



PUTUSAN
NOMOR : 124/PDT.G/2013/PN.BTM

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

- **PERSEROAN TERBATAS DAHULU BERNAMA PT.CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA DAN SEKARANG BERNAMA PT. BATAM NIRWANA GARDEN**, yang didirikan di wilayah hukum Republik Indonesia yang diwakili oleh Direktur Ir. Howinston Yoewianto, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **MANGADAR MARBUN, SH**, Advokat/Penasihat hukum beralamat Jl. Kenangan 1 No.58 RT.73 Kel. Sungai Pinang Dalam. Kecamatan Samarinda Utara Kota Samarinda Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2012, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

L A W A N

1. **PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI**. Alamat Jl. Gajah Mada Komplek Pine Garden Blok B No. 2 Kelurahan Tiban Baru, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I**;
2. **PT. CITRA ABADI SEMPOERNA**, Alamat Jl. Gajah Mada Komplek Pine Garden Blok B No. 2 Kelurahan Tiban Baru, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;



Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti, keterangan saksi dan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan dalam perkara berlangsung;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 Juni 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 27 Juni 2013 di bawah Reg. No. 124/PDT.G/2013/PN.BTM., telah menarik Para Tergugat ke depan persidangan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membuat kesepakatan kerja sama dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris nyonya Ria Adji Hendarto, SH. Dengan Akta No. 163 tertanggal 20 Oktober 1990 ;
2. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah Kesepakatan Kerja Sama tersebut yaitu Tanah seluas 40.000 m² (empat puluh meter persegi) dan bangunan diatasnya yang terletak di jalan Gajah Mada Kelurahan tiban baru kecamatan sekupang Kota Batam ;
3. Bahwa sesuai dengan substansi Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163 dimaksud Tergugat I dalam kapasitas sebagai pihak pertama telah menunjuk Pihak Penggugat yang berkapasitas sebagai Pihak Kedua yaitu untuk melaksanakan pembangunan bangunan perumahan dan sarana pendukung lainnya dan Penggugat telah menyetujui penunjukkan dari Tergugat I ;
4. Bahwa adapun yang menjadi ketentuan dalam penunjukkan Pihak Tergugat I terhadap Penggugat sesuai dengan pasal 1 dalam substansi kerja sama yaitu Pihak Pertama yang saat ini sebagai status Tergugat I menyediakan lokasi Tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh meter persegi) yang terletak saat ini disebut Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam, seperti yang disebut dalam point 2 diatas, selanjutnya mengadakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemecahaan surat-surat penunjukkan lokasi atau (PL) kepada para Pembeli dan kesepakatan selanjutnya ialah Tergugat I dalam kapasitas sebagai Pihak Pertama dalam kerja sama tersebut mengurus segala surat-surat, Fatwa Panalogi, Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (Skep), Melakukan Pengurusan surat-surat ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta , pengurus masuknya Listrik, Air dan Telpon;

5. Bahwa seluruh Biaya-Biaya Pengurusan seperti yang disebutkan diatas sesuai dengan kesepakatan Kerja Sama ditanggung oleh Pihak Kedua yang saat ini disebut sebagai Penggugat dan Pihak Pertama yang disebut saat ini di sebut sebagai Tergugat I telah memberi Kuasa untuk mengurus Pemecahaan Surat-Surat Penunjukan Lokasi terhadap Penggugat dengan syarat apabila ternyata Pihak Pertama dalam hal ini Tergugat I tidak mampu mengurusnya;
6. Bahwa sesuai dengan subtransi Akta Kesepakatan Kerja Sama tersebut sesuai dengan Pasal 2 (dua) Penggugat sebagai Pihak Kedua diharuskan membayar kepada Tergugat I seluruh ongkos-ongkos atau biaya pengurusan untuk setiap meter persegi dari Objek Sengketa dimaksud sebesar Us \$ 2 (dua dollar Amerika Serikat) dari seluruh luas lokasi yaitu 40.000,- M2 (empat puluh meter persegi) dan Us \$ 2 (dua dollar Amerika Serikat) untuk setiap meter persegi dari seluruh luas lokasi tersebut diatas pada waktu Akta Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dibayar selambat-lambatnya tanggai 5 Nopember 1990 dan masih ada biaya yang ditanggung oleh Penggugat sesuai dengan Kesepakatan Bersama US \$ 1 (Satu Dollar Amerika Serikat) untuk 1 (satu) meter persegi dari seluruh luas lokasi diserahkan Penggugat sewaktu ijin mendirikan bangunan (IMB) sudah keluar;
7. Bahwa apabila Total seluruhnya Biaya-Biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I permeter persegi dari seluas yaitu 40.000,- m² (empat puluh ribu meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- persegi), jumlahnya adalah sebesar US \$ 5(Lima Dollar Amerika Serikat) yang hal ini yang menjadi salah satu kerugian materiil yang telah dialami oleh Penggugat sejak Kesepakatan Akta Kerja Sama yang dialami oleh Penggugat;
8. Bahwa Pihak Penggugat dalam status sebagai Pihak Kedua dalam Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163, Penggugat akan membangun bangunan-bangunan yang berbentuk ukuran, dan bahannya sesuai dengan mendirikan bangunan (IMB) dalam akta kesepakatan kerjasama tersebut dan bangunan itupun sudah dibangun oleh Penggugat dalam bentuk ruko dan sudah dipasarkan oleh Tergugat I untuk dijual;
9. Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH. No. 202, tertanggal 25 Oktober 1990 dimana Pihak Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Pihak Tergugat Kedua saat ini sebagai Kapasitas Penggugat telah membuat Kesepakatan dengan memberi Kuasa kepada Penggugat. Adapun isi dari Kuasa tersebut dimiliki pihak II yaitu Penggugat berhak memindahkan kekuasaan Pihak Pertama dalam hal ini Tergugat I yaitu untuk menjual, menyewakan, meminjamkan, menjaminkan serta mengalihkan baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak lain yaitu seluruh Bangunan yang akan dimiliki berikut Hak Sewa atas tanahnya oleh Pihak Kedua dalam hal ini selaku Penggugat;
10. Bahwa dalam Kuasa tersebut diatas juga dijelaskan dengan tegas Kuasa dimaksud tidak bisa dicabut dan tidak berakhir karna sebab apapun juga yang artinya Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat saat ini tetap berlaku dan tidak dapat dicabut dan tidak berakhir karna sebab apapun juga;
11. Bahwa ternyata saat ini Lokasi yang pernah dikuasakan oleh Tergugat I terhadap Penggugat sesuai dengan Akta Pasal 163 sesuai yang disebutkan diatas dan Surat Kuasa No. 202 Lokasi Objek Sengketa saat ini sudah dikuasai oleh PT. CITRA ABADI SEMPOERNA, menurut dari Pengakuan

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

Kuasa Hukum PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2012 yang pada saat di fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) sebagai mediasi adalah atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, pada hal menurut sesuai pada poin 9 tersebut diatas, bahwa Pihak Pertama sudah memberikan Kuasa kepada Pihak Penggugat saat ini dan kuasa tersebut tetap berlaku yang tidak ada waktu berakhirnya;

12. Bahwa sesuai penjelasan dari Kuasa Hukum Tergugat I dalam hal ini PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI dihadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) dalam hal ini Bagian Penyelesaian Sengketa pada saat Mediasi tertanggal 13 Desember 2012, seluruh Bukti-Bukti Objek Sengketa sudah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

13. Bahwa atas Tindakan Tergugat I yang sengaja menjual Objek Sengketa serta Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) serta bangunan ruko berjumlah 35 unit, kepada Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA) adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatilge Over Haid Daad), yang menurut penilaian Penggugat, Tergugat I telah melanggar **Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut “Semua perjanjian (kesepakatan) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” artinya bahwa Kesepakatan yang dibuat oleh Pihak I dengan Pihak II sesuai dengan akta nomor 163 tertanggal 20 Oktober 1990 dan akta kuasa nomor 202 tahun 1990 adalah merupakan ketentuan atau peraturan yang berlaku bagi pihak I dan pihak II;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 1338 KUH Perdata lebih lanjut menyatakan persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu. Dan esensi yang paling penting terhadap hal ini sesuai dengan bunyi selanjutnya yang menyatakan persetujuan- persetujuan harus dilaksanakan dengan etiket baik. Dari bunyi ketentuan tersebut diatas Tergugat I yang sudah mengikatkan diri terhadap akta kesepakatan nomor 163 tersebut diatas harus dengan etiket baik melaksanakannya;
15. Bahwa dalam hal ini Tergugat I, yang menjual Objek Sengketa terhadap Tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dan ruko 35 unit kepada Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA) dalam hal ini Tergugat I telah melanggar Kesepakatan Akta Kerja Sama No. 163 dan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Pejabat Negara yang diakui sebagai Pejabat yang sah membuat Akta-Akta tanpa persetujuan atau sepengetahuan dari Penggugat;
16. Bahwa Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA), yang telah membeli Tanah Objek Sengketa yaitu Tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dan bangunan ruko sejumlah 35 unit, tanpa mengetahui yang sebenarnya membangun bangunan yang terdapat di atas tanah seluas tersebut adalah juga merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
17. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I telah menjual tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) terhadap Tergugat II diperkirakan dengan harga saat ini paling murah Rp.1.000.000/ meter berarti 40.000,- X Rp.1.000.000,= Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyard Rupiah);

Disclaimer

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



18. Bahwa demikian juga dengan Bangunan Ruko yang telah dibangun oleh Penggugat sebanyak 35 (tiga puluh lima) unit dan harga setiap unit ruko diperkirakan Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyard Rupiah) berarti $35 \times 1.000.000.000,- = \text{Rp. } 35.000.000.000,-$ (Tiga Puluh Lima Milyard Rupiah);
19. Bahwa apabila di total seluruh kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas berarti Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyard Rupiah). + Rp. 35.000.000.000,- (Tiga Puluh Lima Milyard Rupiah). = Rp. 75.000.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Milyard Rupiah);
- Bahwa kerugian Penggugat atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara hukum harus dibayar secara Tunai dan Sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat jika perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van gewijsde*);
20. Bahwa sekiranya Tergugat I dan Tergugat II lalai atau tidak beritikad baik dalam melaksanakan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), agar Majelis Hakim memberikan Putusan Hukum atas kelalaian tersebut Uang Paksa (*Dwangsoom*) sebesar 10% dari seluruh jumlah kerugian yang dialami Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas setiap bulannya semenjak Putusan Pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dan sampai Lunas Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
21. Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar sesuai perhitungan tersebut diatas, maka Di Mohon Kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa Perkara ini agar membuat penetapan terhadap objek perkara yang saat ini dikuasai Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA), untuk menghentikan pekerjaannya diatas Objek Sengketa dimaksud serta meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Objek Sengketa Tanah yang seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) yang Bangunan 35 unit ruko diatasnya tidak beralih kepada Pihak lain melalui dengan cara menjual, menyewakan dan menjaminkan sampai perkara ini dapat Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

22. Bahwa agar kasus posisi perkara tersebut diatas jelas secara hukum, Pengugat memohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini agar Memanggil Tergugat I dan Tergugat II agar dapat Hadir di Persidangan yang ditentukan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata;

Bahwa berdasarkan kronologis Perkara yang telah diuraikan Penggugat diatas, di Mohon Kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini, agar memberikan Putusan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Seluruh Bukti-Bukti Penggugat yang disampaikan di Persidangan Seluruhnya Sah dan Berharga;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Sah dan Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatilge Over Heid Daad*) yaitu dengan cara Tergugat I menjual dan mengalihkan Tanah Objek Sengketa terhadap Tergugat II pada hal sudah ada Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163. Tertanggal 22 Oktober 1990 dan Akta Kuasa No. 202 tertanggal 25 Oktober 1990, yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Penjabat yang Resmi untuk Membuat dan Menandatangani Akta-Akta;



4. Menyatakan Penghentian pekerjaan diatas Objek Sengketa dimaksud dan Meletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini dan agar Objek Sengketa Tanah yang seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dan bangunan ruko 35 unit sah dan berharga;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat dengan Perhitungan sebagai berikut ; Tanah yang seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga Rp. 1.000.000,- (Per Meter Persegi) berarti Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyard Rupiah). Dan 35 unit Bangunan setiap Unitnya Rp. 1.000.000.000,- berarti Rp. 35.000.000.000,- (Tiga Puluh Lima Milyard);
6. Bahwa apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp. 40.000.000.000 + Rp. 35.000.000.000 = Rp. 75.000.000.000, jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Uang Paksa (*Dwangsoom*) sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah kerugian Materiil Penggugat dari Jumlah tersebut diatas tiap bulannya, apabila lalai dan tidak beritikad baik melaksanakan Putusan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sampai Tergugat I dan Tergugat II melunasi kerugian Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya MANGADAR MARBUN, SH, dan untuk kepentingan Tergugat I datang menghadap Kuasanya INDRA CAHAYA,SH. MBA.MM., SANGGUP LEONARD AGUSTIAN, SH. Para Advokat dari Kantor Hukum INDRA CAHAYA,SH. & Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2013, sedangkan untuk kepentingan Tergugat II telah datang menghadap Kuasanya ADE TRINI HARTATY, SH.MH. Advokat/Penasihat hukum berkantor di Jl. Raja Ali Haji Komplek Inti Sakti Blok C No. 4 Nagoya Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 Juli 2013 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian dengan jalan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Batam BUDIMAN SITORUS, SH., sebagai Mediator dalam perkara ini, namun sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tertanggal 11 September 2013, ternyata Mediasi tersebut telah gagal dan oleh karenanya, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan disertai dengan Perbaikan gugatannya tertanggal 25 September 2013, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membuat kesepakatan kerja sama dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris nyonya Ria Adji Hendarto, SH. Dengan Akta No. 163 tertanggal 20 Oktober 1990;



2. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah tanah seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak di jalan Gajah Mada kompleks perumahan Pine Garden Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam dan di atasnya terdapat 29 unit bangunan rumah yang dibangun oleh Penggugat sendiri yang terdiri dari :

Blok A yaitu antara lain :

1. Blok A-1 luas bangunan 190 m², luas tanah 362 m²
2. Blok A-2 luas bangunan 190 m², luas tanah 359 m²
3. Blok A-15 luas bangunan 190 m², luas tanah 376 m²
4. Blok A-16, luas bangunan 190 m², luas tanah 388 m²
5. Blok A-17 luas bangunan 190 m², luas tanah 346 m²
6. Blok A-18 luas bangunan 190 m², luas tanah 315 m²
7. Blok A-19 luas bangunan 190 m², luas tanah 315 m²

Jumlah rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok A terdiri dari 7 unit bangunan rumah.

Bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok B yaitu antara lain :

1. Blok B-1, luas bangunan 157 m², luas tanah 275 m²
2. Blok B-2 s.d B-9, masing-masing luas bangunannya adalah 157 m²,
luas tanah 210 m²
3. Blok B-10 luas bangunannya 157 m², luas tanah 250 m²
4. Blok B-11 luas bangunan 157 m², luas tanah 250 m²
5. Blok B12 s.d B16 luas bangunan 157 m² dan luas tanah 230 m²

Jumlah rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok B terdiri dari 16 unit.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok C yaitu antara lain :

1. Blok C-1 luas bangunan 78 m², luas tanah 210 m²
2. Blok C-2 s.d C-5 masing-masing mempunyai luas bangunan 78 m² dan luas tanah 140 m²
3. Khusus untuk blok C-6 luas bangunan 78 m² dan luas tanah 180 m²

Jumlah bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat pada blok C adalah 6 unit.

3. Bahwa adapun jumlah unit bangunan tersebut diatas, blok A, 7 unit + blok B, 16 unit + blok C, 6 unit, jadi jumlah seluruh unit bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat antara Tahun 1992-1994 adalah 29 unit dan harga keseluruhan bangunan tersebut diatas adalah SIN \$ 3.417.500 (Tiga Juta Empat Ratus Tujuh Belas Ribu Lima Ratus Dollar Singapura), dengan masing-masing harga yang bervariasi dan buktinya akan diserahkan Penggugat pada waktu pembuktian;
4. Bahwa jumlah perhitungan uang pada Tahun 1992 -1994, jika dirupiahkan saat ini ke dalam kurs mata uang Indonesia yaitu Rp.9.200 x SIN \$ 3.417.500 = Rp. 31.441.000.000 (Tiga Puluh Satu Milliar Empat Ratus Empat Puluh Satu Juta Rupiah);
5. Bahwa sesuai dengan substansi Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163 dimaksud, Tergugat I dalam kapasitas sebagai pihak pertama telah menunjuk Pihak Penggugat yang saat ini sebagai Pihak Kedua yaitu untuk melaksanakan pembangunan bangunan perumahan dan sarana pendukung lainnya dan Tergugat I telah menunjuk Penggugat dan Penggugat sendiri pun bersedia melakukan pembangunan perumahan rumah sejumlah tersebut diatas, itulah dasar Penggugat pada termin 1 membangun 29 unit bangunan rumah diatas lahan 40.000 m²;



6. Bahwa adapun yang menjadi ketentuan dalam penunjukkan Pihak Tergugat I terhadap Penggugat sesuai dengan pasal 1 dalam substansi kerja sama yaitu Pihak Pertama yang saat ini sebagai status Tergugat I menyediakan lokasi tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) yang terletak saat ini di Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam, selanjutnya mengadakan pemecahan surat-surat Penunjukkan Lokasi (PL) kepada para Pembeli atau yang berhak atas biaya para pembeli atau yang berhak dan kesepakatan selanjutnya ialah Tergugat I dalam kapasitas sebagai Pihak Pertama dalam kerja sama tersebut mengurus segala surat-surat, Fatwa Planologi, Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP), melakukan pengurusan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta mengurus masuknya listrik, air dan telepon dan seluruh biayanya ditanggung oleh Penggugat;
7. Bahwa sesuai dengan substansi Akta Kesepakatan Kerja Sama tersebut sesuai dengan Pasal 2 (dua), Penggugat sebagai Pihak Kedua diharuskan membayar kepada Tergugat I seluruh ongkos-ongkos atau biaya pengurusan untuk setiap meter persegi dari Objek Sengketa dimaksud sebesar US \$ 2 (Dua Dollar Amerika Serikat) dari seluruh luas lokasi yaitu 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi) dan US \$ 2 (Dua Dollar Amerika Serikat) untuk setiap meter persegi dari seluruh luas lokasi tersebut diatas pada waktu Akta Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) dibayar selambat-lambatnya tanggal 5 November 1990 dan masih ada biaya yang ditanggung oleh Penggugat sesuai dengan Kesepakatan Bersama US \$ 1 (Satu Dollar Amerika Serikat) untuk membangun sarana pendukung per 1 (satu) meter persegi dari seluruh luas lokasi, dan seluruh biaya tersebut diserahkan Penggugat terhadap Tergugat I;



8. Bahwa sehubungan dengan poin tersebut diatas, sesungguhnya Penggugat mengakui masih memberikan US \$ 5 lagi per meter persegi dari luas tanah dimaksud kepada bapak Benjamin selaku pihak I sebagai tanda jasa atas keberhasilannya membuat pendekatan kepada pejabat otorita Batam pada saat itu;

9. Bahwa apabila ditotal keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk tanah objek sengketa seluas 40.000 m^2 adalah US \$ $5/\text{m}^2 \times 40.000 \text{ m}^2 = \text{US } \$ 200.000$ dengan kurs Rupiah Tahun 2013 yaitu Rp. 11.500 adalah Rp.2.300.000.000 (Dua Miliar Tiga Ratus Juta rupiah). Khusus untuk fee seperti poin “8” sebesar US \$ 5 per perkan berarti berjumlah Rp. 2.300.000.000 (Dua Miliar Tiga Ratus Juta rupiah). Jadi total seluruhnya menjadi Rp. 4.600.000.000 (Empat Miliar Enam Ratus Juta Rupiah). Biaya inilah yang dikeluarkan oleh Penggugat agar memperoleh hak tanah seluas 40.000 m^2 dan menurut penilaian Penggugat mengenai pembayaran harga tanah sudah tidak ada masalah dan Penggugat juga telah memberi sebuah rumah kepada bapak Benjamin dalam kapasitas sebagai pihak pertama pada saat akta dibuat dan selaku Tergugat I saat ini, dan diatas tanah seluas 400 m^2 dengan luas rumah 180 m yang berada di blok A sesuai dengan poin “2” diatas;

10. Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH. No. 202, tertanggal 25 Oktober 1990, dimana Pihak Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan Pihak Kedua saat ini sebagai Kapasitas Penggugat disamping akta kerjasama No.163 juga dalam bentuk akta Notaris yang menurut hukum Indonesia suatu kesepakatan yang sah dan berharga. Adapun isi dari kuasa tersebut yaitu Penggugat telah diberi kuasa sepenuhnya untuk melaksanakan sesuai dengan substansi kesepakatan bersama dengan mulai membangun pada tahap pertama



sebanyak 29 (Dua Puluh Sembilan) unit bangunan rumah, dan sesuai dengan hukum perjanjian, tidak ada lagi masalah karena semua kewajiban Penggugat sudah beres secara hukum dan tanah seluas 40.000 m² sepenuhnya sudah dikuasai oleh Penggugat dan bahkan sudah dibangun. Dan lebih lanjut isi kuasa tersebut menegaskan Penggugat telah diberi kuasa sepenuhnya untuk menghadap kepada pejabat-pejabat yang berwenang, menandatangani surat-surat yang perlu, menjual, menyewakan, meminjamkan, menjaminkan serta mengalihkan seluruh hak atas tanah dan bangunan baik terhadap diri sendiri maupun kepada pihak lain atau kepada bank dan substansi kesepakatan ini sudah terealisasi dengan baik;

11. Bahwa dalam Kuasa tersebut diatas juga dijelaskan dengan tegas Kuasa dimaksud tidak bisa dicabut dan tidak berakhir karena sebab apapun juga yang artinya Kuasa yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tetap berlaku kepada semua ahli waris Tergugat I dan tidak dapat dicabut serta tidak berakhir karena sebab apapun juga;

12. Bahwa ternyata saat ini lokasi yang sudah menjadi hak dari Penggugat dengan membayar ganti rugi sebesar US \$ 10/m² kepada Tergugat I. Namun yang menjadi masalah saat ini lokasi sengketa telah dikuasai oleh PT.Citra Abadi Sempoerna yang dalam hal ini disebut sebagai Tergugat II. Dan menurut pengakuan dari kuasa hukum PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI pada hari Kamis, tanggal 13 Desember 2012 yang pada saat di fasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) sebagai mediator adalah atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, padahal sesuai dengan akta kerjasama dan dipertegas dalam surat kuasa yang telah ditandatangani dalam bentuk akta yang dibuat oleh Notaris, bahwa hak tanah dan rumah 29 unit sudah



menjadi hak dari Penggugat dan Tergugat I tidak berhak lagi untuk menjual atau melakukan perbuatan hukum kepada pihak lain;

13. Bahwa sesuai penjelasan dari Kuasa Hukum Tergugat I dalam hal ini PT.

KARYA INDAH LESTARI ABADI di hadapan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Batam (BPN Kota Batam) dalam hal ini Bagian Penyelesaian Sengketa pada saat Mediasi tertanggal 13 Desember 2012, ternyata seluruh bukti-bukti Objek Sengketa yang sudah diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim sepanjang bukti yang diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ada relevansinya dengan Akta Kuasa No.202 adalah merupakan bukti dari Penggugat juga;

14. Bahwa atas Tindakan Tergugat I yang sengaja menjual Objek Sengketa serta Tanah dan Bangunan diatasnya seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) serta bangunan rumah berjumlah 29 unit, kepada Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA) adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), yang menurut penilaian Penggugat, Penggugat telah menyerahkan uang sebesar US \$ 10/m²dan secara ikhlas telah diterima oleh Tergugat I dan itu telah dituangkan dalam bentuk akta, berarti sama hal-nya Penggugat sudah membayar kepada Tergugat I ganti rugi tanah dan jasa- jasanya dalam hal ini secara hukum tidak pantas lagi dijual kepada Tergugat II;

15. Bahwa dalam hal ini Tergugat I, yang menjual Objek Sengketa yaitu tanah seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi) dengan bangunan rumah 29 unit yang telah dibangun oleh Penggugat pada tahap pertama kepada Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA), dalam hal ini Tergugat I telah melanggar hukum dan seharusnya secara hukum tidak



pantas lagi dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena sudah pernah menerima ganti rugi dari penggugat;

16. Bahwa Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA), yang telah membeli tanah Objek Sengketa yaitu tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dan bangunan rumah sejumlah 29 unit, tanpa mengetahui latar belakang bangunan tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum dimana seluruh konsekuensi tindakan tersebut harus dipertanggungjawabkan secara hukum yang seharusnya Tergugat II sebelum melaksanakan pembelian harus dengan hati-hati, bukan hanya karena harga murah lalu Tergugat II langsung membeli dari Tergugat I melaksanakan pembelian harus dengan hati-hati, bukan hanya karena harga murah lalu Tergugat II langsung membeli dari Tergugat I;

17. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas tindakan Tergugat I telah menjual tanah seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) terhadap Tergugat II, sesuai dengan harga pasar saat ini diperkirakan dengan harga paling murah Rp.1.000.000/meter berarti 40.000,- x Rp. 1.000.000,- = Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyard Rupiah);

18. Bahwa demikian juga dengan bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat sebanyak 29 (dua puluh Sembilan) unit dan harga setiap unit diperkirakan sesuai dengan harga pasar saat ini yaitu Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyard Rupiah) berarti 29 x 1.000.000.000,- = Rp. 29.000.000.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyard Rupiah);

19. Bahwa apabila ditotal seluruh kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas berarti Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyard Rupiah). + Rp. 29.000.000.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyard Rupiah). = Rp. 69.000.000.000,- (Enam Puluh Sembilan Milyard Rupiah). Bahwa kerugian Penggugat atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Tergugat I dan Tergugat II secara hukum harus dibayar secara Tunai dan Sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat jika perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van gewijsde*);

20. Bahwa sekiranya Tergugat I dan Tergugat II lalai atau tidak beritikad baik dalam melaksanakan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), agar Majelis Hakim memberikan Putusan Hukum atas kelalaian tersebut Uang Paksa (*Dwangsoom*) sebesar 10% dari seluruh jumlah kerugian yang dialami Penggugat sesuai dengan perhitungan tersebut diatas setiap bulannya semenjak Putusan Pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dan sampai Lunas Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

21. Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar sesuai perhitungan tersebut diatas, maka dimohon Kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa Perkara ini agar membuat penetapan terhadap objek perkara yang saat ini dikuasai Tergugat II (PT. CITRA ABADI SEMPOERNA), untuk menghentikan pekerjaannya diatas Objek Sengketa dimaksud serta meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini dan agar Objek Sengketa Tanah yang seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) yang Bangunan rumah 29 unit diatasnya tidak beralih kepada pihak lain dengan cara menjual, menyewakan dan menjaminkan sampai perkara ini dapat Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

22. Bahwa agar kasus posisi perkara tersebut diatas jelas secara hukum, Pengugat memohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini agar

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)



Memanggil Tergugat I dan Tergugat II agar dapat Hadir di Persidangan yang ditentukan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata;

Bahwa berdasarkan kronologis Perkara yang telah diuraikan Penggugat diatas, di Mohon Kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini, agar memberikan Putusan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Seluruh Bukti-Bukti Penggugat yang disampaikan di Persidangan Seluruhnya Sah dan Berharga;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Sah dan meyakinkan telah Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yaitu dengan cara Tergugat I menjual dan mengalihkan Tanah Objek Sengketa terhadap Tergugat II padahal sudah pernah ada pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I yang secara hukum seharusnya tidak layak lagi untuk dijual kepada pihak lain;
4. Menyatakan penghentian pekerjaan diatas Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II agar tidak melakukan aktivitas apapun dan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) guna mengurangi kerugian terhadap Penggugat dalam Perkara ini;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat dengan Perhitungan sebagai berikut ; Tanah yang seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga pasar saat ini diperkirakan paling murah Rp. 1.000.000/m² berarti Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyard Rupiah) dan 29 unit bangunan setiap unitnya Rp. 1.000.000.000,- berarti Rp. 29.000.000.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp. 40.000.000.000 + Rp. 29.000.000.000 = Rp. 69.000.000.000 (Enam Puluh Sembilan Miliar Rupaih) jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat II secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar Uang Paksa (*Dwangsoom*) sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah kerugian Materiil Penggugat dari jumlah tersebut diatas tiap bulannya apabila lalai dan tidak beritikad baik melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sampai Tergugat I dan Tergugat II melunasi kerugian Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh Biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dan perbaikan gugatannya, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara serta Gugatan Rekompensi tertanggal 08 Oktober 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT I pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, baik dalam posita maupun dalam petitumnya, dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
2. **Eksepsi Error In Persona :**
 - a. Eksepsi Diskualifikasi
yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat :

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

- Penggugat (Tuan HOWISTON YOEWIANTO), bertindak dalam kedudukannya sebagai Direktur pada PT. Central Manunggal Prakarsa sebagaimana demikian dinyatakan dalam Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKASA, yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam;
- Bahwa menurut Pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKASA, yang pada intinya menyatakan bahwa yang berwenang mewakili Perseroan didalam maupun diluar Perseroan adalah **Direktur Utama** (Tuan CHANDRA KUSUMA ENKA);
- Bahwa berdasarkan Akta Nomor 115 tanggal 19 Mei 1992 tentang PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA, yang aktanya dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam berubah menjadi PT. BATAM NIRWANA GARDEN, dimana **Penggugat berkedudukan sebagai DIREKTUR**;
- Bahwa dengan demikian terlihat dengan jelas bahwa tindakan Penggugat yang berkedudukan sebagai DIREKTUR pada Perseroan (i.c Tuan HOWISTON YOEWIANTO), yang telah membuat dan memberikan Surat Kuasa kepada Kantor Hukum MANGADAR MARBUN, SH & REKAN, untuk mengajukan gugatan perkara aquo adalah tidak tepat, tidak berwenang dan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dan merugikan Tergugat I (vide: Pasal 10 Akta No. 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA), Jo. Pasal 98, Jo. Pasal 103

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

UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, karena yang berwenang untuk membuat dan memberikan Surat Kuasa adalah Tuan CHANDRA KUSUMA ENKA. yang berkedudukan sebagai

DIREKTUR UTAMA;

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas nama PT. BATAM NIRWANA GARDEN dalam perkara aquo yang ditujukan kepada PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI (Tergugat I) adalah salah alamat karena Akta Kerja Sama No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 Notaris Ny. Ria Adji Hendarto, SH. dengan jelas menunjukkan hubungan kerja sama antara PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI dengan PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA; dengan demikian terbukti dengan jelas bahwa PT. BATAM NIRWANA GARDEN (Penggugat) TIDAK ADA HUBUNGANNYA dengan PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI (Tergugat I);
- Bahwa hubungan Kerja Sama sebagaimana diuraikan dalam Akta No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut diatas antara PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI dan PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA, ternyata tidak terlaksana dimana pihak PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Kerja Sama tersebut;

- b. Bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden, dalam melakukan tindakan hukumnya adalah tidak sah, ilegal dan melawan hukum, karena PT. Batam Nirwana Garden (vide : Akta No. 115 tanggal 19 Mei 1992 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT. Central Manunggal Prakarsa), belum disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 157 ayat (3) dan (4) Jo. Pasal 158 dan tidak ada suatu bukti atau

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

petunjuk yang menyatakan bahwa PT. Batam Nirwana Garden (d/h PT. Central Manunggal Prakarsa) telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tentang Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, oleh karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh dan/atau pihak siapaun yang mendapat kuasa daripadanya adalah tindakan ilegal, tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dengan demikian seluruhnya batal demi hukum;

- c. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI (Tergugat I), dengan alamat d' Jl. Gajah Mada Komplek Pine Garden Blok B No. 2 Kelurahan Tiban Baru, Kecamatan Sekupang Kota Batam adalah SALAH ALAMAT, karena berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Dan Perubahan Anggaran Dasar "PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI", No. 29 tanggal 19 Januari 2010, pada sub III, halaman 4 menyatakan bahwa : "Memindahkan kedudukan Perseroan dari Pulau Batam ke Jakarta Selatan";

- d. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan Kadaluarsa, karena menyangkut peristiwa hukum 23 (dua puluh tiga) tahun yang lalu;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, sudah dapat mengambil suatu keputusan untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. GUGATAN KEKURANGAN PIHAK / TIDAK LENGKAP (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I dan Tergugat II, adalah **tidak lengkap dan kekurangan pihak**, dengan alasan sebagai berikut :

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

- 3.1. Bahwa gugatan PENGGUGAT kurang >engkap karena **tidak memasukan/menarik Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam)**, selaku pihak yang mengesahkan, menandatangani dan/atau mengeluarkan Izin Prinsip No.: 044/IP-AP/VIII/90 tertanggal 14 Agustus 1990 terhadap lahan seluas 40.000 m2;
- 3.2. Bahwa PENGGUGAT **tidak memasukan/menarik Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH, Notaris di Batam sebagai pihak dalam perkara ini**, atas tindakannya memproses/membuat/mengeluarkan dan menandatangani akta Kesepakatan Keria Sama No. 163 tertanggal 20 Oktober 1990, sebagaimana didalilkan dalam posita Surat Gugatannya;
- 3.3. Bahwa PENGGUGAT tidak memasukan/menarik **Notaris Achmati Bajumi, SH.MH. Mofcaris di Jakarta sebagai pihak yang membuat Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Karya Indah Lestari Abadi, NPWP No. 1.272.018.1-215, berdasarkan Akta No. 29, tanggal 19 Januari 2010;**
- 3.4. Bahwa PENGGUGAT **tidak memasukan/menarik Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. yang telah mengeluarkan Keputusan Nomor: AHU- 08371.AH.01.02 Tahun 2010 tertanggal 17 Februari 2010, tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI;**
- 3.5. Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik Kepala Satuari Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, yang telah menerbitkan Surat Keputusan No. : 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991 tanggal 25 Juli 1991 tentang Izin Mendirikan Bangunan, Jo. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor: B/107/KA-DITWASDALySBPMB/X/1994 tertanggal 27 Oktober 1994 atas objek sengketa aquo;



3.6. Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik PT. MEKAR ABADI SAMPOERNA, sebagai pihak yang mendapatkan hak di lokasi objek sengketa aquo berdasarkan SURAT PERJANJIAN Nomor: 946 Tahun 2010 tertanggal 29 Juni 2010, tentang "Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-Bagian Tertentu Dari Pada Tananh Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam";

3.7. Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, selaku pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. CITRA ABADI SEMPOERNA (Tergugat II) dan PT. MEKAR ABADI SAMPOERNA sebagai pihak dalam perkara aquo;

3.8. Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik para Pemilik Bangunan Rumah yang telah membeli dari PT. CITRA ABADI SAMPOERNA dan Para Pemilik Rumah Toko (RUKO) yang telah membeli dari PT. MEKAR ABADI SAMPOERNA, sebagai pihak dalam perkara aquo;

3.9. Bahwa Penggugat tidak memasukkan/menarik Tuan CHANDRA KUSUMA ENKA sebagai pihak dalam perkara aquo, karena yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum baik kedalam maupun keluar dari PT. Central Manunggal Prakarsa, selaku DIREKTUR UTAMA (*vide: Pasat 10 Akta Nomor 174 tanggal 22 Oktober 1990 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Central Manunggal Prakarsa*);

Oleh karena para pihak dalam gugatan perkara aquo tidak lengkap sebagaimana tersebut diatas, maka putusannyapun menjadi tidak sempurna dan cacat hukum oleh karenanya sudah cukup adil Majelis Hakim untuk menolak dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

4. EXCEPTIO OBSCUR LIBEL :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas dan mengada-ada oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), karena antara Fundamentum Petendi (Posita) dan Petitum tidak berkaitan substansinya, apakah Gugatan "Wanprestas" atau "Perbuatan Melawan Hukum" dan Status Hak Kepemilikan Penggugat terhadap objek sengketa tidak jelas berdasarkan apa, oleh karenanya gugatan tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yang tetap dan berlaku, menyatakan :

Putusan MA No.565 K/Sip/1973, tanggal 21-8-1974, mengatakan :

"suatu gugatan dinyatakan tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak Penggugat atas tanah perkara tidak jelas. Dalam yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa atau pemakai"

Putusan MA No. 28 K/Sip/1973 :

"Petitum bertentangan dengan Posita: pada Posita menyatakan penjualan tidak sah, tetapi petitum menuntut pembagian hasil penjualan";

Putusan MA No. 239 K/Sip/1986 :

Yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang diajukan tidak berdasarkan hukum;

Putusan MA No. 565 K/Sip/1973, tanggal 21-8-1979 :

Yang menyatakan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan. dasar gugatan tidak sempurna. karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

- Bahwa **hakekat Jual-Beli** menurut UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 tentang **Pokok-Pokok Agraria** dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah bersifat **TUNAI, MUTLAK DAN TANPA SYARAT**;

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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim Yang Mulia dalam Perkara Perdata No. 124/Pdt.G/2013/PN.Btm, secara yuridis telah adil untuk menyatakan gugatan PENGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan TERGUGAT I dalam bagian Eksepsi diatas dimasukkan dan dipergunakan kembali serta dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam Surat Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT I (PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI) adalah Pemilik sah atas lahan seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi), terletak di : ---

- Propinsi : Kepulauan Riau; -----
- Kota : Batam; -----
- Wilayah Pengembangan : Sekupang ; -----

Setempat dikenal dengan : **Pine Garden, Tiban Baru.** -----

Berdasarkan : -----

- 3.1. Ijin Prinsip tertanggal 14-08-1990 (empatbelas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh), nomor: 044/IP-AP/VHI/90;
- 3.2. Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 21-09-1990 (duapuluh satu September seribu sembilanratus sembilanpuluh), nomor: 90010292;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.3. Kwitansi Pembayaran Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) tertanggal 30-10-1990 (tiga puluh Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh), dengan nomor faktur: 076/KU-OB/T/X/90;
- 3.4. Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam teranggal 30-01-1991 (tiga puluh Januari seribu Sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan nomor: 007/UM-PERJ/I/1991;
- 3.5. Fatwa Planologi, dengan nomor: 107/FP.DITREN/IV/1991;
- 3.6. Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 25-07-1991 (dua puluh lima Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan nomor : 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991;
- 3.7. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan tertanggal 27-10-1994 (dua puluh tujuh Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), nomor : B/107/KA.DITWASDAL/SBPMB/X/1994;
4. Bahwa dalil PENGUGAT pada butir 1 sampai dengan butir 19 Surat gugatannya bersumber dari Akta Kerja Sama No. 163 tanggal 20 Oktober 1990, haruslah ditolak, dengan alasan sebagaimana berikut :
 - 4.1. Bahwa dalil Penggugat tentang Pembangunan 29 (dua puluh sembilan) Unit Bangunan Rumah, sebagaimana diuraikan dalam Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 tidak mengandung kebenaran, karena fakta yang sesungguhnya adalah **tindak lanjut dari Akta Kerja Sama tersebut tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh Penggugat**. oleh karenanya Tergugat I berusaha keras dengan cara sendiri, yaitu dengan cara mengumpulkan dana dari berbagai sumber (pinjaman pihak ketiga) untuk dapat melanjutkan dan menyelesaikan Pembangunan sebanyak 29 (dua puluh sembilan) unit Bangunan tersebut;



4.2. Bahwa Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut Batal demi Hukum oleh karena **tidak mendapat persetujuan** dari **Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam)** (vide: Surat Perjanjian 007/UM-PERJ/I/1991, tetanggal 31 Januari 1991 tentang PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM), Jo. Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi: "*Tanah yang telah dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini apabila dalam keadaan kosong tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Data m hal ini tanah yang dialokasikan dimaksud sudah digunakan oleh PIHAK KEDUA, hanya dapat dialihkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak lain apabila sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU (Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sekarang dikenal sebagai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam);*

4.3. Bahwa Akta No. 202 tanggal 25 Oktober 1990 tentang PEMBERIAN KUASA MUTLAK, yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam, yaitu Kuasa yang diberikan dari PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI kepada PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA, adalah **BATAL DEMI HUKUM** karena :

- Akta tersebut tidak mendapat persetujuan dari **(Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang sekarang dikenal sebagai Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta tersebut dilarang dan ataupun bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;
- Dalam kaitannya dengan Akta No. 202 tanggal 25 Oktober 1990 tentang PEMBERIAN KUASA MUTLAK tersebut, menjadi batal demi hukum oleh karena sumber utama hubungan antara PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI Tergugat I) dengan PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA, sebagaimana dimaksudkan pada Akta No. 163 tanggal 20 Oktober lyyu, **TIDAK TERLAKSANA SAMA SEKALI**;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Konpensi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi;
2. Bahwa PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI (Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi) adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan di Wilayah Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta No. 73 tanggal 30 Mei 1986, yang kemudian dirubah dengan akta Perubahan tanggal 3 Maret 1987 Nomor 11, kedua aktanya dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, SH. Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang, yang kemudian dirubah lagi dengan Akta Nomor 29, tanggal 19 Januari 2010 tentang Pernyataan Keputusan Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar PT.Karya Indah Lestari Abadi, Jo. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 14 tanggal 9 Maret 1990 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Achmad Bajumi, SH.MH Notaris di Jakarta, Jo. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-08371.AH.01.02.Tahun 2010 tertanggal 17 Februari 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI;

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

3. Bahwa PENGUGAT dalam Rekonpsi (dR)/ TERGUGAT I dalam Konpsi (dK) (PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI) adalah Pemilik sah atas lahan seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi), terletak di :

- Propinsi : Kepulauan Riau; -----
- Kota : Batam; -----
- Wilayah Pengembangan : Sekupang; -----

Setempat dikenal dengan : **Pine Garden\Tiban Baru**; -----

Berdasarkan : -----

- 3.1. Ijin Prinsip tertanggal 14-08-1990 (empatbelas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh), nomor: 044/IP-AP/VIII/90;
- 3.2. Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 21-09-1990 (duapuluh satu September seribu sembilanratus sembilanpuluh), nomor : 90010292;
- 3.3. Kwitansi Pembayaran Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) tertanggal 30-10-1990 (tigapuluh Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh), dengan nomor faktur: 076/KU-OB/T/X/90;
- 3.4. Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam teranggal 30-01-1991 (tiga puluh Januari seribu Sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan nomor: 007/UM-PERJ/I/1991;
- 3.5. Fatwa Planologi, dengan nomor: 107/FP.DITREN/IV/1991;
- 3.6. Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 25-07-1991 (duapuluh lima Juli seribu sembilanratus sembilanpuluh satu), dengan nomor : 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991;



- 3.7. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan tertanggal 27-10-1994 (duapuluh tujuh Oktober seribu sembilanratus sembilanpuluh empat), nomor : B/107/KA.DITWASDA17SBPMB/X/1994;
4. Bahwa hak Kepemilikan PENGUGAT dr/TERGUGAT I dk atas lahan seluas 40.000 m2 berikut 29 bangunan rumah yang berdiri diatasnya setempat dikenal sebagai komplek perumahan *Pine Garden, Tiban Baru* adalah sah berdasarkan hukum, oleh karenanya dilindungi Undang-undang;
5. Bahwa segala hak dan kepentingan Penggugat dR/Tergugat I dK, atas objek sengketa aquo telah dialihkan kepada :
- 1) PT. CITRA ABADI SAMPOERNA (pihak Tergugat II) berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Dan Bangunan Nomor: 18 tanggal 19 April 2010 (Luas Lahan 12.855,25 m2), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam;
 - 2) PT. MEKAR ABADI SAMPOERNA, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Nomor: 17 tanggal 23 Maret 2010 (Luas Lahan 27.144,75 m2), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam;
6. Bahwa tindakan TERGUGAT dr/PENGUGAT dk yang mengakui tanah seluas 40.000 m2 berikut 29 (dua puluh sembilan) bangunan ruman yang berdiri diatasnya, **adaiah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum terhadap dan merugikan PENGUGAT dR/TERGUGAT I dK;**
7. Bahwa Tindakan Penggugat yang telah melakukan PEMBLOKIRAN atas Objek sengketa aquo di Kantor Pertanahan Kota Batam, berdasarkan Surat No. 7/Adv/PH/MM/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012, merupakan tindakan ilegal dan melawan hukum yang merugikan hak dan kepentingan Tergugat I dK/Penggugat dR dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tindakan TERGUGAT dr/PENGGUGAT dk (PT. BATAM NIRWANA GARDEN), yang telah membuat Pengumuman / Pemberitahuan di Harian Batam Pos sebanyak 3 (tiga) kali Penerbitan secara berturut-turut, yaitu pada hari Senin tanggal 16 September 2013, hari Kamis 19 September 2013 dan hari Minggu 22 September 2013, sebagaimana pada pokok pemberitahuan, telah sangat memperlakukan dan merendahkan harkat martabat serta yang menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril pihak Penggugat dr/Tergugat I dK;
9. Bahwa akibat Pemberitahuan / Pengumuman yang dibuat oleh Tergugat dr/ Penggugat dK, di Surat Kabar Haria Batam Pos sebagaimana diuraikan pada butir 7 tersebut diatas, berakibat sangat fatal bagi Developer, karena sumber keuangan Pembangunan dari Perbankan, Penjualan Unit Bangunan, Kepercayaan Masyarakat, Keresahan Penghuni dan atau Calon Pembeli sudah sedemikian rupa, sehingga harus membatalkan rencana pembelian unit Bangunan Rumah akibat dari Pemberitahuan di Harian Batam Pos tersebut, menimbulkan kerugian materil sejumlah Rp. 500.000.000.000,- (limaratus milyar rupiah);
10. Bahwa Penggugat dr/Tergugat I dK, harus mengeluarkan dana operasional yang diperkirakan sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus iuta rupiah) selama proses gugatan ini berjalan di Pengadilan Negeri Kls. IA Batam;
11. Bahwa **tindakan TERGUGAT Dr/PENGGUGAT Dk yang mengajukan gugatan** ke Pengadilan Negeri Batam dalam Perkara 124//Pd.G/2013/PN Btm, **telah berakibat fatal terhadap diri PENGGUGAT dr/TERGUGAT I dK yang berprofesi sebagai Pengusaha/Developer karena namanya telah tercemar** dan direndahkan dimata sesama Pengusaha, dimata masyarakat dan khususnya dimata para Penghuni Perumahan Pine Garden;



12. Bahwa sehubungan dengan tindakan TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK yang mengklaim bahwa tanah sengketa a quo adalah bagian miliknya merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK baik secara materiil maupun imateriil yang ditaksir sampai saat dengan perincian sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK diperhitungkan mengeluarkan biaya sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta) rupiah, untuk biaya operasional sehubungan dengan adanya gugatan ini;
- Bahwa akibat Pemberitaan di Harian Batam Pos, mengakibatkan sumber keuangan Pembangunan dari Perbankan, penerimaan dari Penjualan Unit Bangunan, Kepercayaan Masyarakat, Keresahan Penghuni dan atau Calon Pembeli, terjadinya Pembatalan rencana pembelian unit Bangunan, menimbulkan kerugian materiil diperkirakan mencapai sejumlah Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah);
- Bahwa akibat gugatan TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dalam Perkara No. 124/Pdt.G/2013/PN.Btm di Pengadilan Negeri Batam, nama baik PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK telah tercemar, dipermalukan, hilangnya kepercayaan masyarakat terutama pembeli rumah dan para kolega pengusaha, serta terancamnya pembatalan jual - beli rumah a quo yang mengakibatkan menurunnya usaha/penghasilan PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK, maka sudah sepatutnyalah TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dihukum untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga dengan demikian kerugian yang diderita oleh Penggugat dR/Tergugat I dK diperkirakan seluruhnya berjumlah Rp. 1.000.500.000.000,- (satu triliun lima ratus juta rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT dR tidak lalai memenuhi isi putusan gugatan Rekonpensi ini maka sepatutnyalah agar TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK lalai melaksanakan isi putusan ini;

14. Bahwa selain itu, untuk membuat efek jera agar perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK tidak dilakukan lagi, maka sangatlah wajar dan beralasan agar TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK dihukum untuk membuat **PERNYATAAN PERMOHONAN MAAF** kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK di Surat Kabar Batam Pos, satu halaman penuh sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

15. Bahwa untuk menjamin agar gugatan dalam Rekonpensi ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap seluruh harta kekayaan baik berupa tanah dan bangunan, berikut isinya milik TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK yang berada di :

- 1) Tanah dan Bangunan di Jalan Pelabuhan Nomor 46, RT./RW.4 Samarinda;
- 2) Tanah dan Bangunan di Jalan Imam Bonjol Nomor 16, RT.XXV Samarinda;
- 3) Tanah dan Bangunan di Jalan Gajah Mada Nomor 61, RT./RW.01 Samarinda;

16. Bahwa gugatan rekonpensi ini adalah berdasarkan bukti bukti yang autentik (vide Pasal 180 HIR), oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini dapat menjatuhkan putusan dapat

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

dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini TERGUGAT I dK/ PENGGUGAT dR mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum hak kepemilikan PENGGUGAT dR/ TERGUGAT I dK terhadap tanah seluas 40.000 m2 berikut 29 (dua puluh sembilan) unit Bangunan Rumah yang berada di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam :
 - 2.1. Ijin Prinsip tertanggal 14-08-1990 (empat belas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh), nomor: 044/IP AP/VIII/90;
 - 2.2. Gambar Penetapan Lokasi tertanggal 21-09-1990 (duapuluh satu September seribu sembilan ratus sembilan puluh), nomor: 90010292;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. Kwitansi Pembayaran Tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) tertanggal 30-10-1990 (tiga puluh oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh), dengan nomor faktur: 076/KU-OB/T/X/9Q;
- 2.4. Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam teranggal 30-01-1991 (tiga puluh Januari seribu Sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan nomor: 007/UM-PERJ/I/1991;
- 2.5. Fatwa Planologi, dengan nomor: 107/FP.DITREN/IV/1991;
- 2.6. Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 25-07-1991 (dua puluh lima Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh satu), dengan nomor 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991;
- 2.7. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan tertanggal 27-10-1994 (dua puluh tujuh Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), nomor : B/107/KA.DITWASDAL/SBPMB/X/1994;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum pengalihan hak dan kepentingan pihak Penggugat dR/Tergugat dK atas lahan seluas 40.000 m2 persegi berikut
29 (dua puluh sembilan) Bangunan Rumah yang berada diatasnya sebagaimana diuraikan dalam Butir 2.1 s/d butir 2.7 tersebut diatas kepada:
 - 3.1. PT. CITRA ABADI SAMPOERNA (Tergugat II) berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Dan Bangunan Nomor: 18 tanggal 19 April 2010 (Luas Lahan 12.855,25 m2), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn, Notaris di Batam;
 - 3.2. PT. MEKAR ABADI SAMPOERNA, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Nomor: 17 tanggal 23 Maret

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

2010 (Luas Lahan 27.144,75 m²), yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam;

4. Menyatakan tindakan TERGUGAT dR/ PENGGUGAT dK yang mengaku sebagai Pemilik tanah sengketa berikut 29 Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum terhadap dan merugikan PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK;

5. Menghukum TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK untuk membayar ganti rugi kepada pihak PENGGUGAT dR/TERGUGAT I dK sejumlah Rp.1.000.500.000.000,- (satu triliun lima ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk biaya penanganan selama Perkara berjalan;
- sejumlah Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) kerugian yang ditimbulkan akibat Pemberitahuan/Pengumuman di Harian Batam Pos dan;
- kerugian imateriil sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah), sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK untuk membuat Pernyataan Permohonan Maaf kepada PENGGUGAT dR/TERGUGAT dK di Surat Kabar Harian Batam Pos, satu halaman penuh sebanyak 3 (tiga) kali secara berturut-turut, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK lalai melaksanakan isi putusan 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap seluruh tanah dan bangunan rumah milik TERGUGAT dR/PENGGUGAT dK, yaitu :
 - 1) Tanah dan Bangunan di Jalan Pelabuhan Nomor 46, RT./RW.4 Samarinda;
 - 2) Tanah dan Bangunan di Jalan Imam Bonjol Nomor 16, RT.XXV Samarinda;
 - 3) Tanah dan Bangunan di Jalan Gajah Mada Nomor 61, RT./RW.01 Samarinda;
9. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini sebagai Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;
10. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, untuk mencabut dan membersihkan Pemblokiran atas tanah objek sengketa aquo, yang diajukan oleh Penggugat dK/Tergugat dR;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum PENGGUGAT dK /TERGUGAT dR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal 21 Nopember 2013, Tergugat I telah mengajukan Penambahan Posita Tergugat I dk/Penggugat dr, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- b) Bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana Garden, dalam melakukan tindakan hukumnya adalah tidak sah, ilegal dan melawan hukum, karena PT. Batam Nirwana Garden (vide : Akta No. 115 tanggal 19 Mei 1992 tentang Perubahan Anggaran Dasar PT. Central Manunggal Prakarsa), belum disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 157 ayat (3) dan (4) Jo. Pasal 158 dan tidak ada suatu bukti atau petunjuk yang menyatakan bahwa PT. Batam Nirwana Garden (d/h PT. Central Manunggal Prakarsa) telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tentang **Perubahan Anggaran Dasar Perseroan**, oleh karenanya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh dan/atau pihak siapapun yang mendapat kuasa daripadanya adalah tindakan ilegal, tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dengan demikian seluruhnya batal demi hukum;

Selengkapnya menjadi :

- b) Bahwa sesuai dan berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS P.T. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA No. 174 Tanggal 22 Oktober 1990 yang aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH. Notaris di Batam menunjukkan SECARA JELAS dan TERANG bahwa PT. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA berdiri UNTUK PERTAMA KALINYA pada HARI SENIN TANGGAL 22-10-1990 (Vide Pasal 3 "SAAT PERMULAAN DAN LAMANYA BERDIRI", selengkapnya berbunyi:
- "Perseroan ini dimuiai saat Akta ini ditandatangani dan Anggaran Dasarnya mendapat pengesahan dari yang berwajib dengan mengindahkan antara lain ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasa/ 51 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan didirikan untuk waktu tujuh puluh lima tahun berturut-turut lamanya";*
- bahwa persoalannya secara hukum adalah BAGAIMANA BISA PT. CENTRAL MANUGGAL PRAKARSA YANG BARU LAHIR PADA TANGGAL 22 OKTOBER 1990. DIPIHAK LAIN PADA TANGGAL 20 OKTOBER 1990 TELAH MENYATAKAN APA SEBAGAI BADAN HUKUM DAN TELAH MENANDATANGANI AKTA KERJA SAMA DENGAN PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI, yaitu sesuai dan berdasarkan AKTA KERJA SAMA NO. 163

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Oktober 1990, yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan
Ny. RIA ADJI HENDARTO, SH. Notaris di Batam, SUNGGUH ANEH bin
AJAIB, apakah TELUR DULU atau AYAM DULU... ?;

DALAM POKOK PERKARA :

4.2. Bahwa Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut Batal
demi Hukum oleh karena tidak mendapat persetujuan dari **Badan Pengusahaan
Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita
Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam)**(vide:Surat Perjanjian 007/UM-
PERJ/I/1991, tetanggal 31 Januari 1991 tentang PENGALOKASIAN,
PENGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN
TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA
PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM), Jo. Pasal 10 ayat
(1) yang berbunyi: "Tanah yang telah dialokasikan kepada PIHAK KEDUA
sebagaimana dimaksud Pasal 1 Perjanjian ini apabila dalam keadaan kosong
tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini tanah yang dialokasikan
dimaksud sudah digunakan oleh PIHAK KEDUA, hanya dapat dialihkan oleh
PIHAK KEDUA kepada pihak lain apabila sebelumnya memperoleh persetujuan
tertulis dari PIHAK KESATU (**Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam** yang sekarang dikenal sebagai **Badan Pengusahaan Kawasan
Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam**);

Selengkapnya menjadi :

4.2. Bahwa sesuai dan berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS
P.T. CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA No. 174 Tanggal 22 Oktober 1990
yang aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH.
Notaris di Batam menunjukkan SECARA JELAS dan TERANG bahwa PT.
CENTRAL MANUNGGAL PRAKARSA beridiri UNTUK PERTAMA KALINYA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada HARI SENIN TANGGAL 22-10-1990 (Vide Pasal 3 "SAAT PERMULAAN DAN LAMANYA BERDIRI", selengkapnya berbunyi: "Perseroan ini dimulai saat Akta ini ditandatangani dan Anggaran Dasarnya mendapat pengesahan dari yang berwajib, dengan memngindahkan antara lain ketentuan-ketentuan yang tercantum daiam Pasal 51 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan didirikan untuk waktu tujuh puluh lima tahun berturut-turut lamanya"

bahwa persoalannya secara hukum adalah BAGAIMANA BISA PT. CENTRAL MANUGGAL PRAKARSA YANG BARU LAHIR PADA TANGGAL 22 OKTOBER 1990 DIPIHAK LAIN PADA TANGGAL 20 OKTOBER 1990 TELAH MENYATAKAN APA SEBAGAI BADAN HUKUM DAN TELAH MENANDATANGANI AKTA KERJA SAMA DENGAN PT. KARYA INDAH LESTARI ABADI, yaitu sesuai dan berdasarkan AKTA KERJA SAMA NO. 163 tanggal 20 Oktober 1990, yang Aktanya telah dibuat oleh dan dihadapan Ny. RIA ADJI HENDARTO, SH. Notaris di Batam, SUNGGUH ANEH bin AJAIB, apakah TELUR DULU atau AYAM DULU... ?;

Bahwa Akta Kerja Sama Nomor 163 tanggai 20 Oktober 1990 tersebut Batal demi Hukum oleh karena tidak mendapat persetujuan dari **Badan Pengusahaan**

Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita Pengembangan Daerah Idustri Pulau Batam);

(vide: Surat Perjanjian 007/UM-PERJ/I/1991, tetanggal 31 Januari 1991 tentang PENGALOKASIAN, PENGGUNAAN DAN PENGURUSAN TANAH ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN OTORITA PENGEMBANGAN DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM), Jo. Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi: "*Tanah yang telah dialokasikan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana dlmaksud Pasal 1 Perjanjian ini apabila daiam keadaan kosong tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini tanah yang dialokasikan dimaksud sudah digunakan oleh PIHAK KEDUA, hanya dapat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialihkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak lain apabila sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU (**Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam** yang sekarang dikenal sebagai **Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 17 Oktober 2013, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. **Bahwa, gugatan Penggugat kabur (Obscur libel) karena antara petitum dengan posita gugatan tidak saling berhubungan, melainkan saling bertentangan.**

Dasar dari pada gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum, namun uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (feitelijke gronden) dan uraian tentang hukumnya (rechtgronden) dalam posita berisi tentang perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) sehubungan dengan Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163, tanggal 20 Oktober 1990 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH, Notaris di Batam, dimana Tergugat I menurut dalil-dalil gugatan Penggugat mengingkari atau tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163, tanggal 20 Oktober 1990 tersebut.

Oleh karena antara petitum dengan posita gugatan tidak saling berhubungan, melainkan ada bertentangan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini kiranya telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 567 K/PDT/2009, tanggal 02 Nopember 2010 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1992, yang menyebutkan : **“Pengadilan Tinggi**



tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”.

2. **Bahwa, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II Error in persona.**

Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, sedangkan dalam perkara aquo Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat.

Dalam perkara yang timbul dari adanya perjanjian maka pihak Penggugat dan pihak Tergugat terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, sesuai asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH.Perdata yang menyebutkan : **“Perjanjian-perjanjian hanya mengikat atau berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.**

Perkara aquo timbul karena adanya Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163, tanggal 20 Oktober 1990 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Ria Adji Hendarto, SH, Notaris di Batam, dengan demikian yang dapat menjadi pihak Penggugat dan pihak Tergugat terbatas pada pihak-pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut. Dengan mendudukan dan menempatkan PT. Citra Abadi Sempoerna sebagai Tergugat II yang tidak ikut menandatangani akta tidak terikat dengan Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163, tanggal 20 Oktober 1990 tersebut jelas adalah suatu kekeliruan mengenai subyek hukumnya. maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum yang telah Tergugat II kemukakan diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini berpendapat lain maka;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah Tergugat II uraikan dan kemukakan dalam eksepsi masuk dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II.
3. Bahwa, dalil-dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 14 tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II, karena Tergugat II bukan pihak dan tidak pernah menandatangani Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163, tanggal 20 Oktober 1990, yang dibuat oleh Ny. Ria Adji Hendarto, SH Notaris di Batam, sehingga yang lebih berkompeten untuk menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat angka 1 sampai dengan angka 14 (incasu perbaikan gugatan) adalah Tergugat I.
4. Bahwa, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :
 1. Adanya suatu perbuatan.
 2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
 4. Adanya kerugian bagi korban.
 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

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

5. Bahwa, perbuatan Tergugat II membeli tanah seluas **12.855,25 M2 (dua belas ribu delapan ratus lima puluh lima koma dua puluh lima meter persegi) beserta 27 (dua puluh tujuh) bangunan rumah** dari Tergugat I, yang terletak di wilayah pengembangan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, setempat dikenal dengan nama Pine Garden, Tiban Baru, sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Dan Bangunan Nomor : 18. tanggal 19 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH..M.Kn Notaris di Batam bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa, tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I yang terletak di wilayah pengembangan Sekupang, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, setempat dikenal dengan nama Pine Garden, Tiban Baru **luasnya bukan 40.000 M2** (empat puluh ribu meter persegi) melainkan **hanya seluas 12.855,25 M2** (dua belas ribu delapan ratus lima puluh lima koma dua puluh lima meter persegi), demikian pula bangunan rumah yang terdapat diatas tanah tersebut hanya 27 (dua puluh tujuh) unit bangunan rumah, bukan 29 (dua puluh sembilan) unit bangunan rumah, dengan demikian dalail Penggugat yang menyebutkan bahwa tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II luasnya 40.000 M2 (empat puluh ribu meter persegi) dan diatasnya terdapat 29 unit bangunan rumah adalah tidak benar, karenanya patut untuk ditolak.
7. Bahwa, Tergugat II membeli tanah seluas **12.855,25 M2 (dua belas ribu delapan ratus lima puluh lima koma dua puluh lima meter persegi) beserta 27 (dua puluh tujuh) bangunan rumah** dari Tergugat I, setelah terlebih dahulu meneliti secara cermat dan teliti dokumen-dokumen asli yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tertuju

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

putusan7.mahkamahagung.go.id

kepada yaitu PT. Karya Indah Lestari Abadi (incasu Tergugat I), yakni berupa :

- a. Ijin Prinsip Nomor: 044/IP-APA/III/90, tertanggal 14 Agustus 1990.
- b. Gambar Penetapan Lokasi Nomor: 90010292, tertanggal 21 September 1990.
- c. Kwitansi pembayaran tagihan Uang Muka Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Nomor: 076/KU-OB/T/X/90, tertanggal 30 Oktober 1990.
- d. Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas Bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : 007/UM-PERJ/I/1991, tertanggal 30 Januari 1991.
- e. Fatwa Planologi Nomor: 107/FP.DITREN/IV/1991.
- f. Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 173/SKEP/KA/IMBA/II/1991, tertanggal 25 Juli 1991.
- g. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan No : B/107 / KA.DITWASDAL7 SBPMB/X/1994, tertanggal 27 Oktober 1994.
- h. Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 210.90010292, tertanggal 23 Maret 2010.
8. Bahwa, Akta Perjanjian Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Dan Bangunan Nomor: 18, tanggal 19 April 2010 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.,M.Kn Notaris di Batam adalah sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH. Perdata.
9. Bahwa, dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Dan Pelepasan Hak Atas Lahan Dan Bangunan Nomor : 18, tanggal 19 April 2010 antara Tergugat I selaku Pihak Pertama dengan Tergugat II selaku Pihak Kedua yang dibuat oleh dan dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.,M.Kn Notaris di Batam secara tegas menyebutkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** bahwa tanah tersebut berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya adalah hak **PIHAK PERTAMA**, belum dialihkan pada orang lain, digadaikan atau dibebani dengan hak lain berupa apapun juga, bebas dari sitaan dan tentang hal itu baik sekarang maupun dikemudian hari **PIHAK KEDUA** tidak akan mendapat tuntutan apapun juga dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut dan oleh karenanya **PIHAK KEDUA** dibebaskan oleh **PIHAK PERTAMA** dari segala tuntutan apapun juga dari pihak lain yang mengenai hal-hal tersebut diatas.

10. Bahwa, Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik sudah sepatutnya dan sepantasnya menurut hukum dilindungi hak-haknya dan mendapat perlindungan hukum, hal ini kiranya sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyebutkan :

“Pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”

11. Bahwa, oleh karena Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Penggugat agar Tergugat II bersama-sama Tergugat I membayar kerugian materil seluruhnya sebesar Rp.69.000.000.000,- (enam puluh sembilan milyar rupiah) kepada Penggugat haruslah ditolak, karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.
12. Bahwa, demikian pula mengenai tuntutan penghentian pekerjaan diatas objek sengketa dan sita jaminan (conservatoir beslag) serta uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam perkara aquo haruslah ditolak, karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.



Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta Gugatan Rekonpensi Penggugat dr/Tergugat I dk, tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik dan Jawaban dalam Rekonpensinya secara tertulis tertanggal 21 Nopember 2013 dan tambahan Replik tertanggal 28 Nopember 2013, dan atas Replik dan Tambahan Replik pihak Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 28 Nopember 2013 dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 05 Desember 2013, yang untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara, maka secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotocopy Akta Kerja Sama Nomor : 163, tanggal 20 Oktober 1990, diberi tanda

P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Konsep Kerjasama Pembangunan Perumahan di Sei Tiban Selatan /
Sekupang, Pulau Batam, tanggal 15 Oktober 1990, diberi tanda -----
P-2;
3. Fotocopy Akta Kuasa, Nomor : 202, tanggal 25 Oktober 1990 diberi tanda --
P-3;
4. Fotocopy Akta Kuasa Membangun, Nomor : 201, tanggal 25 Oktober 1990,
diberi tanda -----
P-4;
5. Fotocopy Gambar denah dan foto pembangunan rumah Pine Garden Batam,
diberi tanda -----
P-5;
6. Fotocopy Surat Penawaran Pemborongan Pekerjaan Proyek "FINE GARDN
ESTATE" Di Tiban Selatan Wilayah Pengembangan Sekupang Pulau Batam,
Nomor : 068/PKP/XII/1991, Tanggal 12 Desember 1991, diberi tanda -----
P-6;
7. Fotocopy Laporan Evaluasi Tender Pekerjaan Perumahan (Tahap I) Pine
Garden Estate di Tiban, bulan Januari 1992, diberi tanda
----- **P-7;**
8. Fotocopy Pine Garden Estate At Batam, Batam Selling Price For Phase I,
diberi _____ tanda
----- **P-8;**
9. Fotocopy Tagihan OWTO Nomor : 412/INV-KU/X/1990 tanggal 18 Oktober
1990, diberi tanda -----
P-9;
10. Fotocopy Overseas Union Bank Ltd, tanggal 31 Oktober 1990, diberi tanda
P-10;

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

11. Fotocopy Payment Advice, tanggal 18 Agustus 1992, tanggal 21 September 1992, tanggal 01 Desember 1992, dan tanggal 18 Desember 1992 diberi tanda ---- **P-11;**

12. Fotocopy Realisasi Pengeluaran Biaya 1991, PT Central Manunggal Prakarsa diberi tanda -----
P-11.1;

13. Fotocopy Permintaan Penarikan Uang senilai US\$ 15.000 untuk Pengurusan Surat Surat Pada Kantor Otorita Batam, tanggal 03 Januari 1991, diberi tanda -----
P-11.2;

14. Fotocopy transfer uang pada Overseas Union Bank Ltd tanggal 31 Oktober 1990, diberi tanda -----
P-11.3;

15. Fotocopy statement of account Overseas Union Bank Ltd tanggal 30 Nopember 1990, diberi tanda -----
P-11.4;

16. Fotocopy statement of account Overseas Union Bank Ltd tanggal 31 Desember 1990, diberi tanda -----
P-11.5;

17. Fotocopy Brosur, diberi tanda -----
P-12;

18. Fotocopy surat Permohonan Pemblokiran Pengurusan Penerbitan Sertifikat, Nomor : 7/Adv/PH/MM/X/2012, Tanggal 11 Oktober 2012, diberi tanda ---
P-13;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy surat Kepala Kantor BPN Kota Batam, Nomor : 1306/300.21.71/X/

2012, tanggal 29 Oktober 2012, diberi tanda -----

P-14;

20. Fotocopy Surat Pemberitahuan, tanggal 13 September 2013, diberi tanda ---

P-15;

21. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Sempurna

Nomor : 3, tanggal 08 April 2010, dan PT Mekar Abadi Sempurna, Nomor :

34 tanggal 13 Desember 2008, diberi tanda

----- **P-16;**

22. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Untuk Peralihan dan Pengoperan Hak Atas

Lahan, Nomor : 8, tanggal 12 Maret 2010, diberi tanda -----

P-17;

23. Fotocopy Akta Pernyataan Nomor : 3, tanggal 02 Desember 1994, diberi

tanda

P-18;

24. Fotocopy Perjanjian Pengalihan dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor : 17,

tanggal 23 Maret 2010, diberi tanda -----

P-19;

25. Fotocopy Akta Hibah Nomor : 2, tanggal 02 Desember 1994, diberi tanda --

P-20;

26. Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 95, tanggal 22 November 1994,

diberi tanda -----

P-21;

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

27. Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 11, tanggal 05 September 1994,
diberi tanda -----

P-22;

28. Fotocopy Akta Beli Bangunan Nomor : 47, tanggal 04 Maret 1994, diberi
tanda -----

P-23;

29. Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 45, tanggal 04 Maret 1994, diberi
tanda -----

P-24;

30. Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan Nomor : 46, tanggal 04 Maret 1994, diberi
tanda -----

P-25;

31. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas Central Manunggal Prakarsa
Nomor 174 tertanggal 22 Oktober 1990, dan Fotocopy Surat Keputusan
Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-983.HT.01.01.TH.93.
tertanggal 12 Pebruari 1993 tentang persetujuan atas akta Pendirian Perseroan
Terbatas Batam Nirwana Garden, diberi tanda -----

P-26;

32. Fotocopy Perubahan Anggaran Dasar PT Central Manunggal Prakarsa,
Nomor : 115 tanggal 19 Mei 1992, diberi tanda -----

P-27;

33. Fotocopy Akta Perbaikan Nomor : 102 tertanggal 16 Oktober 1992 diberi
tanda -----

P-28;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut sudah diberi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, ternyata sesuai, kecuali bukti P-2, P-7 s/d P-10, P-11.1, P-11.2, P-11.3, P-11.5, dan P-16 s/d P-25, tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut :

1. Saksi TJONG TONG AN (ANTON), dibawah Sumpah menerangkan pada

pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu dengan PT.Central Manunggal Prakarsa karena saksi adalah teman baik pemiliknya Pak Hero Wijaya dan sekarang berubah nama menjadi PT.Batam Nirwana Garden;
- Bahwa saksi lupa alamatnya;
- Bahwa saksi tahu PT. Karya Indah Lestari Abadi tersebut, itu punya Pak Bunyamin Saleh;
- Bahwa saksi bisa tahu/kenal dengan Pak Bunyamin Saleh tersebut, pada mulanya saksi dan Pak Hero Wijaya bertemu dengan Pak Bunyamin Saleh secara tidak sengaja di rumah makan, kemudian dia bertanya kepada saksi, apa saudara datang ke Batam mau cari lahan, dia bercerita bahwa dia ada mempunyai lahan seluas 4 hektare dan katanya dia mau cari rekanan untuk kerjasama;
- Bahwa setelah pertemuan itu kemudian malam harinya saksi dan pak Hero Wijaya datang ke Hotel bertemu dengan Pak Bunyamin untuk mengambil data-datanya sehubungan dengan lahan miliknya tersebut, pada waktu itu PT. Central Manunggal Prakarsa belum berdiri, kemudian Pak Hero Wijaya mencari kawan untuk join sehubungan dengan kerjasama itu dan terkumpul 8 orang untuk berkongsi dalam kerjasama dan dari 8 orang

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

itu diwakili oleh Pak Hero Wijaya untuk kerjasama dengan Pak Bunyamin tersebut;

- Bahwa yang mewakili PT. Karya Indah Lestari Abadi dalam kerjasama tersebut adalah Pak Bunyamin Saleh;
- Bahwa Pak Bunyamin yang menyediakan lahan 4 hektar dalam kerjasama tersebut;
- Bahwa kemudian Pak Hero membuat PT. Central Manunggal Prakarsa dengan rekan-rekan bisnisnya untuk mewujudkan kerjasama tersebut;
- Bahwa saksi ikut langsung menyaksikan transaksi tersebut;
- Bahwa setelah pertemuan di rumah makan tersebut masih terus terjadi kontak antara Pak Hero Wijaya dan Pak Bunyamin Saleh sampai terjadinya Perjanjian Kerjasama tersebut;
- Bahwa penyerahan uang fee yang 11 dolar/m² tersebut sudah terjadi karena ada kwitansinya;
- Bahwa saksi tidak melihat kwitansinya;
- Bahwa saksi tidak tahu persis dengan isi perjanjian kerjasama yang dibuat di Notaris tersebut, tapi ada saksi dengar dalam perjanjian itu Pak Hero menyanggupi akan kasih 1 buah rumah untuk orang tuanya Pak Bunyamin kalau rumah itu jadi;
- Bahwa saksi tahu dimana lokasi tanah yang menjadi objek perjanjian kerjasama tersebut yakni di Tiban;
- Bahwa saksi tidak melihat berapa kali terjadi penyerahan uang oleh Pak Hero kepada Pak Bunyamin sehubungan dengan perjanjian kerjasama tsb, tapi setahu saya ada terjadi penyerahan uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tinggal di Batam, saksi datang ke Batam karena diajak oleh Pak Hero Wijaya;

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

- Bahwa perumahan itu sudah selesai dibangun oleh Pak Hero Wijaya, bahkan sudah pernah dipasarkan, saksi lihat brosurnya dan ada juga 1 unit yang sudah diserahkan kepada Pak Bunyamin Saleh untuk orang tuanya;
- Bahwa saksi tahu persis apa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sehingga terjadinya gugatan ini, tapi yang saksi tahu karena ada masalah pembiayaan pembangunan rumah tsb;
- Bahwa tanah yang menjadi objek dalam perjanjian kerjasama tsb seluas 4 hektar;
- Bahwa setahu saksi fee yang dijanjikan sebesar 11 dolar untuk setiap m2;
- Bahwa saksi tahu yang mengurus administrasi sehubungan dengan surat-surat tanah tersebut, tapi setahu saksi Pak Hero Wijaya yang membiayai pengurusan administrasi surat-surat sehubungan dengan tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya memfasilitasi pertemuan mereka saja;
- Bahwa Pak Bunyamin Saleh sekarang sudah tidak ada, dia sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada masalah uang ataupun tanah sehubungan dengan perjanjian kerjasama tsb pada waktu Pak Bunyamin Saleh masih hidup, sejak Pak Bunyamin meninggal dunia baru ada permasalahan ini. Pak Bunyamin itu orangnya baik dan dia teman baik saksi;
- Bahwa saksi dengar sudah ada pemberian 1 unit rumah oleh Pak Hero kepada Pak Bunyamin dan sekarang sudah ditempati;
- Bahwa saksi tahu dengan perjanjian kerjasama antara Pak Hero Wijaya dan Pak Bunyamin Saleh yang dibuat di Notaris tsb, karena saksi ikut ke Notaris dengan 8 orang itu (Pak Hero Wijaya dan rekan bisnisnya), tetapi saksi tidak tahu persis apa isi perjanjian kerjasama tsb;

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

- Bahwa saksi tadi mengatakan bertemu dengan Pak Bunyamin di rumah makan lalu mengambil data-data sehubungan dengan lahan tsb di Hotel, setelah bertemu secara tidak sengaja di rumah makan tersebut kemudian malamnya bertemu di hotel untuk mengambil data-data sehubungan dengan lahan 4 hektar yang dikatakan oleh Pak Bunyamin;
- Bahwa ada 1 bendel data-data yang diberikan oleh Pak Bunyamin Saleh kepada Pak Hero Wijaya sehubungan dengan lahan tersebut untuk dipelajari dan ada juga Pak Bunyamin saleh bilang kepada Pak Hero Wijaya “tolong agak cepat karena ada yang harus saya selesaikan sehubungan dengan lahan tersebut”;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Winston;
- Bahwa saksi tidak pernah melihatnya tapi saksi tahu perjanjian kerjasama itu memang pernah dibuat di Notaris;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Pak Bunyamin Saleh menerima uang dari Pak Hero Wijaya, tapi saksi ada mendengar kalau Pak Hero Wijaya sudah pernah memberikan uang kepada Pak Bunyamin Saleh sehubungan dengan perjanjian kerjasama tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu persis apa terbit dulu perjanjian kerjasamanya baru PTnya terbentuk. Tapi yang jelas perjanjian kerjasama itu memang ada;
- Bahwa saksi ada ikut ke Notaris pada waktu perjanjian kerjasama itu dibuat dan yang jelas pada waktu itu Pak Bunyamin saleh sangat mendesak sekali ingin cepat terlaksana perjanjian kerjasama itu karena mau bayar UWTO yang sudah harus segera dibayar;
- Bahwa perjanjian kerjasama itu antara PTnya Pak Hero Wijaya dengan PTnya Pak Bunyamin Saleh;

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

- Bahwa perjanjian yang dibuat di Notaris itu adalah perjanjian kerjasama antara kedua PT tsb;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Akta pendirian PT. Central Manunggal Prakarsa tsb;
- Bahwa saksi tahu fee yang 11 dollar tersebut sedangkan didalam perjanjian kerjasamanya cuma 2 dollar, karena yang 11 dollar itu negosiasi mereka, kalau yang disepakati dalam perjanjian kerjasamanya saksi tidak pernah melihat;
- Bahwa saksi tahu luas tanah dalam perjanjian kerjasama tsb lebih kurang 4 hektar;
- Bahwa saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut, waktu saksi kesana seingat saksi masih berupa tanah kosong;
- Bahwa saksi tahu siapa pemilik PT. Karya Indah Lestari Abadi, yakni Pak Bunyamin Saleh;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan PT. Batam Nirwana Garden;
- Bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa itu miliknya Pak Hero Wijaya;

2. **Saksi ALEX SABRAN**, dibawah Sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, masalah tanah yang berlokasi di Tiban III seluas 4 hektar;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian kerjasama antara PT. Central Manunggal Prakarsa dengan PT. Karya Indah Lestari Abadi;
- Bahwa yang saksi tahu dari permasalahan ini bahwa lahan tersebut diberikan oleh Otorita kepada Pak Bunyamin Saleh pada tahun 1990 selaku Direktur PT. Karya Indah Lestari Abadi dan saksi tahu pada waktu itu Pak Bunyamin tidak punya uang untuk membayar UWTONya kepada

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

Otorita, lalu Pak Bunyamin minta bantuan bos saksi Pak Hero Wijaya untuk membayar UWTO tsb dan dari sanalah kemudian timbul perjanjian kerjasama tsb, dimana Pak Bunyamin sebagai penyedia lahannya dan Pak Hero Wijaya sebagai penyandang dananya;

- Bahwa saksi bekerja sebagai staf di PT.Central Manunggal Prakarsa tsb;
- Bahwa saksi bekerja disana sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 1995;
- Bahwa yang menjadi Direkturnya pada waktu saksi bekerja di PT.Central Manunggal Prakarsa yakni Pak Chandra Kusuma;
- Bahwa Pak Hero Wijaya sebagai Komisarisnya;
- Bahwa tanah tersebut tidak dibeli oleh Pak Hero Wijaya dari Pak Bunyamin Saleh, tapi hanya kerjasama dan Pak Hero Wijaya yang bayar UWTOnya. Surat-surat tanah itu juga masih atas nama Pak Bunyamin Saleh, tapi UWTOnya belum dibayar, maka Pak Bunyamin minta bantu Pak Hero Wijaya membayar UWTO;
- Bahwa UWTO tanah tsb sudah dibayarkan, Pak Hero Wijaya yang kasih uang kepada Pak Bunyamin Saleh untuk membayar UWTO tsb;
- Bahwa saksi tidak tahu pada waktu pembayarannya, tapi Pak Hero Wijaya yang cerita kalau uang untuk bayar UWTO itu sudah diserahkan dan uang itu diserahkan sekaligus kata Pak Hero;
- Bahwa saksi tidak menanyakan tentang hal itu kepada Pak Hero Wijaya, tetapi saksi tahu karena saksi disuruh Pak Hero untuk menghubungi Pak Bunyamin Saleh menanyakan tentang hal tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat ke lokasi tanah tersebut dan pada waktu itu tanah sudah diratakan/ land clearing oleh PT. Katsa;
- Bahwa setahu saksi setelah di land clearing tanah tersebut langsung dibangun;

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

- Bahwa setahu saksi hanya sampai 29 unit saja rumah yang sudah selesai dibangun dilokasi tanah tersebut, karena mau dipasarkan dulu;
- Bahwa setahu saksi sudah selesai pembangunan semua 29 unit rumah tersebut termasuk listriknya;
- Bahwa dari 29 unit rumah tersebut sudah ada yang laku terjual, yang laku terjual sebanyak 5 unit, yang jual pada waktu itu Pak Chandra Kusuma pada tahun 1992 dan ada juga 1 unit rumah yang diberikan kepada Pak Bunyamin Saleh karena memang sudah ada perjanjian sebelumnya antara Pak Hero Wijaya dengan Pak Bunyamin Saleh;
- Bahwa yang lainnya belum terjual karena belum ada pembelinya dan pada tahun 2008 saksi datang ke lokasi tersebut perumahan itu masih banyak yang kosong, yang terisi hanya nomor K1 dan K2;
- Bahwa setahu saksi perjanjian kerjasama itu seumur hidup dan tidak pernah dibatalkan;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa banyak uang yang sudah dikeluarkan oleh Pak Hero Wijaya sehubungan dengan hal tersebut;
- Bahwa pada waktu saksi datang lagi ke lokasi tersebut, belum ada lagi rumah-rumah yang terjual, masih seperti sebelumnya juga;
- Bahwa setelah itu saksi tidak tahu lagi bagaimana keadaan dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi benar luas tanah tersebut adalah 4 hektar;
- Bahwa setahu saksi nama perusahaan milik Pak Hero Wijaya tersebut PT. Central Manunggal Prakarsa;
- Bahwa Direktornya Pak Winston dan Direktur Utamanya Pak Chandra Kusuma;

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

- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Pak Hero Wijaya dengan Pak Bunyamin Saleh, karena setahu saksi antara Pak Hero dengan Pak Bunyamin semasa Pak Bunyamin masih hidup tidak ada masalah dan hubungan mereka baik-baik saja;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut merupakan kerjasama bukan jual beli oleh Pak Hero Wijaya kepada Pak Bunyamin Saleh;
- Bahwa yang mengurus segala administrasi sehubungan dengan perjanjian kerjasama tersebut seperti pengurusan IMB, UWTO dllnya, dari pihak PT.Karya Indah Lestari Abadi (KILA) tapi biayanya dari Pak Hero Wijaya (PT.Central Manunggal Prakarsa);
- Bahwa saksi tahu dengan lokasi Perumahan Pine Garden;
- Bahwa saksi terakhir ke lokasi tersebut tahun 2008, kemudian tahun 2009 tanah tersebut sudah dikuasai oleh orang lain;
- Bahwa benar saksi bekerja disana dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1995;
- Bahwa Komisarisnya Pak Hero Wijaya dan Direktur Utamanya Pak Chandra Kusuma;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perubahan nama dari PT.Central Manunggal Prakarsa menjadi PT.Batam Nirwana Garden;
- Bahwa setahu saksi antara PT.Batam Nirwana Garden dengan PT.Karya Indah Lestari Abadi tidak ada transaksi jual beli tanah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat secara langsung Pak Hero Wijaya, Pak Winston ataupun Pak Chandra memberikan uang kepada Pak Bunyamin Saleh untuk mengurus UWTO ataupun yang lainnya;
- Bahwa saksi tahu dengan perjanjian kerjasama tersebut karena saksi ada ikut ke Notaris tempat perjanjian kerjasama tersebut dibuat;

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

- Bahwa Perjanjian kerjasama tersebut antara Pak Bunyamin Saleh (PT.Karya Indah Lestari Abadi) dengan PT.Central Manunggal Prakarsa;
- Bahwa pada waktu itu PT.Central Manunggal Prakarsa tidak ada;
- Bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa yang bayar UWTONya melalui PT.Karya Indah Lestari Abadi;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembayarannya UWTO tsb, tapi yang saksi tahu UWTO itu telah dibayarkan oleh PT.Karya Indah Lestari Abadi karena bukti pembayarannya ada dilihatkan kepada Pak Hero Wijaya;

3. **Saksi ARDILES**, dibawah Sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak tahu apa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu hanya sebatas pengambilan brosur perumahan tersebut;
- Bahwa saksi bekerja di Swasta sebagai sopir taxi dan saksi sering membawa customer ke PT. Citra Abadi Sempoerna;
- Bahwa benar ini fotocopi brosur yang pernah saksi lihat di PT.Citra Abadi Sempoerna;
- Bahwa Perumahan di Pine Garden yang dipasarkan berdasarkan brosur tersebut;
- Bahwa sekarang rumah-rumah tersebut sudah banyak yang ditempati orang/ sudah banyak yang menghuninya;
- Bahwa sudah ada bangunan lain dilokasi perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangunnya;
- Bahwa saksi tinggal di Batam sudah lebih kurang 7 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan3.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sering melewati daerah Tiban tersebut;
- Bahwa terakhir saksi datang ke PT.Citra Abadi Sempoerna tersebut mengantarkan customer lebih kurang 4 bulan yang lalu;
- Bahwa PT. Citra Abadi Sempoerna tersebut lokasinya didekat Perumahan Tiban Taman Sari;
- Bahwa lokasinya dipinggir jalan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya dan gugatan Rekonpensinya, pihak Tergugat I/Penggugat dr dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan Akta Nomor : 73, tanggal 30 Mei 1986, An. Perseroan Terbatas PT Karya Indah Lestari Abadi, diberi tanda ----- **T-I.1;**
2. Fotocopy Akta Perubahan Nomor : 11, tanggal 03 Maret 1987, diberi tanda -----

--T-I.2;
3. Fotocopy Kutipan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman Nomor : 02-2969.HT.01.01.TH.87, tertanggal 16 April 1987, diberi tanda -----
T-I.3;
4. Fotocopy Surat Faximile dan Telex Kantor Pusat Otorita Batam Kepada Direktur Perencanaan Otorita Batam Nomor : 460/10-1990 tanggal 28 Oktober 1990, diberi tanda -----
----- **T-I.3.1;**
5. Fotocopy Surat Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor : B.412-01/02/686/KA tertanggal 29 Juni 1990, diberi tanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-I.4;

6. Fotocopy Surat Izin Prinsip Nomor : 044/IP-AP/VIII/90 tanggal 14 Agustus 1990, diberi tanda ----- **T-**

I.4.1;

7. Fotocopy Kwitansi/Receipt No : 076/KU-OB/T/X/90, tanggal 30 Oktober 1990, diberi tanda -----

----- **T-I.5;**

8. Fotocopy Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No : 020/UM-KPTS/I/1991, tanggal 31 Januari 1991, diberi tanda - **T-I.6;**

9. Fotocopy Surat Perjanjian No : 007/UM-PERJ/I/1991, tertanggal 31 Januari 1991, diberi tanda ----- **T-**

I.6.1;

10. Fotocopy Peta Topografi Lokasi PT Karya Indah Lestari Abadi, diberi tanda -----

T-I.7;

11. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi Perumahan PT Karya Indah Lestari Abadi tertanggal 21 September 1991, diberi tanda -----

----- **T-I.8;**

12. Fotocopy Fatwa Planologi No : 107/FP-DITREN/IV/1991, diberi tanda --- **T-**

I.9;

13. Fotocopy Tanda Terima Surat No: 28/03-1991 tanggal 06 Maret 1991, diberi tanda ----- **T-**

I.9.1;

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

14. Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 25 Maret 1991, diberi tanda ----- **T-**

I.10;

15. Fotocopy Surat Nomor : B.126/A/04/F.91, tanggal 28 Juni 1991, diberi tanda

T-I.11;

16. Fotocopy Gambar Prasarana Lingkungan Pine Garden Estate di Tiban, diberi
tanda ----- **T-**

I.12;

17. Fotocopy Surat Permohonan Pengukuran kepada Kepala Kantor Pertanahan
Kotamadya Batam, tanggal 22 Februari 1995, diberi tanda ----- **T-**

I.13;

18. Fotocopy Surat Nomor : B/147/UM-Hukum/II/1995, tanggal 21 Februari
1995, diberi tanda

----- **T-I.14;**

19. Fotocopy Surat Permohonan Hak Pensertifikatan, tanggal 22 Februari 1995,
diberi tanda ----- **T-**

I.14.1;

20. Fotocopy Surat Pernyataan, tanggal 22 Februari 1995, diberi tanda ----- **T-**

I.15;

21. Fotocopy Faktur No: 172/RET/IMB/VII/1991, tertanggal 17 Juli 1991, diberi
tanda ----- **T-**

I.16;

22. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak , No: 00705, tanggal 05
Februari 1993, diberi tanda ----- **T-**

I.17;

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

23. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak, No: 00705, tanggal 08

April 1994, diberi tanda ----- T-

I.17.1;

24. Fotocopy Tanda Terima Surat Kilat Khusus No Resi: 029253/16, tanggal 27

Maret 1993, diberi tanda ----- T-

I.17.2;

25. Fotocopy Surat GEORD E.A. SCHROEDER c/o LE MERIDIEN HOTEL

100 Orchard Road Singapore 0923, kepada DR.H.Benyamin Saleh tertanggal

26 April 1991, diberi tanda -----

T-I.18;

26. Fotocopy Surat Penegasan dan Pernyataan Nomor : 68/04-1991, tanggal 26

April 1991, diberi tanda -----

T-I.19;

27. Fotocopy Surat Keputusan No: 173/SKEP/KA/IMB/VII/1991, tentang IMB

Tanggal 25 Juli 1991, diberi tanda ----- T-

I.20;

28. Fotocopy Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Nomor: B/107/KA-

DITWASDAL/SBPMB/X/1994, tanggal 27 Oktober 1994, diberi tanda -- T-

I.21;

29. Fotocopy Surat Bank Bumi Daya No : JCK/651/90, tanggal 26 Juli 1990,

diberi tanda -----

T-I.22;

30. Fotocopy Adpis Transfer Dari Luar Negeri No: 06661-4318 tanggal 30

Oktober 1990, diberi tanda -----

T-I.23;

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

31. Fotocopy Surat Pemberitahuan dan Permohonan Keterangan Nilai Kurs
Konversi US Dollar – IDR tanggal 30-10-1990 Nomor : 15/01-2001 tanggal
11 Januari 2001, diberi tanda

----- **T-I.23.1;**

32. Fotocopy Surat Kurs Mata Uang US Dollar Tahun 1990, Nomor : Jkt-Tim/03/
KR/2001, tanggal 11 Januari 2001, diberi tanda ----- **T-I.23.2;**

33. Fotocopy Neraca PT Karya Indah Lestari Abadi per 31 Desember 1998,
tanggal 31 Maret 1999, diberi tanda

----- **T-I.24;**

34. Fotocopy Surat Kematian H. Benyamin Saleh No: 474.3/21/Kel.Ru/2006,
tanggal 18 Mei 2006, diberi tanda ----- **T-**

I.25;

35. Fotocopy Paspor Republik Indonesia an. Benyamin Saleh, diberi tanda

---- **T-I.25.1;**

36. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 09 Oktober 2006, diberi tanda

T-I.26;

37. Fotocopy Surat Pernyataan Pembagian Warisan tanggal 15 Januari 2010,
diberi tanda

----- **T-I.27;**

38. Fotocopy Risalah Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa PT Karya
Indah Lestari Abadi tanggal 15 Januari 2010, diberi tanda ----- **T-**

I.28;

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

39. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Central Manunggal Prakarsa

Nomor : 174 tanggal 22 Oktober 1990, diberi tanda ----- T-

I.29;

40. Fotocopy Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Central Manunggal Prakarsa

Nomor : 115 tanggal 19 Mei 1992, diberi tanda ----- T-

I.29.1;

41. Fotocopy Akta Kerja Sama Nomor : 163 tanggal 20 Oktober 1990, diberi

tanda

----- T-

I.29.2;

42. Fotocopy Kuasa Membangun Nomor : 201 tanggal 25 Oktober 1990, diberi

tanda -----

T-I.29.3;

43. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat dan Perubahan Anggaran Dasar

PT Karya Indah Lestari Abadi Nomor : 29 tanggal 19 Januari 2010, diberi

tanda

T-I.30;

44. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik

Indonesia Nomor : AHU-08371.AH.01.02.Tahun 2010, tentang Persetujuan

Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 17 Februari 2010, diberi

tanda

T-I.30.1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 14 tanggal 09 Maret

2010, diberi tanda

----- **T-I.31;**

46. Fotocopy Akta Persetujuan Dewan Komisaris Nomor : 16 tanggal 09 Maret

2010, diberi tanda ----- **T-**

I.31.1;

47. Fotocopy Akta Kuasa Direksi Nomor : 15 tanggal 09 Maret 2010, diberi tanda

T-I.32;

48. Fotocopy Turunan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Peralihan dan

Pengoperan Hak Atas Lahan Nomor : 8 tanggal 12 Maret 2010, diberi tanda

----- **T-I.33;**

49. Fotocopy Turunan Akta Perjanjian Pengalihan dan Pelepasan Hak Atas Lahan

Nomor : 17 tanggal 23 Maret 2010, diberi tanda ----- **T-**

I.33.1;

50. Fotocopy Turunan Akta Perjanjian Pengalihan dan Pelepasan Hak Atas Lahan

Nomor : 18 tanggal 19 April 2010, diberi tanda ----- **T-**

I.33.2;

51. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan dan

Peralihan Hak Atas Tanah Nomor : 18 tanggal 15 April 2010, diberi tanda

----- **T-I.33.3;**

52. Fotocopy Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982, Nomor :

594/1493/AGR tanggal 31 Maret 1982, diberi tanda ----- **T-**

I.34;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam Nomor 105 Tahun 2010, tanggal 04 Oktober 2010, diberi tanda
----- **T-I.35;**

54. Fotocopy Surat Perjanjian Nomor : 946 Tahun 2010 tanggal 29 Juni 2010,
diberi tanda -----
T-I.35.1;

55. Fotocopy Surat Permohonan Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak
Pengelolaan BP Batam untuk Hak Guna Bangunan Nomor : B/593/KA-
Ang.1/BP-BTM/II/2010 tanggal 11 November 2010, diberi tanda
----- **T-I.35.2;**

56. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam Nomor 999 Tahun 2010, tanggal 29 Juni 2010, diberi tanda
----- **T-I.36;**

57. Fotocopy Surat Perjanjian Nomor : 999 Tahun 2010 tanggal 29 Juni 2010,
diberi tanda -----
T-I.36.1;

58. Fotocopy Surat Permohonan Hak Atas Bagian – Bagian Tanah Hak
Pengelolaan BP Batam untuk Hak Guna Bangunan Nomor : B/507/KA-
Ang.1/BP-BTM/10/2010, tanggal 29 Oktober 2010, diberi tanda
----- **T-I.36.2;**

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut semuanya telah diberi materai cukup
dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata sesuai dan aslinya,
kecuali bukti T-I.1, T-I.2, T-I.3, T-I.10, T-I.14, T-I.16, T-I.17, T-I.17.1, T-I.17.2., T-
I.24, T-I.25, T-I.29, T-I.29.1, T-I.32, T-I.35 s/d T-I.36.2, tidak dapat diperlihatkan
aslinya di persidangan oleh Tergugat I;



Menimbang, bahwa Tergugat I hanya mengajukan bukti surat, dan tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya, pihak Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Citra Abadi Semporna,
Nomor : 3, tanggal 08 April 2010, diberi tanda ----- **T-**

II.1;

2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dikeluarkan oleh Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor : AHU-18966.AH.01.01.Tahun 2010, tentang Pengesahan Badan Hukum PT Citra Abadi Semporna, diberi tanda -----

T-II.2;

3. Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Dan Pelepasan Lahan Dan Bangunan
Nomor : 18, tanggal 19 April 2010, diberi tanda ----- **T-**

II.3;

4. Fotocopy Faktur Tagihan Biaya Administrasi Peralihan Nomor : 2608/FBAP/
PL/5/2010, Tanggal 19 Mei 2010, diberi tanda ----- **T-II.4;**

5. Fotocopy Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso, tanggal 24 Mei 2010,
diberi ----- tanda

----- **T-II.5;**

6. Fotocopy Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan, dan Pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, Nomor : 999, tanggal 29 Juni 2010, diberi tanda ----- **T-**

II.6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau
Batam Nomor 999 Tahun 2010, Tanggal 29 Juni 2010, diberi tanda

----- **T-II.7;**

8. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 2820 tanggal 09 Mei 2010,
diberi tanda

----- **T-II.8;**

9. Fotocopy Surat Permohonan Klarifikasi No: 036/CAS-CMR/XI/12, tanggal
07 November 2012, diberi tanda -----

T-II.9;

10. Fotocopy Undangan Mediasi Nomor : 1596/600-21-71/XI/2012, tanggal 28
November 2012, diberi tanda ----- **T-**

II.10;

11. Fotocopy Undangan Mediasi Nomor : 234/600.21.71/VI/2013, tanggal 04
Juni 2013, diberi tanda -----

T-II.11;

12. Fotocopy Gambar Penetapan Lokasi Perumahan, tanggal 26 Maret 2010,
diberi tanda

----- **T-II.12;**

13. Fotocopy Surat Permohonan Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, tertanggal 18
Mei 2010, diberi tanda -----

T-II.13;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut semuanya telah diberi materai cukup
dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata sesuai dan aslinya
dikembalikan kepada Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Tergugat II hanya mengajukan bukti surat, dan tidak ada
mengajukan saksi-saksi di persidangan ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 15 Januari 2014 untuk Penggugat dan Tergugat II sedangkan untuk Tergugat I tertanggal 8 Januari 2014 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan haruslah dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan mohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi tentang Error in Persona

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat tersebut adalah sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I dan II telah mengajukan dalil Eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat Error in Persona dengan alasan :

- Tindakan Tuan Howiston Yoewianto sebagai Direktur memberi kuasa untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini tidak tepat, karena yang berwenang menanda tangani Surat Kuasa adalah Direktur Utama ;
- Tindakan PT Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT Batam Nirwana dalam melakukan tindakan hukumnya ilegal karena belum disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor : 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan tidak ada bukti bahwa PT Batam Nirwana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia ;

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

- Gugatan Penggugat terhadap PT Karya Indah Lestari Abadi salah alamat karena alamat Perseroan sekarang adalah di Jakarta Selatan ;
- Bahwa gugatan Penggugat sudah kadaluarsa karena menyangkut peristiwa hukum 23 tahun yang lalu ;
- Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II error in persona karena akta kesepakatan kerja sama No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 hanya antara Penggugat dengan Tergugat I, tidak ada ditanda tangani oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan II perihal Error in Persona tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pasal 10 Akta Nomor 174 tanggal 20 Oktober 1990, mengatur kewenangan mewakili perseroan dengan pembatasan-pembatasan, namun sebagaimana lajimnya dalam suatu Perseroan, untuk kepentingan Perseroan, seorang Direktur ataupun Direktur Utama berwenang mewakili Perseroan di luar dan di dalam perseroan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Akta Kerjasama Nomor : 163 tanggal 20 Oktober 1990 yang menjadi persoalan utama dalam perkara ini, juga diperbuat dan ditanda tangani oleh Howiston Yoewianto sebagai Direktur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis berpendapat pemberian kuasa oleh Howiston Yoewianto sebagai Direktur PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa PT. Central Manunggal Prakarsa yang sekarang telah berubah menjadi PT. Batam Nirwana telah mendapat persetujuan sesuai dengan Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor : C2-983.HT.01.01.TH.93. tertanggal 12 Pebruari 1993 ;

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 perihal penyesuaian dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 sebagaimana didalilkan Tergugat I, mengacu kepada pasal 157 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Majelis berpendapat sepanjang belum ada putusan Pengadilan Negeri tentang pembubaran Perseroan tersebut atas permohonan pembubaran dari Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Perseroan tersebut tetap sah dan legal ;

Menimbang, bahwa perihal pindah alamat PT Karya Indah Lestari Abadi sekarang ke Jakarta Selatan, tidaklah menjadikan gugatan Error in persona, karena Tergugat I juga sudah hadir di persidangan dalam rangka mempertahankan haknya;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan gugatan atas adanya perbuatan melawan hukum, tidak dikenal adanya daluarsa walaupun gugatan tersebut didasarkan atas peristiwa hukum yang terjadi 23 tahun yang lalu ;

Menimbang, bahwa Akta Kesepakatan Kerja Sama No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, namun menyangkut obyek yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II, oleh karenanya menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini bukanlah mengakibatkan gugatan Error in persona dan perihal ada tidaknya Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat akan dibuktikan dalam proses pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis berpendapat eksepsi Error in Persona sebagaimana didalilkan Tergugat I dan II tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

2. Eksepsi tentang kurang pihak/tidak lengkap

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan dalil eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita Pengembangan Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Industri Pulau Batam, Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH., Notaris Achmad Bajumi, SH.MH., Menteri Hukum dan HAM RI, Kepala Satuan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, PT Mekar Abadi Sampoerna, Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, Pemilik Bangunan Rumah yang telah membeli dari PT Citra Abadi Sampoerna dan Tuan Chandra Kusuma Enka sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa menurut hukum Penggugat berwenang atau berhak untuk menentukan siapa saja yang ditarik sebagai pihak Tergugat yang benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan pihak Penggugat, sepanjang dengan tidak ditariknya pihak lain, peristiwa hukum yang didalilkan oleh pihak Penggugat sudah cukup terang dan pihak Penggugat tidak ada mengajukan tuntutan hukum yang merugikan pihak lain yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terangnya peristiwa hukum ataupun adanya perbuatan melawan hukum dan siapa pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat, akan dibuktikan dalam proses pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa walaupun pihak-pihak sebagaimana didalilkan pihak Tergugat I dalam dalil eksepsinya di atas tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sepanjang peristiwa hukum sebagaimana didalilkan Penggugat cukup terang dalam pembuktian pokok perkara nantinya, maka gugatan Penggugat tidaklah kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I perihal gugatan Penggugat kurang pihak tidaklah beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

3. Eksepsi tentang gugatan Obscur Libel



Menimbang, bahwa Tergugat I dan II mengajukan dalil eksepsi bahwa gugatan Penggugat obscur libel dengan alasan antara Fundamentum Petendi(Posita) dan Petitum tidak berkaitan substansinya, apakah gugatan wanpretasi atau perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil eksepsi Tergugat I dan II dikaitkan dengan substansi gugatan Penggugat yang mendalilkan timbulnya sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah adanya Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dimana Tergugat I menjual kepada Tergugat II tanah dan bangunan yang masih terikat perjanjian kerjasama dengan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa secara yuridis terhadap suatu perjanjian dapat terjadi perbuatan Wanprestasi sekaligus Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan yang dilarang adalah dalil gugatan yang didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang sekaligus mendalilkan pula perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) karena didalam suatu perbuatan melawan hukum tidak mungkin ada perbuatan wanprestasi karena perbuatan melawan hukum lahir karena Undang-Undang bukan karena kesepakatan sedangkan dalam suatu perjanjian dapat terjadi Wanprestasi terhadap isi perjanjian tersebut dan dapat pula terjadi perbuatan melawan hukum apabila pihak-pihaknya melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, kepatutan, ketelitian dan sikap hati yang harus dilaksanakan oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat atau terhadap harta benda orang lain diluar yang diperjanjikan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II, sebagaimana tersebut diatas adalah tidak beralasan menurut hukum dan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa perkara ini adalah merupakan tuntutan atas adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I karena mengalihkan hak atas tanah dan bangunan yang masih terikat dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, oleh karenanya Majelis berpendapat Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut penilaian Majelis latar belakang terjadinya sengketa ini adalah karena menurut pihak Penggugat, Tergugat I yang terikat dengan Kesepakatan Kerjasama dengan Penggugat sebagaimana Akta Nomor 163 tertanggal 20 Oktober 1990, menjual tanah dan bangunan yang masih bagian dari Perjanjian Kerjasama tersebut kepada Tergugat II, hal mana mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat, oleh karenanya antara Pihak Penggugat dengan Para Tergugat benar ada hubungan hukum ;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat mengajukan dalil pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pihak Penggugat telah membuat Kesepakatan Kerjasama dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Notaris Nyonya Ria Adji Hendarto, SH. dengan Akta No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 ;
- Bahwa dalam Akta Kesepakatan Kerjasama tersebut, Penggugat ditunjuk oleh Tergugat I untuk melakukan pembangunan bangunan dan sarana pendukung lainnya di atas lahan seluas 40.000.- m2 yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam di atas lahan seluas 40.000.- m2 yang terletak di Jalan Gajah Mada Kelurahan Tiban Baru Kecamatan Sekupang Kota Batam sedangkan Tergugat I yang mendapat Penunjukan Lokasi (PL) tanah tersebut berkewajiban mengurus segala surat-surat, Fatwa Planologi, Surat Keputusan Kepala Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (SKEP), melakukan pengurusan

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

Surat Ijin Mendirikan Bangunan, serta mengurus masuknya listrik, air dan telepon dan seluruh biayanya ditanggung pihak Penggugat ;

- Bahwa untuk ongkos-ongkos atau biaya pengurusan sesuai dengan kesepakatan, pihak Penggugat telah membayarkan kepada Tergugat I sebesar US \$ 10/m² (sepuluh dolar Amerika Serikat permeterinya) dengan perincian untuk biaya pengurusan surat-surat US \$ 2 /m² (dua dolar AS permeter), untuk pembayaran UWTO US \$ 2/m² (dua dolar AS permeterinya), untuk sarana pendukung US \$ 1/m² (satu dolar AS permeterinya) dan sebagai komisi sebesar US \$ 5/m² (lima dolar AS permeter) ;
- Bahwa dalam rangka pelaksanaan Akta Kesepakatan tersebut oleh Penggugat telah dibangun untuk termin 1 sebanyak 29 unit rumah ;
- Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa Nomor : 202 tertanggal 25 Oktober 1990, Pihak Penggugat diberi kuasa sepenuhnya untuk menjual, menyewakan, meminjamkan menjaminkan serta mengalihkan seluruh hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain ;
- Bahwa ternyata saat ini, tanah dan bangunan rumah tersebut telah dialihkan atau dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II perbuatan mana dikwalifisier oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut disangkal oleh pihak Tergugat I dengan mengemukakan dalil sangkalan sebagai berikut :

- Akta Kerjasama No. 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut batal demi hukum karena tidak mendapat persetujuan dari Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (d/h Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dan Akta Kerjasama tersebut tidak dilaksanakan sepenuhnya oleh Penggugat ;

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

- Akta Kuasa Nomor : 202 tanggal 25 Oktober 1990 tentang pemberian kuasa mutlak yang dibuat di hadapan Ny. Ria Adi Hendarto, SH. Notaris di Batam batal demi hukum karena tidak mendapat persetujuan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dan melanggar Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 ;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat II dengan mengemukakan dalil sangkalan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat karena Tergugat I membeli tanah dan bangunan sebagaimana Akta Perjanjian dan Pelepasan Hak Atas Lahan dan Bangunan No. 18 tanggal 19 April 2010 yang dibuat dihadapan Krisnanti Soesilowati, SH.MKn. Notaris di Batam secara sah dan sebagai pembeli yang beretiket baik harus mendapat perlindungan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Pihak Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maka kepada Pihak Penggugat dibebankan membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat diwajibkan membuktikan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan 33 (tiga puluh tiga) buah surat bukti yang diberi tanda dengan surat Bukti P-1 s/d P-28, serta 3 (tiga) orang saksi yang keterangannya dipersidangan didengar dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa demikian pula sebaliknya para Tergugat guna mengukuhkan dalil-dalil sanggahannya telah pula mengajukan surat-surat bukti dimana Tergugat-I mengajukan 58 (lima puluh delapan) buah surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti T-I.1 s/d T-I.36.2, dan Tergugat II mengajukan 13 (tigabelas) buah surat bukti yang diberi tanda T-II.1 s/d T-II.13 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama dalil gugatan Penggugat dan dalil sangkalan Pihak Tergugat, dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti P-1 yang sama dengan bukti T-I.29.2. adalah Akta Kerjasama Nomor : 163 tanggal 20 Oktober 1990 antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 yang sama dengan bukti T-I.29.2. tersebut adalah Akta autentik dan diakui oleh pihak Penggugat dan Tergugat I, oleh karenanya diterima sebagai bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna ;

Menimbang, bahwa bukti P-1/T-I.29.2. tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pihak Penggugat yaitu saksi Chong Tong An (Anton) dan saksi Alex Sapran yang menerangkan bahwa ketika diperbuat Akta Kerjasama tersebut, kedua saksi tersebut ikut ke Notaris dan tahu akan adanya kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertera dalam Akta Kerjasama Nomor : 163 tanggal 20 Oktober 1990 tersebut ;

Menimbang, bahwa Chong Tong An menerangkan di bawah sumpah bahwa awalnya saksi dan Hero Wijaya (yang kemudian sebagai Komisaris Utama PT.Central Utama Prakarsa) bertemu di rumah makan dengan Alm. DR. Bunyamin Saleh (Direktur Utama PT Karya Indah Lestari) dimana Alm. Bunyamin Saleh menawarkan bahwa dianya memiliki lahan seluar 40.000.- m2 yang peruntukannya untuk perumahan dan mencari pemodal untuk membayar UWTO dan membangun perumahan ;

Menimbang, bahwa sebagai kelanjutan pertemuan tersebut, sebagaimana diterangkan saksi Chong Tong An tersebut, saksi dan Hero Wijaya bertemu dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DR Bunyamin Saleh dan menerima data-data lahan yang dimiliki DR Bunyamin Saleh tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T-I.4. s/d T-I.4.1. terbukti bahwa permohonan lokasi perumahan yang dimohonkan Tergugat I sudah disetujui Badan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam seluas 40.000.- m² I wilayah Sekupang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditandatangani Akta Kerjasama Nomor : 163 tanggal 20 Oktober 1990, dimana dalam perjanjian tersebut Tergugat I sebagai Penerima Pengalokasian lahan seluas 40.000.- m² dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam berkewajiban menyediakan lahan, mengadakan pemecahan surat-surat PL kepada pembeli, mengurus surat-surat Planologi, SKEP, Surat IMB, Listrik, Air dan Telepon sedangkan Penggugat berkewajiban untuk membayar ongkos-ongkos pengurusan US \$ 2./m², untuk pembayaran UWTO US \$ 2/m², untuk pengurusan IMB US \$ 1/m² dan membangun bangunan-bangunan yang bentuk, ukuran dan bahannya sesuai dengan IMB yang keluar ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Akta Kerjasama tersebut setelah semua bangunan tersebut selesai dibangun, dari seluruh bangunan tersebut, akan dibagi dimana 1 (satu) unit bangunan rumah dan hak sewa atas tanahnya seluas 180.m² diatas tanah seluas 400 m², akan menjadi milik Tergugat I sedangkan bangunan selebihnya dan hak sewa atas tanahnya akan menjadi milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T-I.6. dan T-I.6.1. terbukti bahwa Tergugat I sudah menerima Pengalokasian dan Penggunaan tanah atas bagian tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dan seterusnya diikuti dengan pengurusan dokumen-dokumen Planologi, SKEP, IMB dan lain-lain yang dibutuhkan sesuai dengan bukti T-I.7. s/d T-I.17. ;

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

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dalam suatu Kesepakatan Kerjasama sebagaimana Akta Nomor 163 tanggal 20 Oktober 1990;

Menimbang, bahwa sebagaimana kesepakatan tersebut, ternyata semua surat-surat yang berhubungan dengan pembangunan perumahan tersebut, dibuat atas nama Tergugat I, namun sebagaimana disepakati dalam Akta Kuasa nomor : 202 tertanggal 25 Oktober 1990 (vide bukti P-3), Tergugat I memberi Kuasa kepada Penggugat untuk menjual, menyewakan, meminjamkan, menjaminkan atau mengalihkan seluruh bangunan yang dibangun tersebut, kecuali satu bangunan diatas tanah seluas 400 m2 sebagaimana disebutkan di atas yang diserahkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak menyangkal Akta Kerjasama tersebut, namun mengemukakan dalil sangkalan bahwa Akta Kerjasama tersebut batal demi hukum karena tidak mendapat persetujuan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Akta Kerjasama tersebut tidak dilaksanakan sepenuhnya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Akta Kerjasama Nomor : 163 tanggal 20 Oktober 1990, tersebut lahir karena kesepakatan pihak Penggugat dengan Tergugat, dan bentuknya adalah kerjasama bukan pengalihan hak, jual beli ataupun sejenisnya, sehingga dengan demikian, menurut hemat Majelis tidak ada urgensinya persetujuan dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I mendalilkan bahwa Pihak Penggugat tidak melaksanakan sepenuhnya Akta Kerjasama nomor : 163 tersebut. namun tidak menguraikan hal-hal apa saja dari Akta Kerjasama tersebut tidak dilaksanakan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T-I.5, ternyata pihak Tergugat I telah melakukan pembayaran UWTO sebesar US \$ 229,900.- dan apabila dihubungkan

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

dengan bukti P-9 dan P-10 yang bersesuaian dengan bukti T-I.22, T-I.23, T-I.23.1 dan T-I.23.2, uang untuk pembayaran UWTO tersebut berasal dari Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti-bukti transfer uang sebagaimana bukti P-11 dan lampirannya terbukti bahwa Penggugat telah melakukan pembangunan perumahan sesuai dengan diperjanjian dalam Akta Kerjasama Nomor : 163 tersebut, dengan menyerahkan pengerjaannya kepada PT. Permata Karya Pembangunan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-20, ternyata satu unit rumah sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Kerjasama Nomor 163 tersebut sudah dihibahkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti ini hanya fotocopy, namun bersesuaian dengan keterangan saksi saksi yang diajukan Penggugat, yang mengetahui bahwa sudah dibangun sebanyak 29 unit rumah dan sudah selesai dibangun dan kepada Tergugat I sudah diberikan satu unit rumah sebagaimana Akta Nomor 163 tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Penggugat, rumah-rumah yang telah selesai dibangun tersebut sudah dipasarkan di Jakarta dan di Batam dan sudah ada terjual lebih kurang 5 unit, dan keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan bukti P-21 s/d P-25, namun masih banyak yang belum terjual;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T-I.33. dan T-I.33.1. ternyata sebahagian dari tanah yang diperjanjikan dalam Akta Kerjasama Nomor 163 tersebut dialihkan/dijual Tergugat I kepada PT Mekar Abadi Sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-I.33.2 yang sama dengan bukti T-2.3 dan T-I.33.3, ternyata bangunan yang dibangun Penggugat tersebut berikut tanahnya seluas 12.855,25. m2 (dua belas ribu delapan ratus lima puluh lima koma dua puluh lima meter persegi) dialihkan/dijual Tergugat I kepada Tergugat II;

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

Menimbang, bahwa setelah melakukan pengoperan hak sebagaimana bukti T-I.33, T-I.33.1, T-I.33.2, dan T-I.33.3 tersebut, diajukan permohonan kepada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sehingga terbitlah Surat Perjanjian Pengalokasian, Penggunaan dan Pengurusan Tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atas nama PT Mekar Abadi Sempurna sebagaimana bukti T-I.35. dan atas nama Tergugat II sebagaimana T-I.36. yang sama dengan T.2-6 dan T.2-7 ;

Menimbang, bahwa oleh Badan Pertanahan Nasional kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2820 atas nama PT Citra Abadi Sempurna sebagaimana bukti T.2-8 ;

Menimbang, bahwa pengoperan hak sebagaimana diuraikan di atas, dilakukan Tergugat I dengan persetujuan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT Karya Indah Lestari Abadi sebagaimana bukti T-I.31, T-I.31.1 dan T-I.31.2.;

Menimbang, bahwa pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat, sedangkan pihak Tergugat I masih terikat dengan Akta Kerjasama Nomor 163 tertanggal 20 Oktober 1990 dan sebagaimana Akta Kuasa sebagaimana bukti P-3 tersebut, yang berhak untuk melakukan jual beli adalah Pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat tidak sepenuhnya memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Akta Kerjasama No. 163 tersebut, namun tidak dapat membuktikan kewajiban apa yang belum dilaksanakan oleh Penggugat, sedangkan sebagaimana fakta di persidangan, Penggugat sudah memenuhi kewajibannya membayar UWTO, dan melaksanakan pembangunan perumahan sebagaimana diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis berpendapat pihak Penggugat sudah dapat membuktikan pokok gugatannya dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I harus dinyatakan telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti T.2-1 s/d T.2-13. ternyata jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, karena memang semua surat-surat yang ada atas tanah dan bangunan tersebut adalah atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Penggugat, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar kerugian material yang dialami Penggugat yang jumlahnya disesuaikan dengan harga yang ada ditengah-tengah masyarakat dengan perincian nilai tanah saat ini $\text{Rp.}500.000.-/\text{m}^2 \times 40.000.- = \text{Rp.}20.000.000.000.-$ (dua puluh milyar rupiah) ditambah nilai bangunan saat ini $29 \text{ unit} \times \text{Rp.}1.000.000.000.- = \text{Rp.}29.000.000.000.-$ (dua puluh sembilan milyar rupiah) dengan demikian jumlahnya menjadi $\text{Rp.}49.000.000.000.-$ (empat puluh sembilan milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat atas penghentian kegiatan di atas tanah tersebut tidak dapat dikabulkan, karena yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya tuntutan Penggugat agar pihak Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom), akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pasal 606a Rv disebutkan : Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi tuntutan Penggugat dalam perkara ini adalah tuntutan ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang yang

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

menjadi kerugian pihak Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, maka mengacu kepada pasal 606a Rv sebagaimana tersebut di atas, tuntutan uang paksa sebagaimana diajukan pihak Penggugat tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat perihal Sita Jaminan, oleh karena dalam perkara ini tidak ada diletakkan Sita Jaminan, maka tuntutan ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai surat bukti yang diajukan Para Pihak yang tidak ada relevansinya dengan dalil gugatan dan Jawaban Para Pihak, tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Penggugat telah dapat membuktikan pokok gugatannya, maka gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk sebagian dan kepada Tergugat I dibebankan untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa segala pertimbangan sebagaimana termuat dalam bagian Konpensi untuk tidak mengulang lagi dianggap sebagai bagian dari pertimbangan dalam bagian Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi Penggugat dr/ Tergugat I dk sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dengan seksama dalil gugatan Penggugat dr, ternyata gugatan Penggugat dr adalah bersifat assesoir terhadap gugatan Konpensi Penggugat dk;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan bagian Pokok Perkara bahwa Penggugat dr/Tergugat I dk terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi materil kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dr/Penggugat dk sebagaimana diuraikan di atas, maka tuntutan Penggugat dr/Tergugat I dk tersebut harus ditolak menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi ini ditolak maka Penggugat dr/Tergugat I dk haruslah dihukum membayar biaya yang timbul dalam bagian Rekonpensi ini sejumlah Nihil ;

Mengingat Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dalam perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatilge Over Heid Daad*) ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat dengan Perhitungan sebagai berikut : Tanah yang seluas 40.000,- m² (empat puluh ribu meter persegi) dengan Harga Rp. 500.000,- (Per Meter Persegi) berarti Rp. 20.000.000.000,- (Dua Puluh Milyar Rupiah). Dan 29 unit Bangunan setiap Unitnya Rp. 1.000.000.000,- berarti Rp. 29.000.000.000,- (Dua Puluh Sembilan Milyar Rupiah) dan apabila ditotal atau dikalkulasi seluruhnya harga tanah dan bangunan yang merupakan kerugian dari Penggugat adalah Rp. 20.000.000.000 + Rp. 29.000.000.000 = **Rp.49.000.000.000** (Empat Puluh Sembilan Milyar Rupiah), jumlah inilah yang harus dibayar Tergugat I secara keseluruhan tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dr/Tergugat I dk untuk membayar biaya yang timbul dalam bagian Rekonsensi ini sejumlah Nihil;

Demikianlah diputuskan pada hari ini **SELASA, tanggal 28 JANUARI 2014** dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang terdiri dari **JACK JOHANIS OCTAVIANUS, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **THOMAS TARIGAN, S.H.,M.H.** dan **CAHYONO, SH.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA, tanggal 4 FEBRUARI 2014**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **M.TEGUH HASYIM,SE.,SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan tanpa dihadiri Tergugat I/Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

THOMAS TARIGAN, SH.MH

JACK JOHANIS OCTAVIANUS, SH.MH

CAHYONO, SH.MH.

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)



PANITERA PENGGANTI,

M. TEGUH HASYIM, SE., SH

Perincian biaya-biaya Perkara :

Biaya Pendaftaran..... Rp. 30.000,-

Administrasi..... Rp. 50.000,-

Biaya Panggilan..... Rp. 435.000,-

Materai..... Rp. 6.000,-

Redaksi Rp. 5.000,-

Jumlah Rp. 526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);