan oleh Tergugat, membuat Penggugat tidak dapat menerima pinjaman uang sebagai modal usaha Penggugat.
- 9. Bahwa tindakan hukum Tergugat tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas sebagaimana dimaksud Pasal ayat () huruf Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
- 10. Bahwa, tentu saja akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat yang belum juga menerbitkan Sertifikat Rumah hingga saat Gugatan ini dimajukan, membuat kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat baik Materi dan Moriel.
- 11. Bahwa, kerugian Materi yang dimaksudkan Penggugat di atas, jelas adalah berupa kerugian akibat tidak terhitung bagaimana habisnya waktu, tenaga serta biaya transportasi dan telekomunikasi yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk menemui Tergugat guna memperoleh Sertifikat Rumah yang sudah berjalan selama lebih dari 9 (Sembilan) tahun dan dalam hal ini Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi Materi sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) ;
- 12. Bahwa, termasuk kerugian Materi Penggugat lainnya yakni berupa tidak dapat dinikmatinya hasil yang seyogyanya dapat diperoleh Penggugat dengan memanfaatkan Sertifikat Rumah untuk diagunkan guna menerima fasilitas kredit

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 9 dari 26

#### 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

pinjaman lunak, dengan tujuan peningkatan usaha dan perekonomian Penggugat. Dan apabila berpedoman kepada hasil usaha dan atau bunga uang yang berlaku secara umum yakni sebesar 1,5% untuk setiap bulannya. maka apabila dikalkulasikan kerugian Materiel Penggugat dimaksud (dengan perhitungan potensi waktu yang terbuang selama 7 / Tujuh tahun) adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (yakni besarnya pinjaman uang yang disesuaikan dengan taksiran harga Rumah) dikalikan dengan 1,5% dikalikan dengan 7 tahun (sama dengan Delapan puluh empat bulan) adalah sebesar 126.000.000,- (Seratus dua puluh enam juta rupiah).

13. Bahwa, sehingga jumlah kerugian Materi Penggugat seperti yang dimaksud pada Point 11 (Sebelas) dan 12 (Dua belas) di atas adalah sebesar Rp. 500.000.000,- ditambah dengan Rp. 126.000.000,- adalah sama dengan Rp. 626.000.000,- (Enam ratus dua puluh enam juta rupiah).

14. Selain kerugian Materi seperti dimaksud di atas, wajar dan patut demi hukum pula apabila Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi Moriel kepada Tergugat, oleh karena beban pikiran yang sangat mempengaruhi Penggugat sehingga mengganggu terhadap keharmonisan Rumah-tangga dan pekerjaan Penggugat. Untuk mempermudah penghitungan kerugian Moriel Penggugat dimaksud, maka dalam gugatan ini Penggugat mengajukan tuntutan kerugian Moriel sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah);

15. Bahwa, agar TERGUGAT dapat dipaksa supaya tunduk serta patuh untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka masih sesuai halnya dengan ketentuan hukum yang berlaku apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari terhitung semenjak TERGUGAT dinyatakan lalai dan tidak

#### 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)



melaksanakan perintah putusan Pengadilan dalam perkara ini yang dinyatakan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap ;

16. Bahwa, guna menghingar agar PENGGUGAT tidak semakin dirugikan akibat dari itikad tidak baik TERGUGAT oleh karena adanya kekhawatiran akan kemungkinan TERGUGAT mengalihkan asset TERGUGAT baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, maka sudahlah patut demi hukum pula apabila diletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) terhadap harta benda milik TERGUGAT yang akan ditentukan kemudian dalam perkara Gugatan ini ;

17. Bahwa, sangat dimohonkan apabila keputusan dalam perkara ini dinyatakan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun TERGUGAT mengajukan upaya hukum dalam perkara ini (Uit Voor Bar Bij Vorrad).

Bahwa, berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang telah PENGGUGAT sebutkan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT sangat berharap kiranya Bapak ketua Pengadilan Negeri Batam Cq. Majelis Hakim yang terhormat yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara untuk kemudian melakukan pemeriksaan terhadap perkara ini dan selanjutnya memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT ;
3. Menyatakan bahwa, TERGUGAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT, yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT;

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 11 dari 26



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa, PENGGUGAT terbukti telah memenuhi seluruh kelengkapan Dokumen yang ditentukan oleh TERGUGAT guna pengajuan Permohonan pengurusan Sertifikat Rumah milik PENGGUGAT, yang telah diserahkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT semenjak tahun 2005.
5. Memerintahkan TERGUGAT Badan Pertanahan Nasional Kota Batam menerbitkan Sertifikat atas rumah PENGGUGAT di Perumahan Rosedale Blok E No. 3 Batam Centre;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT berupa kerugian Materi yang nyata berupa habisnya waktu, tenaga serta biaya transportasi dan telekomunikasi yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk menemui atau memperoleh Sertifikat Rumah dari Tergugat yang sudah berjalan selama lebih dari 9 (Sembilan) tahun, yakni sebesar Rp. 500.000.000,- ditambah dengan Rp.126.000.000,- adalah sama dengan Rp.626.200.000,- (Enam ratus dua puluh enam juta rupiah), kerugian Materi dimaksud dibayarkan secara tunai dan seketika oleh Tergugat kepada Penggugat ;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Moriel PENGGUGAT yakni berupa beban pikiran yang sangat mempengaruhi Penggugat sehingga mengganggu terhadap keharmonisan Rumah-tangga dan pekerjaan Penggugat selama lebih dari 9 (Sembilan) tahun dan untuk mempermudah penghitungan kerugian moriel Penggugat dimaksud. Penggugat mengajukan tuntutan kerugian sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar rupiah).
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari terhitung semenjak TERGUGAT dinyatakan lalai dan tidak melaksanakan perintah putusan Pengadilan dalam perkara ini. ;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Convensatoir Beslag) yang dimohonkan PENGGUGAT dan yang akan ditentukan kemudian dalam perkara ini ;

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun TERGUGAT melakukan upaya hukum atas putusan dalam perkara ini (Uit Voor Bar Bij Vorrade). ;

11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Batam/Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohonlah untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ke-Tuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo El Bono*).

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang kuasanya **Nursitta Heldiana Sihite, S.H.** dan **Nixon Parapat, S.H.**, para advokat/pengacara dari Kantor Hukum/Law Office Nursitta Heldiana Sihite & Partners, alamat Ruko Kintamani Blok D No. 12A Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No : 36/SK/PDT.G/NHS&P/XI/2014, tertanggal 3 November 2014, dan telah terdaftar di Kepaniteraan di bawah nomor 492/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tanggal 25 November 2014, sedangkan Tergugat hadir Kuasanya, **Novlinda, S.H.** dan **Habiburahman Al Rasyid, S.Kom**, masing-masing dengan jabatan sebagai Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan serta Kepala Subseksi Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2014, dan telah

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 13 dari 26

### 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

terdaftar di Kepaniteraan di bawah nomor : 528/SK.Pdt/2014/PN.BTM, tanggal 10 Desember 2014 dan Surat Tugas Nomor : 300/ST-21.71/XII/2014, tanggal 10 Desember 2014 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk berdamai melalui upaya mediasi dengan mediator **Budiman Sitorus, S.H.**, Hakim Pengadilan Negeri Batam, tetapi tidak tercapai, sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut di atas, Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis, sebagai berikut :

## **A. DALAM EKSEPSI**

### **1. Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo**

a. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada pokok gugatan angka 5 halaman 4, "... Kenyataannya, hingga saat gugatan ini diajukan, Sertifikat Rumah milik Penggugat tidak juga kinjung selesai

b. Bahwa dalam **UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 3 ayat (1)** "Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara..

c. Bahwa berdasarkan Dalil yang dinyatakan Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, maka Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara A Quo, karena berdasarkan **UU No. 5 Tahun**

#### 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)





1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pasal 3 ayat (1), Bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Batam untuk memutuskannya, melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang, terhadap perkara A Quo.

**2. Eksepsi Pluriumlitis Consortium/Gugatan Kurang Pihak**

- a. Bahwa untuk memenuhi Azas Audiet Alteram Parlem, maka sebelum menjatuhkan sesuatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, majelis hakim seyogyanya mendengarkan juga pendapat atau argumen pihak - pihak terkait sebagai bahan pertimbangan keputusan, dengan ini dikenal dengan Azas Audiet Alteram Parlem sehingga gugatan yang diajukan penggugat harus benar - benar lengkap, pihak - pihak yang terkait, sedangkan menurut Tergugat II pihak - pihak dalam perkara A Quo tidaklah lengkap;
- b. Bahwa berdasarkan data - data pada Kantor Pertanahan Kota Batam pada lokasi yang dimaksud oleh Penggugat, pada tahun 1994 telah diajukan dan diterbitkan sertifikat induk atas nama PT. Igata Jaya Perdania;
- c. Berdasarkan fakta tersebut pada point b, ada beberapa asumsi yang dapat diambil, yaitu PT. Igata Jaya Perdania, berdasarkan keterangan Penggugat pada point 1 halaman 1 : bahwa PT. Igata Jaya Perdania bersama Penggugat dihadapan notaris Usman Koloay, SH. Telah membuat Akta Nomor 9 tanggal 20 Desember 1993;

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 15 dari 26





- d. Sedangkan pada tahun 1994 PT. Igata Jaya Perdania telah mengajukan permohonan sertipikat induk yang salah satu bagiannya adalah objek Sengketa perkara A Quo, ini mengindikasikan bahwasanya PT. Igata Jaya Perdania sendiri punya itikat melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga PT. Igata Jaya Perdania perlu dimasukan sebagai pihak dalam perkara ini;
- e. Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor 15/PAILIT/2012/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 19 April 2012 bahwa PT. Igata Jaya Perdania dalam Pailit, serta telah ditunjuk kurator, sebagaimana **Pasal 36 Ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang**, bahwa “ Dalam Hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbale balik yang belum atau baru sebagian terpenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut”.
- f. Berdasarkan putusan pailit terhadap PT. Igata Jaya Perdania, dan terkait dalil Penggugat maka perkara A Quo perlu melibatkan Kurator PT. Igata Jaya Perdania, untuk memenuhi Azas Audiet Alteram Parlem;
- g. Bahwa berdasarkan fakta pada point (b) diatas telah terbit Surat Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah Diatas HPL BP Kawasan Batam, yaitu Surat Rekomendasi terhadap Penerbitan sertipikat induk



atas nama PT. Igata Jaya Perdania, dimana salah satu bagiannya adalah objek sengketa A Quo, serta berdasarkan dalil Penggugat pada point 3.9. terbit Surat Rekomendasi nomor B/28/KPL/-ST/L/I/2005 tanggal 5 Januari 2005 atas nama Penggugat dengan lokasi sebagaimana objek sengketa A Quo;

- h. sehingga dengan sadar atau tidak BP Kawasan Batam telah menerbitkan 2 surat rekomendasi pada objek sengketa yang sama, Berdasarkan fakta tersebut perlu dilibatkan pihak lain yaitu BP Kawasan Batam kedalam perkara A Quo;
- i. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat mohon agar Pengadilan Negeri Batam menyatakan menolak gugatan penggugat, **karena gugatan kurang pihak.**

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas, sebagai bagian dari pokok perkara ini dan Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas di akui oleh Tergugat;
2. Bahwa hingga gugatan ini dibacakan Penggugat tidak mengajukan revisi terhadap gugatannya, pada dalil Penggugat halaman 2 point 3 menyatakan bahwa Penggugat mulai dari bulan januari 2005 melakukan pengurusan sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Batam, hal ini di ragukan sebab pada dalil point 3.7 halaman 3 Surat perjanjian tertanggal 29 April 2006, bagaimana mungkin permohonan dapat diproses bila persyaratannya saja belum dilengkapi oleh pemohon(Penggugat), terbukti bahwasanya gugatan yang disampaikan

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 17 dari 26



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat adalah gugatan yang dibuat-buat atau sehingga gugatan Penggugat perlu ditolak;

3. Bahwa berdasar fakta tersebut, dokumen - dokumen yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil - dalilnya patut diragukan, sebab sebagaimana dalil Penggugat pada point 3.9 dan point 3.7 halaman 3, bagaimana mungkin surat perjanjian tersebut dibuat tertanggal 29 April 2006 sedangkan surat rekomendasi tertanggal 5 Januari 2005, sebab untuk menrbitkan surat rekomendasi haruslah dibuatkan surat perjanjian terlebih dahulu, ini membuktikan bahwa dokumen yang dikuasai oleh Penggugat diragukan kebenarannya, sehingga menimbulkan sebuah pertanyaan ada hubungan apa antara Penggugat dengan BP Kawasan Batam, yang seharusnya dijadikan sebagai para pihak, senyatanya tidak dimasukan sebagai para pihak pada perkara A Quo;

4. Bahwa dalil Penggugat pada point 3.10 halaman 3 terkait surat setoran BPHTB, merupakan kesalahan Penggugat yang dilakukan dengan sengaja, sebab Penggugat belum diwajibkan untuk membayar BPHTB tersebut, Karena Kantor Pertanahan Kota Batam belum menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang salah satu Petitumnya mewajibkan Penggugat untuk segera membayar BPHTB, sehingga akibat dari hal tersebut bukanlah tanggung jawab Tergugat;

5. Bahwa berdasarkan hal - hal yang kami uraikan di atas Tergugat menolak dalil - dalil penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Tergugat mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Batam agar memutuskan :

### 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

## A. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan tidak menerima gugatan yang diajukan Penggugat karena **Pengadilan Negeri Batam Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo dan pluriumlitis consortium/gugatan kurang pihak;**
3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijk Verklaard ).

## Dalam Pokok Perkara

### Premier

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard );
2. Menyatakan dokumen milik Penggugat, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, karena cacat administrasi;
3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

### Sekundair

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 12 Maret 2015, sedangkan atas Replik Penggugat, Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 19 Maret 2015 ;

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 19 dari 26

#### 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 untuk mempersingkat uraian, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan termuat secara lengkap dalam berita acara sidang, menjadi bagian dan satu kesatuan dengan putusan sela ini ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang di dalam jawaban Tergugat, setelah Majelis mempelajari dengan cermat, ternyata mencantumkan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), dengan menyatakan "Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berdasarkan UU No. 5 Tahun 1996 tentang PTUN pasal 3 ayat (1), melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negerara Tanjung Pinang" ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka berdasarkan ketentuan pasal 162 RBg, oleh karena eksespi menyangkut kompetensi absolut (kewenangan absolut), maka Majelis Hakim akan memutuskan eksepsi Tergugat tersebut dalam putusan sela ;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat menyatakan yang pada pokoknya :

1. Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang mengadili perkara a quo ;
2. Gugatan kurang pihak ;



Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi Tergugat, maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dipermasalahkan dalam gugatan penggugat, yaitu prosedur pengajuan permohonan pengurusan sertifikat rumah milik penggugat yang telah diserahkan kepada tergugat sejak tahun 2005, namun sampai dengan gugatan ini diajukan, sertifikat rumah tidak dibuatkan dan diterbitkan oleh tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut, tergugat dalam jawabannya mendasarkan pada gugatan angka 5 halaman 4 yaitu "... kenyataannya, hingga saat gugatan ini diajukan, sertifikat rumah milik penggugat tidak kunjung selesai ..." ;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban tersebut di atas, Majelis berpendapat yang dipersalkan dalam perkara a quo yaitu proses pengajuan sertifikat oleh penggugat kepada tergugat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Batam, namun hingga gugatan ini diajukan, sertifikat dimaksud tidak diterbitkan ;

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan lebih lanjut tentang proses pengajuan sertifikat, maka perlu dipertimbangkan, apakah Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Batam termasuk Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ?

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 21 dari 26



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan itu, di dalam ketentuan pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2009, yang dimaksud dengan *Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara di dalam ketentuan pasal 1 angka 2 tersebut di atas, tergugat selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Batam merupakan badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah di bidang pertanahan, yaitu untuk melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka tergugat mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam hal pertanahan, yang sehubungan dengan perkara a quo, yaitu memproses dan menerbitkan sertifikat atas tanah ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, di dalam ketentuan pasal 3 ayat (1), disebutkan “Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara” ; ayat (2) berbunyi “Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud” ;

Menimbang, bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerima permohonan dianggap telah mengeluarkan keputusan yang berisi penolakan permohonan tersebut apabila tenggang waktu yang ditetapkan telah lewat dan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu bersikap diam, tidak melayani permohonan yang telah diterimanya ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, persyaratan sertifikat penggugat sudah diserahkan kepada tergugat sejak tahun 2009, namun sampai dengan gugatan ini diajukan, tergugat tidak membuat dan menerbitkan sertifikat yang dimohonkan oleh pihak penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat tidak menerbitkan sertifikat penggugat dalam kurun waktu kurang lebih 6 tahun, maka tergugat dianggap menolak untuk menerbitkan sertifikat yang dimohonkan oleh penggugat, sebagaimana ketentuan pasal 3 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat, tergugat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan untuk itu, Pengadilan Tata Usaha Negara lah yang berwenang memeriksa dan

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 23 dari 26

#### 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

mengadili perkara a quo, sehingga Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk mengadili, sehingga eksepsi tergugat dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut dikabulkan, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) R.Bg, Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan ;

Memperhatikan ketentuan pasal 162 R.Bg, pasal-pasal dalam R.Bg serta ketentuan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

### MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 491.000,- (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2015, oleh **HARI MARYANTO, S.H., MH** sebagai Hakim Ketua, **SYAHRIAL A. HARAHAP, S.H.**

#### 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

dan **JULI HANDAYANI, S.H., M.Hum**, masing-masing sebagai Hakim Anggota,  
putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada  
hari KAMIS, tanggal 26 MARET 2015, oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim-  
Hakim Anggota tersebut, dibantu **SAMIEM**, Panitera Pengganti, dengan dihadiri  
oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**SYAHRAL A. HARAHAHAP, S.H.**

**HARI MARYANTO, S.H.MH**

**JULI HANDAYANI, S.H., M.Hum**

Panitera Pengganti,

**SAMIEM**

**Perincian biaya-biaya :**

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,- ;
2. Administrasi	Rp. 50.000,- ;
3. Biaya Panggilan	Rp. 400.000,- ;
4. Redaksi	Rp. 5.000,- ;
5. Materai	Rp. 6.000,- ;

-----  
Jumlah

Rp. 491.000,- ;

Perk.No.238/Pdt.G/2014/PN Btm hal 25 dari 26



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

=====

**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)