



P U T U S A N

Nomor 202/Pdt.G/2021/PN.Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KARIM TANO CANDRA, Lahir di Medan tanggal 21 Juli 1958 pekerjaan Wiraswasta. Beralamat jalan tilak Nomor 83/45 Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **MUHAMMAD WIRDANA.SH.MH** Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **MUHAMMAD WIRDANA.SH.MH & REKAN** Berkantor di Jalan T. Amir Hamzah No: 14 A-B Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat – Kota Medan Propinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2021 selanjutnya disebut sebagai pihak **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk (PT. BRI Persero Tbk) Kantor Wilayah Jakarta 1, berkedudukan di Jln. Veteran No: 8 Jakarta, selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat I**;

2. PT. AMANAH MELAYU RAYA (PT. AMR) berkedudukan di Batam beralamat Kantor Pusat Jln. Terusan Bandengan Utara No: 16 – Jakarta 14450 dan Kantor Cabang (Operational) di Komplek Dian Centre Blok B No: 3 Batam – Indonesia dan Komplek. Jodoh Square Blok E No: 66 – Kota Batam Propinsi Riau, yang selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat II**;

3. PT. MERUSA SEJATI berkedudukan di Jakarta dengan alamat: Jln. Sukarela Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 09 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan – Kotamadya Jakarta Utara, yang selanjutnya disebut sebagai pihak **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



4. KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM. alamat di Jln. Jaksa Agung R. Soeprarto Sekupang Batam, selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat I**;

5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA BATAM alamat di Jl. Engku Putri, Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat II**;

6. Notaris IDA MULYATIE alamat Ruko Graha Mas Pemuda Blok AD/19, Jln. Pemuda, Jati, Pulo Gadung, RT.3/RW.1, Jati, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selanjutnya disebut sebagai pihak **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bulan Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 30 Juni 2021 dalam Register Nomor: 202/Pdt.G/2021/PN Btm, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 08 Agustus 2008 antara Penggugat dengan Tergugat II sepakat melakukan Perjanjian Jual-Beli tanah seluas 55 Ha (lima puluh lima hektar) yang terletak di pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau, dengan ketentuan harga sebagai berikut:
 - a. Untuk tanah seluas 50 Ha (lima puluh hektar) dengan harga SGD \$15,-/M2 (lima belas dollar singapura) permeter persegi;
 - b. Untuk tanah seluas 51.040 M2 (lima puluh satu ribu empat puluh meter persegi) sudah termasuk penimbunan dan siap dibangun dengan harga SGD \$33/M2 (tiga puluh tiga dollar Singapura permeter persegi) sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 36., terletak di Pantai Tanjung Uma. Kelurahan Tanjung Uma. Kecamatan Lubuk Baja. Kota Batam. Propinsi

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Kepulauan Riau. Untuk selanjutnya dalam Gugatan Aquo disingkat Sertifikat HGB No: 36, adapun batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Laut;
 - Selatan berbatas dengan Jalan Tanah/ Laut;
 - Timur berbatas dengan Laut;
 - Barat berbatas dengan Laut.
- Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II telah dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor: 47 yang dibuat oleh **ONLY CENGGANA,SH.** Notaris di Batam. pada saat penanda tangan Penggugat telah menyerahkan uang muka/panjar kepada Tergugat II sebesar SGD \$750.000,- (tujuh ratus lima puluh dollar singapura);
- Bahwa ternyata setelah berjalan 1 (satu) minggu Tergugat II baru menjelaskan kepada Penggugat terhadap Objek Sertifikat No:36 masih merupakan agunan pinjaman Tergugat III (debitur) atas Nama Tergugat II telah diagunkan kepada Tergugat I (kreditor);
- Bahwa maka untuk mempermudah Penggugat dalam hal melakukan pembayaran dan penebusan maka harus memiliki persetujuan dari Tergugat I sehingga Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat II untuk dapat melakukan Negosiasi untuk memperoleh persetujuan Tergugat I dalam hal memberi persetujuan terhadap Jual-Beli Objek tanah Sertifikat HGB No:36 tersebut dengan syarat-syarat yang harus dilakukan Penggugat dengan Tergugat II yaitu berupa :
1. Antara Penggugat dengan Tergugat II harus memisahkan objek tanah Sertifikat HGB No:36 dibuat ke dalam Akta tersendiri/addendum ;
 2. Didalam Akte addendum Tersebut harus membuat jenis pembayaran dan jangka waktu pembayaran sesuai ketentuan kredit dengan nilai angsuran yang sudah ditetapkan Tergugat I ;
- Bahwa berdasarkan beberapa syarat tersebut maka pada tanggal 19 September 2008 antara Penggugat dengan Tergugat II sepakat membuat Akta Addendum Nomor: 56 dibuat oleh **ONLY CENGGANA,SH.** Notaris di Batam, yang dipergunakan Tergugat II dalam mengajukan permohonan atas persetujuan terhadap Tergugat I kepada Penggugat untuk memberikan Persetujuan pengalihan tanah agunan hutang (Cessie) yang diterbitkan Tergugat I pada tanggal 24

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



September 2008 Perihal: "**Persetujuan Jual Beli Agunan**", isinya menerangkan sebagai berikut :

"Pada prinsipnya BRI dapat memberi persetujuan jual beli agunan pinjaman PT. Merusa sejati, atas nama PT. Amanah Melayu Raya yang terletak di Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, SHGB Nomor 36 tanggal 11-09-2006 yang diikat Hak tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 3983/2009 tanggal 2-1-2007, antara PT.Amanah Melayu Raya Sejati dengan Calon Pembeli yaitu, Saudara Karim Tano Tjandra".

- Bahwa telah disetujuinya Jual-Beli Agunan Pinjaman Tergugat-III maka terhadap kewajiban pembayaran cicilan Tergugat III/ (Debitur lama), berpindah kepada Peggugat (Debitur baru), sehingga terhitung sejak 1 hari setelah diterbitkan Persetujuan oleh Tergugat I kepada Peggugat pada tanggal 25 September 2008 sampai dengan Juni 2009 Peggugat telah melakukan Pembayaran sebanyak 10 x (sepuluh kali) dengan baik dan kepada Tergugat I;
- Bahwa untuk menjamin hak-hak Peggugat dalam memperoleh informasi, melakukan Pelunasan serta Pengambilan Sertifikat dan Balik nama, maka Peggugat meminta untuk dibuat Perikatan Pengganti kepada Tergugat I untuk mengalihkan perjanjian hutang dari Tergugat III kepada Peggugat (cessie) guna menghindari segala bentuk resiko yang mungkin akan terjadi ;
- Bahwa permohonan Peggugat tidak pernah dianggapi, sehingga pada pertengahan bulan Juli 2009, Peggugat mendapat informasi dari pihak yang bekerja pada Tergugat I, menyatakan Bahwa pada tanggal 27 November 2008, antara Tergugat I dengan Tergugat III telah membuat Akta kesepakatan Nomor: 89 "**ADDENDUM RESTRUKTURISASI KREDIT**" yang intinya "**untuk Restrukturisasi atas Fasilitas Kredit Modal Kerja I (pertama) berupa penjadwalan ulang Angsuran Pokok Sekaligus Perubahan jangka waktu Kredit dalam bentuk rekening koran**" ;
- Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak melibatkan Peggugat selaku Pembeli atau Pihak ketiga yang memiliki hak atas Objek Sertifikat HGB No: 36 sebagai Pihak di dalam Akta Nomor: 89 "**ADDENDUM RESTRUKTURISASI KREDIT**" yang dibuat Oleh Tergugat I dan Tergugat III sangat dirugikan dan perbuatan Para

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Tergugat bertentangan dengan ketentuan hukum (Vide Pasal 1423-1524 KUH Perdata);

- Bahwa terhadap Objek tanah ternyata terdapat ketidak sesuaian keadaan sebagaimana mestinya dalam keadaan asli dilapangan masih 50 % (lima puluh persen) berupa laut dan sisanya tanah timbun belum ada kegiatan pekerjaan berupa Reklamasi, penimbunan, pembuatan Tanggul, dan Akses jalan dan dilapangan oleh karenanya dimohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk Menetapkan dalam suatu persidangan dan untuk Menetapkan suatu Sidang Lapangan memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Batam menunjuk Tim Teknis pengukuran Sebagai Juru ukur tanah Sertifikat HGB No:36 tersebut dengan biaya dari Penggugat;
- Bahwa terkait dengan adanya kekurangan lahan masih berupa laut dan keabsahan Sertifikat HGB No: 36 sebagai bentuk laporan tersebut memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Batam diharapkan dapat memberikan keterangan mengenai keabsahan dan legalitas terkait izin yang diterapkan di Kota Batam sehingga dapat ditarik kesimpulan berupa adanya persekongkolan jahat yang dilakukan Para Tergugat I s/d III kepada Penggugat yang merugikan Penggugat selaku Pembeli tanah dimaksud;
- Bahwa Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Para Tergugat I s/d III yang membuat kesepakatan baru atas objek tanah Sertifikat HGB No:36 tanpa persetujuan Penggugat dalam pembuatan Akta Perjanjian No:86 dimana perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum, (onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat ;
- Bahwa Menyatakan Sah dan Mengikat saling bersesuaian Akta Nomor: 47, tanggal 08 Agustus 2008, dan Akta Nomor: 56 tanggal 19 September 2008, dibuat oleh **ANLY CENGGANA.SH.** Notaris di Batam berikut uang Panjar sejumlah SGD \$ 750.000.- (tujuh ratus limapuluh dollar Singapura) ;
- Bahwa menyatakan Sah dan mengikat surat Persetujuan yang diterbitkan Tergugat I pada tanggal 24 September 2008 Tergugat I menerbitkan surat Nomor: 5050 KW-V/RPK/09/2008. Perihal "**Persetujuan Jual Beli Agunan**", sebagai dasar Penggugat melakukan Pembayaran kepada Tergugat I sebanyak 10x (sepuluh) berturut-turut, lancar dan baik ;

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 27 November 2009 “**ADDENDUM RESTRUKTURISASI KREDIT**” yang dibuat oleh Notaris **IDA MULYATIE.SH** Notaris di Jakarta antara pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak memiliki izin Penggugat tidak sah dan merugikan Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat Kerugian Materil Senilai SGD \$2.380.533.- (dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus tiga puluh tiga Dollar Singapura) dengan Perhitungan Sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Panjar SGD \$ 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu Dollar Singapura);
 - b. Jumlah setoran sebanyak 10 x (sepuluh kali) SGD \$ 606.443, (enam ratus ribu enam ribu empat ratus empat puluh tiga Dollar Singapura);
 - c. Denda 6% (enam persen) per tahun dimulai sejak tahun 2009 s/d 2021 saat ini \pm 12 (dua belas) tahun berjalan dengan akumulasi sebagai berikut :

TANGGAL	ANGSURAN	JUMLAH BAYAR	
		(SGD)	
25-Sep-08	1	SGD	64,412.20
24-Oct-08	2	SGD	65,419.14
25-Nov-08	3	SGD	56,517.31
24-Dec-08	4	SGD	58,004.29
23-Jan-09	5	SGD	59,536.81
25-Feb-09	6	SGD	58,461.39
25-Mar-09	7	SGD	59,231.54
24-Apr-09	8	SGD	61,530.42
25-May-09	9	SGD	61,272.99
25-Jun-09	10	SGD	62,056.87
		SGD	606,442.97

I. Jumlah Pembayaran

Pembayaran 10 x	SGD	606.443
Panjar	SGD	750.000
Total	SGD	1.356.443

II. Jumlah Denda

Denda Pembayaran SGD	606.443	SGD	450.340
Denda Panjar	SGD 750.000	SGD	573.580
Total Denda		SGD	1.024.090

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Total Kerugian SGD 2.380.533

(Terbilang dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus tiga puluh tiga Dollar Singapura)

d. Kerugian In material berupa, kepercayaan mitra usaha terkait tidak terlaksananya Proyek sesuai komitmen investasi yang sangat merugikan Para Penggugat jika di nilai Rp.10,000,000,000,- (Sepuluh Milyar) ;

- Bahwa guna menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat ini, disamping ada pula kekhawatiran tanah tersebut dipindah-tangankan oleh Para Tergugat I s/d III kepada orang lain, maka Penggugat mohon, agar Pengadilan Negeri Batam meletakkan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas Tanah berikut Sertifikat HGB No. 36 berikut harta kekayaan Para Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan mohon diletakkan sita penjagaan (**Rivindikatoir Beslag**) atas tanah berperkara ;

- Bahwa Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar **dwangsoom** sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) per hari, apabila Para Tergugat lalai membayar ganti rugi Materiil maupun In Materiil setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat ;

- Bahwa oleh karena Perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang Authentik sebagaimana dikehendaki pasal 191 RBg/180 HIR, maka sudah sewajarnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uitveorbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan dalam gugatan ini, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk selanjutnya memanggil para pihak yang berperkara serta menetapkan hari persidangan, seraya mengambil keputusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga atas peletakan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas Tanah berikut Sertifikat HGB No. 36

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



berikut harta kekayaan Para Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan mohon diletakkan sita penjagaan (**Rivindikator Beslag**) atas tanah berperkara;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum, (onrechtmatigedaad) sangat merugikan Penggugat.

4. Menyatakan Sah dan Mengikat saling bersesuaian Akta Nomor: 47, tanggal 08 Agustus 2008, dan Akta Nomor: 56 tanggal 19 September 2008, dibuat oleh **ONLY CENGGANA.SH**. Notaris di Batam berikut uang Panjar sejumlah SGD \$ 750.000.- (tujuh ratus lima puluh ribu dollar Singapura);

5. Menyatakan Sah dan mengikat serta berkekuatan Hukum surat Persetujuan yang diterbitkan Tergugat I pada tanggal 24 September 2008 Tergugat I menerbitkan surat Nomor: 5050 KW-V/RPK/09/2008. Perihal "**Persetujuan Jual Beli Agunan**", sebagai dasar Penggugat melakukan Pembayaran kepada tergugat I ;

6. Menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 27 November 2009 "**ADDENDUM RESTRUKTURISASI KREDIT**" yang dibuat oleh Notaris **IDA MULYATIE.SH** Notaris di Jakarta antara pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak memiliki izin Penggugat tidak sah dan merugikan Penggugat;

7. Menetapkan dalam suatu persidangan dan untuk Menetapkan suatu Sidang Lapangan memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Batam menunjuk tim teknis pengukuran Sebagai Juru ukur tanah Sertifikat HGB No:36 ;

8. Menghukum Para Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat Kerugian Materil Senilai SGD \$2.380.533.- (dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus tiga puluh tiga Dollar Singapura) dengan Perhitungan Sebagai berikut:

- a. Pembayaran Panjar SGD \$ 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu Dollar Singapura);
- b. Jumlah setoran sebanyak 10 x (sepuluh kali) SGD \$ 606.443, (enam ratus ribu enam ribu empat ratus empat puluh tiga Dollar Singapura);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Denda 6% (enam persen) dimulai sejak tahun 2009 s/d 2021 saat ini ± 12 (dua belas) tahun berjalan dengan akumulasi sebagai berikut :

I. Jumlah Pembayaran

Pembayaran 10 x	SGD	606.443
Panjar	SGD	750.000
Total	SGD	1.356.443

II. Jumlah Denda

Denda Pembayaran SGD 606.443	SGD	450.340
Denda Panjar SGD 750.000	SGD	573.580
Total Denda	SGD	1.024.090

Total Kerugian SGD 2.380.533

(Terbilang dua juta tiga ratus delapan puluh ribu lima ratus tiga puluh tiga Dollar Singapura)

e. Kerugian In material berupa, kepercayaan mitra usaha terkait tidak terlaksananya Proyek sesuai komitmen investasi yang sangat merugikan Para Penggugat jika di nilai Rp.10,000,000,000,- (Sepuluh milyar rupiah) ;

9. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar **dwangsoom** sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) per hari apabila tidak menjalankan isi Putusan ganti rugi Materiil maupun In Materiil setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi ;

11. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa dipersidangan hadir Kuasa Hukum Penggugat yaitu **MUHAMMAD WIRDANA.SH.MH** Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **MUHAMMAD WIRDANA.SH.MH & REKAN** Berkantor di Jalan T. Amir Hamzah No: 14 A-B Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat – Kota Medan Propinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2021, Sedangkan

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang diwakili oleh Rudy Sidharta selaku Pimpinan Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Jakarta 1 dalam hal ini bertindak mewakili Direksi berdasarkan Surat Kuasa No.15 Tanggal 20 Mei 2015 hadir kuasanya dengan hak substitusi Hamzah Faruqi, SH dan Hariyanto, SH selaku legal Officer Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Perseroan) Tbk Jakarta 1 yang beralamat di Kantor Bank Rakyat Indonesia (Perseroan) Tbk Kantor Wilayah Jakarta 1 Jl Veteran II No.8 Gambir Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa No.:B.671/KC-V/ADK/07/2021 tanggal 28 Juli 2021 yang mana telah didaftarkan ke Kepanitraan Hukum Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor 927/SK/2021/PN.Btm tanggal 24 Agustus 2021, kemudian Tergugat II yang diwakili oleh Andi Kosasih bertindak sebagai Direktur Utama PT Amanah Melayu Raya telah memberikan Kuasa Kepada Afdhal, SH Advokat atau Kuasa Hukum pada Kantor **AFDHAL & DEDY LAW FIRM** yang beralamat di Komplek Perkantoran Yayasan Darul Aitam JL. KH Mas Mansyur No.47 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 24 Agustus 2021 yang telah pula didaftarkan ke Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor 928/SK/2021/PN.Btm tanggal 24 Agustus 2021, sedangkan Turut Tergugat I hadir Irwan Toni, SH selaku Koordinator Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 16/SKU-21.71/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021, terhadap Turut Tergugat II hadir Nina Nurniasih Pegawai selaku Pelaksana seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Batam berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-13/MK.6/WKN.03/2021 tanggal 29 Juli 2021 yang mana telah didaftarkan di Kepanitraan Hukum Pengadilan Negeri Batam dengan Nomor 920/SK/2021/PN.Btm tanggal 24 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III dan Turut Tergugat III setelah dipanggil secara patut dan sah kepersidangan ternyata Tergugat III maupun Turut Tergugat III tidak pernah hadir ataupun diwakili oleh kuasanya ke Persidangan sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat III dan Turut Tergugat III telah melepaskan haknya untuk membatah gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk Nanang Herjunanto, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Batam, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH ALAMAT

1. Bahwa Setelah TERGUGAT I pelajari dan cermati yang menjadi alasan gugatan PENGGUGAT adalah mengenai perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT atas kesepakatan Jual Beli tanah seluas 55 Ha yang terletak di pantai Tanjung Uma Kec. Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II;
2. Bahwa Kesepakatan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam Akta No. 47 dihadapan Anly Cenggana, SH., Notaris di Batam, dimana telah beberapa kali dilakukan perubahan (addendum). Selanjutnya dalam Akta tersebut disebutkan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tn. Karim Tano (PENGGUGAT) dengan TERGUGAT II dibuat dengan Objek sebagai berikut:
 1. SHGB No. 36/Tanjung Uma yang berlokasi di Pantai Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam yang terdaftar atas nama PT. AMR (TERGUGAT II) seluas 51.040 m2, ;
 2. Tanah seluas 50 Ha yang belum bersertifikat;
 3. Bahwa Berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara dijelaskan bahwa:

“suatu perjanjian hanya mengikat secara hukum pihak-pihak yang terlibat di dalamnya dan tidak boleh membawa akibat hukum terhadap pihak ketiga diluar perjanjian tersebut”;
 4. Bahwa sehubungan ketentuan tersebut diatas, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil dalam gugatan PENGGUGAT yang
Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm

Disclaimer

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



mengikutsertakan TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara. Mengingat TERGUGAT I bukan merupakan pihak dalam perjanjian jual beli a quo sehingga secara yuridis tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT;

5. Bahwa dengan demikian, gugatan yang ditujukan kepada TERGUGAT I jelas salah alamat (error in persona) sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 08 Oktober 1973, gugatan yang salah alamat dan/atau bukan pihak dikarenakan tidak mempunyai hubungan hukum sebagaimana yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

b. GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) KARENA PETITUM DALAM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDASARKAN PADA POSITA;

1. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya halaman 4 Point 4 menyatakan "...PENGGUGAT sangat keberatan atas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III yang membuat kesepakatan baru atas obyek tanah SHGB No. 36 tanpa persetujuan PENGGUGAT dalam pembuatan Akta No. 86 dimana perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah tanpa hak dan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sangat merugikan PENGGUGAT";
2. Bahwa perlu TERGUGAT I tegaskan, Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 89 (bukan 86) tanggal 27 November 2008 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III tidak ditujukan untuk pengalihan hutang kepada PENGGUGAT seperti yang didalilkan dalam gugatannya. Pihak-pihak yang ada dalam Akta dimaksud, hanya terbatas pada TERGUGAT I selaku Kreditur dan TERGUGAT III selaku Debitur serta TERGUGAT II sebagai penjamin kredit dengan tujuan sebagai restrukturisasi/penyelesaian kredit debitur dan tidak terkait dengan kesempatan jual beli atas obyek sengketa;
3. Bahwa Kondisi gagalnya kesempatan jual beli atas obyek perkara seharusnya berupa ingkar janji/wanprestasi bukan masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan PENGGUGAT. Namun demikian dalam Petitum Gugatan PENGGUGAT yang menuntut perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah tanpa hak dan melawan

Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



hukum (onrechtmatigedaad) sangat merugikan PENGUGAT".
Oleh karena itu terbukti bahwa Gugatan PENGUGAT Obscur Libel dan tidak memenuhi kaidah dasar dari suatu gugatan;

4. Bahwa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 menyatakan bahwa Gugatan yang petitumnya tidak didasarkan dan tidak didukung oleh posita berakibat gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh hakim dengan alasan gugatan kabur (Obscur Libel);

Putusan Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 :

"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positum dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan "tidak dapat diterima";

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menolak Gugatan PARA PENGUGAT yang demikian atau setidaknya menyatakan Gugatannya tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dengan ini mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. Bahwa TERGUGAT I mohon agar dalil-dalil dalam Eksepsi yang telah diungkapkan oleh TERGUGAT I tersebut diatas dianggap satu kesatuan dengan dalil-dalil bantahan dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa setelah TERGUGAT I pelajari, ternyata causa prima Gugatan PENGUGAT mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang tanah dengan SHGB No. 36/Tanjung Uma yang berlokasi di Pantai Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam Propinsi Kepulauan Riau seluas 51.040 m2 atas nama PT. Amanah Melayu Raya (TERGUGAT II);
4. Bahwa untuk itu, perlu TERGUGAT I sampaikan kembali hubungan Hukum antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. Merusa Sejati (PT. MS) (TERGUGAT III) merupakan Debitur yang memiliki fasilitas Kredit Modal Kerja di Kantor Cabang BRI Cut Mutiah sejak tahun 2004 dengan plafond awal sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 24 tanggal 05 November 2004 yang dibuat dihadapan Helmy Panuh SH., Notaris di Jakarta;
5. Bahwa untuk menjamin kreditnya, TERGUGAT III selaku debitur menyertakan PT. Amanah Melayu Raya (PT. AMR) (TERGUGAT II) sebagai Penjamin dengan memberikan agunan berupa SHGB No. 36/Tanjung Uma yang berlokasi di Pantai Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam Propinsi Kepulauan Riau seluas 51.040 m² yang terdaftar atas nama PT. AMR (TERGUGAT II). Agunan tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3983/2006 tanggal 02 Januari 2007;
 6. Bahwa dalam perkembangannya, TERGUGAT III mengalami kesulitan pembayaran, sehingga kreditnya dilakukan restrukturisasi kredit sebagai berikut;
 - a. Restrukturisasi ke-1 berupa penurunan Plafond KMK Konstruksi sehingga menjadi sebesar Rp.7.500.000.000,- yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. 51 tanggal 14 Juni 2006, dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH., Notaris di Jakarta;
 - b. Restrukturisasi ke-2 berupa KMK Konstruksi dengan plafond sebesar Rp.7.500.000.000,- yang dituangkan dalam Akta Restrukturisasi Kredit dan Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 38 tanggal 28 Desember 2006 dibuat dihadapan Ida Mulyatie, SH., Notaris di Jakarta;
 - c. Putusan Restrukturisasi ke 3 dengan suplesi berdasarkan No. B. 2009-KW/VI/ADK/04/2007 tanggal 19 April 2007 dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) KMK Kontruksi 1 dengan Plafond sebesar Rp.7.500.000.000,-;
 - 2) KMK Kontruksi 2 dengan Plafond sebesar USD 1.648.352;
 7. Bahwa ternyata, upaya restrukturisasi tersebut gagal sehingga PT. AMR (TERGUGAT II) dan PT. MS (TERGUGAT III) bermohon kepada TERGUGAT I untuk menyelesaikan fasilitas kredit melalui penjualan agunan kepada PENGUGAT;

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



8. Bahwa rencana di atas kemudian dituangkan dalam Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 89 tanggal 27 November 2008 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT III. Dalam akta tersebut, Tergugat I bertindak selaku Kreditur dan TERGUGAT III selaku Debitur serta TERGUGAT II sebagai penjamin kredit.; Sejalan dengan penyelesaian kredit diatas, PENGGUGAT dengan Tergugat II (Penjamin kredit fasilitas Tergugat III) telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 368 tanggal 25 September 2008 dan Surat Kuasa Jual No. 369 tanggal 25 September 2008, serta Surat Kuasa No. 3701 tanggal 25 September 2008 yang ketiganya dibuat oleh (Buntiaro Tigris Darmawa, S.h., Notaris di Jakarta Pusat);
9. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 368 tanggal 25 September 2008 sebelumnya telah mengalami beberapa kali perubahan sebagai berikut :
- a. Tanggal 08 Agustus 2008
Melalui Akta No. 47 dihadapan Anly Cenggana, SH., Notaris di Batam, Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tn. Karim Tano (PENGGUGAT) dengan TERGUGAT II dibuat dengan Objek sebagai berikut:
 - 1) SHGB No. 36/Tanjung Uma yang belokasi di Pantai Tanjung Uma Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja Kota Batam yang terdaftar atas nama PT. AMR (TERGUGAT II) seluas 51.040 m2 (yang menjadi agunan TERGUGAT I); dan
 - 2) Tanah seluas 50 Ha yang belum bersertifikat.
 - b. Tanggal 19 September 2008
Terhadap Akta No. 47 di atas dilakukan perubahan mengenai harga pembelian/kompensasi, cara pembayaran, penerbitan sertifikat, jangka waktu dan pengurusan Sertifikat, dll yang tertuang dalam Addendum Akta No. 56 yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, SH., Notaris di Batam;
 - c. Tanggal 25 September 2008
 1. Terjadi pembatalan terhadap Akta No. 47 tanggal 08 Agustus 2008 berikut Akta Addendum No. 56 tanggal 19 September 2008 yang keduanya dibuat dihadapan Anly Cenggana, SH., Notaris di Batam. Pembatalan tersebut tertuang dalam Akta No. 366 tanggal 25 September 2008 yang dibuat dihadapan

Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



(Buntiaro Tigris Darmawa, S.h., Notaris di Jakarta Pusat);

2. Sehubungan itu, selanjutnya terjadi perubahan para pihak yang melakukan perikatan jual beli SHGB No. 36/Tanjung Uma an. PT. AMR (TERGUGAT II) yang semula antara PT. AMR (TERGUGAT II) dengan Tn. Karim Tano (PENGGUGAT) menjadi antara PT. AMR (TERGUGAT I) dengan PT. Delta Surya Mandiri (PT. DMR) (bukan menjadi pihak dalam perkara aquo). Terhadap perubahan para pihak tersebut dituangkan dalam Berita Acara kesepakatan jual beli No. 367 tanggal 25 September 2008 yang dibuat dihadapan (Buntiaro Tigris Darmawa, S.h., Notaris di Jakarta Pusat);
3. Dalam Berita Acara dijelaskan bahwa pembayaran pembelian SHGB No. 36/Tanjung Uma An. PT AMR (TERGUGAT II) akan disetorkan langsung secara bertahap melalui TERGUGAT III sebagai berikut:
 - a) Dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sejak 25 September 2008 sampai dengan 25 September 2010;
 - b) Besar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 308.538.951 dan USD. 12,428;
 - c) Angsuran dilakukan oleh PT. DMR (bukan pihak perkara) untuk melunasi kewajiban kredit TERGUGAT III di TERGUGAT I;
4. Setelah dibuat Berita Acara di atas, kemudian TERGUGAT II dan PENGGUGAT membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta No. 368 tanggal 25 September 2008 dan Surat Kuasa Jual No. 369 tanggal 25 September 2008, serta Surat Kuasa No. 3701 tanggal 25 September 2008 yang ketiganya dibuat oleh yang dibuat dihadapan (Buntiaro Tigris Darmawa, S.h., Notaris di Jakarta Pusat)
10. Bahwa atas peristiwa hukum tanggal 25 September 2008 di atas, sebelumnya TERGUGAT I telah mengeluarkan persetujuan prinsip penjualan agunan sesuai surat No. B. 5050/KW-V/RPK/09/2008 tanggal 24 September 2008 dengan syarat sebagai berikut :
 - a. Realisasi atas perikatan jual beli tersebut baru dapat dilakukan apabila pinjaman TERGUGAT III telah dilunasi;
 - b. Sebelum kredit lunas, TERGUGAT I tetap memiliki hak

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



melakukan tindakan-tindakan hukum yang dianggap perlu guna penyelesaian kredit tersebut apabila TERGUGAT II, selaku penjamin, TERGUGAT III selaku Debitur dan PENGGUGAT cidera janji/wanprestasi;

selanjutnya, antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT I dibuatkan Akta Addendum Restrukturisasi Kredit Nomor 89 tanggal 27 November 2008 dihadapan TURUT TERGUGAT III

11. persetujuan prinsip melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 368 tanggal 25 September 2008 tersebut diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:

a. Secara hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengalihkan kepemilikan objek yang diperjualbelikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli barulah sebagai perjanjian obligatoir yang melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjian;

b. Sehingga, jika kreditnya belum dilunasi oleh TERGUGAT III atau belum dilakukan penebusan agunan oleh TERGUGAT II dengan cara melakukan penjualan agunan atau belum dibayarkannya angsuran secara tepat waktu oleh PENGGUGAT I, maka OBJEK SENGKETA tetap menjadi jaminan kredit pada TERGUGAT I;

12. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, kewajiban angsuran sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 368 tanggal 25 September 2008 hanya dilakukan PT. DSM (bukan pihak dalam perkara) sebanyak 11 (sebelas) kali dengan total pembayaran sebesar Rp. 4.011.006.000,- dan USD 161,563. Hingga saat ini, tidak melakukan pembayaran sebagaimana seharusnya, yaitu selama 24 (dua puluh empat) kali angsuran dengan besaran angsuran per bulan sebesar Rp.308.583.951,- (tiga ratus delapan juta lima ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus lima puluh satu rupiah) dan USD. 12,428 (dua belas ribu empat ratus dua puluh delapan dollar amerika serikat);

13. Bahwa oleh karenanya, apabila terjadi perselisihan dalam proses pengikatan jual belinya, maka sudah seharusnya mengacu pada ketentuan yang ada dalam Akta No. 368 tanggal 25 September 2008 tersebut diatas;

14. Bahwa sebagai informasi, saat ini fasilitas Kredit an. PT. MS (TERGUGAT III) melalui Direktur PT. AMR (TERGUGAT II) yaitu

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Sdr. Andi Kosasih, telah dilakukan PELUNASAN dan penyelesaian secara damai dengan melakukan penebusan agunan SHGB No. 36/Tanjung Uma an. PT. AMR (TERGUGAT II);

15. Bahwa dengan demikian, sangat jelas, dalil PENGGUGAT yang menyebutkan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan hukum yang merugikan PENGGUGAT dan tidak beritikad baik terhadap PENGGUGAT adalah tidak berdasar hukum dan sangat tidak beralasan;

Kalaupun PENGGUGAT merasa telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan baik sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya, maka PENGGUGAT haruslah melakukan tuntutan kepada TERGUGAT II dan atau TERGUGAT III selaku pihak dalam Perjanjian jual beli a quo;

TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK

1. Bahwa Dalam halaman 5 Gugatan a quo, PENGGUGAT telah meminta ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT SECARA tanggung renteng atas Kerugian Materiil dan immaterial;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut dengan dasar dan alasan sebagai berikut :
 - Dalam perkara a quo, sama sekali tidak terbukti bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam perkara a quo juga tidak terbukti ada kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT. Oleh karena itu PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum sama sekali untuk meminta ganti kerugian dari TERGUGAT I;
 - Seandainya pun PENGGUGAT mengalami kerugian, quod non, maka kerugian tersebut (apabila ada) terjadi akibat KESALAHAN atau KELALAIAN PENGGUGAT sendiri;
 - Khusus dalil PENGGUGAT terkait adanya kerugian immateriil dengan nilai yang sangat fantastis yaitu lebih dari Rp. 10 milyar, hal tersebut hanyalah merupakan rekaan-rekaan PENGGUGAT semata dan sama sekali tidak berdasar
3. Bahwa oleh karena tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Petitum Gugatan a quo sama sekali tidak berdasar hukum di samping sama sekali tidak jelas, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



permohonan ganti kerugian yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut untuk seluruhnya;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK

4. bahwa mengenai sita jaminan (conservatoir beslag) diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya;

5. Bahwa dalam halaman 6 Gugatan a quo ternyata yang dimohonkan sita jaminan (conservatoir beslag) oleh PENGGUGAT aset milik TERGUGAT II. Di samping itu dalam permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT ternyata PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa terdapat sangka yang beralasan bahwa TERGUGAT I akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari penagih utang oleh karena barang-barang tersebut;

6. Bahwa dalam halaman 6 Gugatan a quo ternyata yang dimohonkan sita jaminan (conservatoir beslag) oleh PENGGUGAT aset milik TERGUGAT II. Di samping itu dalam permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT ternyata PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa terdapat sangka yang beralasan bahwa TERGUGAT I akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari penagih utang oleh karena barang-barang tersebut

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



**PERMOHONAN SITA REVINDIKASI YANG DIAJUKAN OLEH
PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK**

7. bahwa dalam Halaman 6 Gugatan a quo, PENGGUGAT telah memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakkan sita revindikasi terhadap aset-aset PARA TERGUGAT yang bergerak maupun tidak bergerak;
8. Bahwa berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan terbitan Mahkamah Agung RI halaman 132 dan Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 327, diatur bahwa permohonan sita revindikasi terhadap barang milik PENGGUGAT harus didasarkan atas adanya sangka yang beralasan bahwa tergugat memegang dan menguasai barang bergerak milik PENGGUGAT tanpa alasan yang sah dengan maksud untuk menggelapkan barang tersebut;
9. Bahwa Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 327 :
"Agar lebih konkret, tergugat memegang dan menguasai barang bergerak milik tergugat, tanpa alasan yang sah. Pemilik mengajukan gugatan yang diajukan terhadap pemegang dengan maksud supaya barang itu kembali kepada PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah. Untuk menjamin barang itu tidak digelapkan atau dialihkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, PENGGUGAT meminta agar pengadilan meletakkan sita milik (revindicoir beslag) atas barang itu;
10. Bahwa berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan terbitan Mahkamah Agung RI dan Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, SH., jelas bahwa terhadap barang yang menjadi jaminan utang di Bank tidak dapat diletakkan sita revindikasi karena barang-barang tersebut dijamin oleh pemilik barang sendiri secara sukarela kepada bank dan penjaminan tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang sah yaitu UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
11. Bahwa Di samping itu permohonan sita revindikasi yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi ketentuan Pasal 226 ayat (1)

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



HIR yang mengatur bahwa permohonan sita revindikasi hanya dapat diletakkan terhadap (i) barang milik PENGGUGAT dan (ii) barang tersebut haruslah barang bergerak dan (iii) barang tersebut dikuasai oleh TERGUGAT;

12. Bahwa dari uraian di atas terbukti bahwa permohonan sita revindikasi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Halaman 6 Gugatan a quo sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan dan oleh karenanya sangat patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak Permohonan Sita Revindikasi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut untuk seluruhnya;

PUTUSAN SERTA MERTA

13. Bahwa berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil;

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (hand schrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
 - b. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan
14. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak permohonan PENGGUGAT dalam butir 10 Petitum dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



tidak didasarkan pada bukti surat authentic atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut;

15. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka TERGUGAT I tidak akan menanggapi alasan-alasan yang lain dari gugatan PENGGUGAT, karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan PENGGUGAT sendiri sehingga jelas pula bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang tidak berdasar yang sudah selayaknya ditolak dan tidak dipertimbangkan;

Maka berdasar hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri BATAM Pusat untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSURTIIUM (EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK). Pihak yang kurang dalam Gugatan Penggugat adalah : Notaris Anly Cenggana, SH, Notaris di Batam

1. Bahwa permasalahan awal yang di dalilkan Penggugat dalam Gugatannya adalah dikarenakan adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor : 47 yang dibuat dihadapan Notaris **Anly Cenggana, SH**, Notaris di Batam, yang pada saat penandatanganan Penggugat telah menyerahkan uang muka/panjar kepada Tergugat II sebesar **SGD \$750.000,- (tujuh ratus lima puluh dollar singapura)**, yang mana penjelasan ini juga sudah dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 2 (dua);
2. Bahwa kemudian dikarenakan ada perubahan maka dibuatlah Akta Addendum Nomor : 56 tanggal 19 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris **Anly Cenggana, SH**, Notaris di Batam, sebagaimana yang dijelaskan Penggugat dalam Gugatannya;

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



3. Bahwa pada faktanya didalam Gugatan Penggugat, Notaris **Anly Cenggana, SH**, tidak dimasukkan dalam salah satu pihak (Tergugat dan/atau Turut Tergugat), padahal Notaris **Anly Cenggana, SH**, berperan sangat besar dalam perkara *a quo* karena telah membuat Perjanjian Jual-Beli beserta Addendumnya antara Penggugat dengan Tergugat dan juga merupakan saksi dari penyerahan uang muka/panjar kepada Tergugat II sebesar **SGD \$750.000,- (tujuh ratus lima puluh dollar singapura)** yang didalihkan Penggugat dalam Gugatannya, yang hal tersebut merupakan awal dari permasalahan yang dijelaskan Penggugat dalam Gugatannya;

4. Bahwa hal tersebut disebutkan juga didalam Petitem Gugatan Penggugat atau yang dimintakan Penggugat dalam Gugatannya yakni pada point 4 (empat) "**Menyatakan sah dan mengikat saling bersesuaian Akta Nomor : 47 tanggal 08 Agustus 2008 dan Akta Nomor : 56 tanggal 19 September 2008, dibuat oleh ANLY CENGGANA, SH, Notaris di Batam berikut uang Panjar sejumlah SGD \$750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu dollar singapura)**", maka berdasarkan hal tersebut semakin jelas bahwasanya Gugatan Penggugat mengandung cacat formil dikarenakan Gugatan yang kurang pihak sehingga akibat hukumnya adalah Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*);

5. Bahwa dapat dikatakan *error in persona* dalam Gugatan Kurang Pihak apabila Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;

6. Salah satu contoh kasusnya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1125 K/Pdt/1984 menyatakan *Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.

EXCEPTIO OBSCURR LIBEL (GUGATAN TIDAK JELAS)

1. Bahwa Penggugat di dalam Gugatannya menjadikan Kantor

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam sebagai salah satu pihak yakni Turut Tergugat II, akan tetapi jika dibaca secara cermat keseluruhan Gugatan Penggugat baik didalam Posita maupun Petitumnya, tidak ditemukan sama sekali mengenai *Legal Standing* / keabsahan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam sebagai apa dan dituntut sebagai apa dari Turut Tergugat II tersebut di dalam Gugatan *a quo*;

2. Bahwa sehubungan dengan tidak jelas mengenai keabsahan Turut Tergugat II dalam Gugatan Penggugat, maka dengan ini Gugatan Penggugat dapat dikatakan tidak terang atau gelap isinya (*onduidelijk*) atau Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang dan tidak gelap isinya (*onduidelijk*);

3. Bahwa dalil Penggugat yang termaktub dalam Posita Gugatan pada halaman 2 alenia ke – 1 huruf b tidak memberikan secara jelas deskripsi tentang tanah dengan luas 50 Ha (lima puluh hektar) yang terletak di pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah Akta Nomor : 47 tentang pengikatan jual-beli yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 08 bulan Agustus tahun 2008 dihadapan **Anly Cenggana, SH**, Notaris di Kota Batam dengan wilayah Jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi Kepulauan Riau, dengan dihadiri saksi-saksi. Sebagaimana seharusnya berdasarkan salah satu syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerduta yaitu "suatu hal tertentu atau objek tertentu" harus jelas, lengkap dan tidak membuka penafsiran;

4. Bahwa dalil Penggugat yang menerangkan Tergugat II baru menjelaskan objek tanah dalam Perikatan karena persetujuan masih dalam status angunan pinjaman Tergugat III (debitur) atas nama Tergugat II kepada Tergugat I (Kreditor), tidak dapat dijadikan dasar menyatakan Tergugat II tidak beritikad baik atau melanggar asas perikatan yaitu itikad baik (*good faith*) sebagaimana Pasal 1338 KUHPerduta yang berbunyi "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;

5. Bahwa kemudian didalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) menjelaskan "**Bahwa permohonan Penggugat tidak pernah di tanggapi, sehingga pada pertengahan bulan Juli**

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



2009, Penggugat mendapat informasi dari pihak yang bekerja pada Tergugat I, menyatakan bahwa pada tanggal 27 November 2008, antara Tergugat I dengan Tergugat III telah membuat Akta kesepakatan Nomor : 89 "ADDENDUM RESTRUKTURASI KREDIT" yang intinya "untuk Restrukturasi atas Fasilitas Kredit Modal Kerja I (pertama) berupa penjadwalan ulang Anggaran Pokok sekaligus Perubahan jangka waktu Kredit dalam bentuk rekening koran", kemudian pada halaman 4 (empat) point pertama Penggugat menjelaskan "Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak melibatkan Penggugat selaku Pembeli atau Pihak Ketiga yang memiliki hak atas Objek Sertifikat HGB No : 36 sebagai Pihak di dalam Akta Nomor 89 "ADDENDUM RESTRUKTURASI KREDIT" yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat III sangat dirugikan dan perbuatan Para Tergugat bertentangan dengan ketentuan hukum (Vide Pasal 1423-1524 KUH Perdata)" dalil Posita ini bertentangan dengan dalil Posita Penggugat lainnya pada halaman 4 (empat) point keempat yang menyebutkan "Bahwa Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Para Tergugat I s/d III yang membuat kesepakatan baru atas objek tanah Sertifikat HGB No. 36 tanpa persetujuan Penggugat dalam pembuatan Akta Perjanjian No : 86 dimana perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat", kemudian dalil Penggugat didalam Petitum point ke 6 (enam) halaman 6 (enam) meminta kepada Majelis Hakim "Menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 27 November 2009 "ADDENDUM RESTRUTURASI KREDIT" yang dibuat oleh Notaris IDA MULYATIE, SH, Notaris di Jakarta antara pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak memiliki izin Penggugat tidak sah dan merugikan Penggugat"

6. Bahwa keempat dalil itu saling bertentangan satu sama lain yakni disebutkan pada halaman 3 (tiga) bahwa yang membuat Akta Kesepakatan Nomor : 89 "ADDENDUM RESTRUKTURASI KREDIT" tanggal 27 November 2008 adalah Tergugat I dan Tergugat III (tidak menyebutkan Tergugat II);

7. Bahwa kemudian pada halaman 4 (empat) point pertama didalam satu paragraph tersebut terdapat dalil yang bertentangan yakni

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



diawal Penggugat menyebutkan **Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III** akan tetapi selanjutnya diakhir paragraph Penggugat menyebutkan **dan perbuatan Para Tergugat** sehingga ada ketidakjelasan apakah Tergugat II ikut dan/atau turut membuat Akta Nomor : 89 tersebut atau tidak;

8. Bahwa pada halaman 4 (empat) point keempat Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II juga ikut dan/atau turut membuat Akta Nomor : 89 tersebut, akan tetapi didalam halaman 4 (empat) point keempat tersebut Penggugat menyebutkan Akta Perjanjian Nomor : 86, sehingga tidak jelas Akta mana yang benar, Akta Nomor : 86 atau Akta Nomor : 89 yang telah Penggugat dalilkan pada dalil Posita lainnya;

9. Bahwa pada Petitum Penggugat pada halaman 6 (enam) point 6 (enam) Penggugat tidak menyebutkan Tergugat II sebagai pihak yang ikut dan/atau turut membuat Akta Kesepakatan Nomor : 89 "ADDENDUM RESTRUTURASI KREDIT" tanggal 27 November 2008, berdasarkan hal tersebut jelas bahwa baik antara Posita dengan Posita dan Posita dengan Petitum Gugatan Penggugat saling bertentangan, sehingga terang dan jelaslah bahwa Gugatan Penggugat tersebut merupakan Gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);

10. Bahwa sehubungan dengan tidak ada disebutkan keabsahan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Turut Tergugat II) pada Gugatan Penggugat dan juga karena Gugatan Penggugat dalil Posita dan Petitumnya bertentangan satu sama lain, maka dari itu Gugatan harus dianggap tidak memenuhi syarat formil dan dikualifikasi mengandung cacat formil, sehubungan dengan hal tersebut maka Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* haruslah menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*onvenkelijk verklaad*);

DALAM KONVENSI

1. Bahwa semua dalil-dalil yang Tergugat II kemukakan pada bagian Eksepsi secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam pokok perkara ini ,sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;

3. Bahwa kekhawatiran Penggugat terhadap tanah dengan **Sertifikat Nomor : 36** yang menjadi objek gugatan akan dipindah tangankan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III kepada orang lain adalah tidak benar, karena sudah di ikat dalam **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 47** yang dibuat oleh atau dihadapan **ANLY CENGGANA, S.H**, Notaris di Batam antara **PENGGUGAT DAN TERGUGAT II**. Bahwa kesepakatan Penggugat dan Tergugat II yang tercantum dalam **Akta Addendum Nomor : 56** permohonan persetujuan pengalihan tanah angunan yang di terbitkan Tergugat I agar memberikan Persetujuan Pengalihan Tanah Angunan hutang (*Cessie*) bisa dipahami atau dimaknai bahwa Tergugat II memiliki itikad baik (*good faith*) dalam melaksanakan perikatan yang lahir karena persetujuan seperti jual-beli tanah dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan permohonan dari Penggugat tidak pernah di tanggapi oleh Para Tergugat dengan tidak menjelaskan secara detail dalam posita gugatan seperti Waktu (hari, tanggal bulan, tahun), Judul atau Topik Permohonan, Nomor surat permohonan atau kurang lebih sama, lalu kepada siapa permohonan ditujukan, padahal pembuktian dalam perkara perdata bersifat formil (*formeel warheid*) dan memiliki asas *actori in cambit probatio* yang berarti "barang siapa mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu" (Pasal 163 *Herzien Indlansch Reglement "HIR"*) atau kebenaran yang hanya didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan dan/atau dapat dibuktikan di muka pengadilan. Bukti-Bukti sebagaimana yang diatur dalam pasal 1866 KUHPperdata, 164 HIR dan 284 RBg, yang masing-masing mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda-beda, ada yang sempurna dan mengikat lalu ada juga sebaliknya pengakuan dan persangkaan hakim;

5. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan yang terdapat pada halaman 3 dari 8, paragraf 5 terkait **Akta Kesepakatan Nomor 89** terkait "**ADDENDUM RESTRUKTURISASI KREDIT**" yang intinya "**untuk Restrukturisasi atas fasilitas Kredit Modal Kerja I (pertama) berupa penjadwalan ulang 'Angsuran Pokok' sekaligus perubahan jangka waktu kredit dalam bentuk rekening**

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



koran” tidak memiliki kaitan atau relasi atau hubungan, baik langsung atau tidak langsung dengan Tergugat II, oleh karenanya Tergugat II tidak dapat dikatakan sebagai pihak yang juga mengakibatkan timbulnya kerugian terhadap Penggugat, yang secara otomatis juga Tergugat II dalam hal ini tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan aturan hukum;

6. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam Posita Gugatan yang terdapat pada halaman 4 dari 8, paragraf 2 yang menyatakan **“belum adanya kegiatan pekerjaan berupa reklamasi, penimbunan, pembuatan tanggul, dan akses jalan dan dilapangan”** tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan kelalaian yang sengaja dilakukan oleh Penggugat utamanya Tergugat I, karena dapat diketahui berdasarkan penggalan dalil Penggugat sendiri dalam posita apa yang dikutip berikut **“dalam keadaan masih 50% (lima puluh persen)**. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberikan definisi kata **“Masih”** sebagai Sedang dalam keadaan belum selesai atau sedang berlangsung”;

7. Bahwa oleh karena dalil Penggugat dalam Posita Gugatan banyak mencatutkan atau menyeret Tergugat II padahal tidak memiliki hubungan hukum dengan peristiwa hukum langsung yang terjadi lalu menimbulkan kerugian terhadap pihak Penggugat seperti dalil yang terdapat pada halaman 3 dari 8, paragraf 5 dan halaman 4 dari 8, paragraf 1, 3, 4. Maka Tergugat II dengan ini menyatakan keberatannya atas dalil Penggugat karena salah sasaran, pihak yang digugat. Bentuk lain **error in persona** yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (**gemis aanhoeda nigheid**). Sebagai contoh yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat. **Kekeliruan Penggugat menyeret Tergugat II ini harus memiliki konsekuensi atau akibat hukum seperti Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)**. Dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) ini sebagaimana dapat lihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

8. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan yang terdapat pada halaman 6 dari 8, paragraf 1 yang mengemukakan atau menerangkan "untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat karena kekhawatiran akan di pindah tangan kepada pihak lain oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III" meminta kepada Majelis Hakim untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan mohon diletakkan Sita Penjagaan (*Revindicatoir Beslag*) terhadap tanah di Tanjung Uma yang menjadi objek sengketa atau dalam bahasa penggugat adalah "tanah berpekara" adalah tidak tepat.

DALAM REKOVENSI :

1. Bahwa Penggugat Rekovensi yang dalam Konvensi bertindak sebagai Tergugat II, hendak mengajukan Gugatan Rekovensi terhadap Tergugat Rekovensi yang dalam Konvensi sebagai Penggugat;
2. Bahwa Penggugat Rekovensi mohon seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi II dalam bagian Konvensi kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekovensi ini;
3. Bahwa berdasarkan fakta mengenai dalil pada halaman 3 (tiga) Gugatan Penggugat Konvensi sebelumnya yang menyatakan "**Bahwa telah disetujuinya Jual-Beli Agunan Pinjaman Tergugat III, maka terhadap kewajiban pembayaran cicilan Tergugat III / (Debitur Lama), berpindah kepada Penggugat (Debitur Baru), sehingga terhitung sejak 1 hari setelah diterbitkan Persetujuan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 25 September 2008 sampai dengan Juni 2009 Penggugat telah melakukan Pembayaran sebanyak 10 x (sepuluh kali) dengan baik dan kepada Tergugat I**";
4. Bahwa berdasarkan dalil Tergugat Rekovensi tersebut jelas dan terang bahwa Tergugat Rekovensi telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat Rekovensi berdasarkan Akta Addendum Nomor : 56 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Notaris **Anly Cenggana, SH**, Notaris di Batam;

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Pasal 3 Ayat 1 dan 2 Akta Addendum Nomor : 56 tanggal 19 September 2008 tentang Cara Pembayaran menjelaskan :

1) Pihak Kedua akan membayar Sin \$ 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu dollar Singapura) pada saat perjanjian ini ditandatangani dan sisanya akan diangsur dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan dimana besarnya angsuran bulan 1 – 23 (pertama sampai dengan dua puluh tiga) adalah Sin \$350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu dollar Singapura), sedangkan besarnya angsuran bulan ke – 24 (dua puluh empat) adalah selebihnya yang akan disesuaikan dengan luas lahan yang telah diketahui dengan pasti;

2) Pihak Kedua akan membayar paling lama tanggal 10 (sepuluh) tiap bulannya dengan cara transfer ke rekening Pihak Pertama Nomor : 0331-01-000509-30-8 di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Batam atas nama perseroan terbatas PT. AMANAH MELAYU RAYA kecuali pembayaran uang muka dalam perjanjian ini dilakukan dengan cara penyerahan cek tunai dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama

6. Bahwa berdasarkan pengakuan dari Tergugat Rekovensi / Penggugat Konvensi di dalam Gugatan Konvensi (Sebagaimana didalam Pasal 174 – 176 HIR dan Pasal 1923 – 1928 KUHPerdata pengakuan merupakan alat bukti yang sah), Tergugat Rekovensi baru melakukan pembayaran sebanyak 10 x (sepuluh kali) dengan total Sin \$ 606.443,- (enam ratus enam ribu empat ratus empat puluh tiga dollar Singapura) ditambah uang panjar atau uang muka sebesar Sin \$ 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu dollar Singapura) yang dimana seharusnya ada 24 x (dua puluh empat kali) pembayaran agar dapat dianggap lunas dengan total pelunasan pembayaran keseluruhan sebesar Sin \$ 9.184.320,- (sembilan juta seratus delapan puluh empat ribu tiga ratus dua puluh dollar Singapura);

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat Rekovensi secara jelas dan nyata telah melakukan Wanprestasi terhadap Akta Addendum Nomor : 56 tanggal 19 September 2008;

8. Bahwa menurut Pasal 1243 KUHPer "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai*

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

9. Bahwa kerugian Materiil yang dialami Penggugat Rekovensi adalah karena Tergugat Rekovensi tidak membayar sisa cicilan selanjutnya yakni sebesar **Sin \$ 7.827.877 (tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh dollar Singapura)**;

10. Bahwa kerugian Immateriil berupa tidak dibayarkannya uang cicilan yang berlarut-larut dari tahun 2009 sampai dengan sekarang sebagaimana Akta Addendum Nomor : 56 tanggal 19 September 2008, yang tentunya perbuatan Tergugat Rekovensi tersebut sangat merugikan Penggugat Rekovensi secara Immateriil, yang mana jika dinilai yakni sebesar **Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)**;

11. Bahwa untuk kepastian hukum maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

12. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar uang paksa / *dwangsoom* sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** per hari apabila lalai atau tidak menjalankan isi putusan ganti rugi Materiil maupun Immateriil setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, selanjutnya Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaand / N.O.*).

DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



2. Menolak permohonan **PENGGUGAT** pada nomor 2 halaman 6 yang isinya ialah meminta Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga atas peletakkan Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) terhadap Tanah berikut Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 36 Tanjung Uma, seluas +/- 51.040 M2 (lima puluh satu ribu empat puluh meter persegi berikut harta kekayaan Para Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
3. Menolak permohonan **PENGGUGAT** kepada Majelis Hakim untuk diletakkan Sita Penjagaan (*Revindicatoir Beslag*) terhadap tanah di Tanjung Uma, seluas +/- 51.040 M2 (lima puluh satu ribu empat puluh) yang menjadi objek sengketa atau dalam bahasa lain ialah tanah berpekar;
4. Menyatakan sah dan mengikat dan saling berkesuaian Akta Nomor : 47, yang dibuat pada tanggal 08 Agustus 2008, dan Akta Nomor : 56 tanggal 19 Desember 2009 yang dibuat dihadapan **ANLY CENGGANA, S.H** , Notaris di Batam;
5. Menolak permohonan pembayaran Dwangsoom yang diajukan oleh Penggugat Terhadap TERGUGAT I ,II dan III;
6. Menghukum para Penggugat untuk biaya- biaya yang timbul dalam perkara ini

DALAM REKOVENSI

1. Menyatakan Tergugat Rekovensi telah lalai / Wanprestasi terhadap Akta Addendum Nomor : 56 tanggal 19 September 2008;
2. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekovensi dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil : **Sin \$ 7.827.877 (tujuh juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh dollar Singapura)**
 - b. Kerugian Immateriil : **Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)**
3. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
4. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar uang paksa /
Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dwangsoom sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** per hari apabila lalai atau tidak menjalankan isi putusan ganti rugi Materiil maupun Immateriil setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap;

5. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I tidak memberikan jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Persona Standi In Judicio;

a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Turut Tergugat II di dalam Surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam, yang merupakan instansi atasan dari Turut Tergugat II;

b. Bahwa KPKNL Batam bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam. Oleh karena itu, Turut Tergugat II apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



c. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan person Turut Tergugat II tidak lengkap pada surat gugatannya ditujukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam. Seharusnya yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Batam selaku (instansi) atasan Turut Tergugat II;

d. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Batam bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut;

e. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Batam tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Turut Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa Gugatan a quo kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

2. Eksepsi Error In Persona (Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat);

a. Bahwa sampai dengan saat ini, KPKNL Batam/Turut Tergugat II) tidak pernah melaksanakan lelang atas objek perkara a quo yaitu berupa tanah seluas 55 (lima puluh lima) hektar yang terletak di Pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam. Dengan tidak terdapatnya lelang atas objek

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



- perkara a quo, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh KPKNL Batam/Turut Tergugat II kepada Penggugat;
- b. Dengan demikian, Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat II sebagai para pihak (error In persona) sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan sudah selayaknya Turut Tergugat II dikeluarkan dari para pihak. Selain itu, cukup beralasan bagi Turut Tergugat II untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan mengabulkan eksepsi Error in Persona serta menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat, tidak terdapat satu pun dalil-dalil yang menyebutkan mengenai KPKNL Batam/Tergugat II. sampai dengan gugatan ini diajukan, KPKNL Batam/Turut Terugat II tidak pernah melaksanakan lelang atas objek perkara a quo yaitu berupa tanah seluas 55 (lima puluh lima) hektar yang terletak di Pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam;
3. Bahwa dengan tidak terdapatnya lelang atas objek perkara a quo yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, menunjukkan bahwa tidak terdapat perbuatan hukum atas objek perkara a quo, Dengan tidak adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, maka juga tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat II uraikan dalam jawaban, Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat. Hal ini karena dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak terdapat satupun dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Pengadilan Negeri Batam berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 12 April 2022 dimana dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II selanjutnya hasil pemeriksaan setempat tersebut tertuang dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut diatas, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik tertanggal 19 Januari 2022;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tertanggal 2 Februari 2022 sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 Rbg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang berupa fotokopi yang mana telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipakai untuk pembuktian yang sah, yang terdiri dari :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor: 47 tanggal 09 Agustus 2008 yang dibuat oleh Anly Cenggana, S.H Notaris di Batam, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Addendum Nomor 56 tanggal 19 September 2008 yang dibuat oleh Anly Cenggana, S.H Notaris di Batam, diberi tanda P-2;

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi addendum Kredit Nomor : 89 yang dikeluarkan oleh Ida Mulyati, S.H Notaris di Jakarta, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Persetujuan Nomor B.5050KW-V/RPK/09/2008 tanggal 24 September 2008 perihal Ijin Prinsip Persetujuan Jual Beli Angsuran, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 36, diberi tanda P-5
6. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank, tanggal 25/09/2008, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 24/10-2008/dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 25/11/2008, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 24/12/2008 dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 23/1/2009. dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 25/02/2009, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 25/03/2009, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 24/04/2009, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 25/05/2009, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Bukti Pengeluaran Bank tanggal 25/06/2009, dibayarkan kepada PT. Merusa Sejati, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kwitansi No.01-24/IX/MS/2008, tanggal 25 September 2008, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Kwitansi No.02-24/X/MS/2008, tanggal 24 Oktober 2008 diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Kwitansi No.03-24/XI/MS/2008, tanggal 25 November 2008, diberi tanda P-18;

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



19. Fotokopi Kwitansi No.04-24/XII/MS/2008, tanggal 24 Desember 2008, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Kwitansi No.05-24/XII/MS/2009, tanggal 23 Januari 2009, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Kwitansi No.06-24/II/MS/2009, tanggal 25 Februari 2009, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Kwitansi No.07-24/III/MS/2009, tanggal 25 Maret 2009, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Kwitansi No.08-24/III/MS/2009, tanggal 24 April 2009, diberi tanda P-23
24. Fotokopi Kwitansi tanda terima uang No.09-24/IX/MS/2009, tanggal 24 Mei 2009, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Kwitansi tanda terima uang No.10-24/IX/MS/2009, tanggal 25 Juni 2009, diberi tanda P-25;

Menimbang, bahwa selain bukti surat telah pula didengar keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu dibawah sumpah yang diajukan oleh Kuasa Penggugat yang menerangkan pada pokoknya yaitu:

1. Saksi TENGKU NAZMAN, S.E, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tuan Tano Chandra, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III saksi tahu;
- Bahwa saksi bisa kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja di PT.Gunung Bangai sebagai kepala Pembiayaan dimana Penggugat sebagai Pemegang saham di PT Gunung Bangau tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui saksi diminta oleh Penggugat untuk menghitung ulang pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat atas Addendum Restrukturisasi kredit jual beli objek hak tanggungan atas pinjaman Tergugat III;
- Bahwa yang saksi ketahui jual beli lahan hak tanggungan antara Penggugat dengan Tergugat III atas lahan seluas ± 51.040 M2 (lima puluh satu ribu empat puluh meter persegi) yang terletak

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



di pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau;

- Bahwa yang saksi maksudkan pembelian lahan jaminan hutang (cessie) dimana objek lahan statusnya dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat II PT Amahan Melayu Raya kepada Tergugat I yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia;

- Bahwa kesepakatan jual beli lahan yang dijadikan jaminan hutang tersebut telah dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor: 47 yang dibuat oleh ANLY CENGGANA, SH Notaris di Batam dimana Penggugat telah menyerahkan uang muka/panjar kepada Tergugat II sebesar SGD \$750.000,- (tujuh ratus lima puluh dollar singapura);

- Bahwa setahu saksi PT Bank Rakyat Indonesia adalah sebagai pemegang objek Jual Beli yang sebelumnya sudah diagunkan oleh Tergugat II PT Amahan Melayu Raya;

- Bahwa setahu saksi nilai objek jual beli tersebut sebesar SGD 1.684.320 dengan cara pembayaran selama 24 (dua puluh empat) bulan dan telah dilakukan pembayaran sebanyak 10 (sepuluh) bulan oleh Penggugat kepada PT Amanah Melayu Raya per bulannya sebesar SGD 66.443;

- Bahwa setahu saksi pembayaran telah dhentikan oleh Penggugat atas saran saksi yang disebabkan adanya addendum Restrukturisasi Kredit pada bulan November 2008;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah mengirimka surat ke PT Bank Rakyat Indonesia dan Tergugat II PT Amanah Melayu Raya mengenai adanya addendum Restrukturisasi Kredit tersebut;

- Bahwa yang saksi ketahui Penggugat sudah 10 (sepuluh) bulan melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat I PT Bank Rakyat Indonesia dimana 7 (tujuh) bulan pembayaran dianggap ada dan sisanya 3 (tiga) bulan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tidak dihitung namun pembayaran tidak berkurang;

- Bahwa Penggugat membayar nilai kredit kepada Tergugat I PT Bank Rakyat Indonesia berdasarkan surat keterangan dari Tergugat I yang dikirimkan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran atas jual beli objek hutang (cessie) sejak September 2008;

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



- Bahwa dengan adanya addendum Restrukturisasi Kredit yang dibuat oleh Tergugat III dengan Tergugat I tersebut menyebabkan Penggugat mengalami kerugian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang addendum Restrukturisasi Kredit tahun 2009;
- Bahwa saksi mengetahui sisi pembayaran adalah 14 (empat) belas bulan lagi dan sampai sekarang Penggugat belum mau melakukan pembayaran karena adanya permasalahan ini;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat II akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan ;

2. Saksi IMAN CHAMDANI, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT Rokan Adi Raya dimana Penggugat pernah mempunyai saham di perusahaan saksi bekerja;
- Bahwa setahu saksi Penggugat sebagai pemilik baru dari lahan seluas ± 51.040 M2 (lima puluh satu ribu empat puluh meter persegi) yang terletak di pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau;
- Bahwa Penggugat pernah meminta saksi untuk melakukan pengukuran terhadap objek lahan tersebut sekitar bulan Juni 2009;
- Bahwa setahu saksi setelah dilakukan pengukuran oleh saksi diketahui bahwa luas tanah atau lahan tersebut hanya seluas 3,25 Ha dimana berkurang sekitar 2 Ha;
- Bahwa lahan yang saksi ukur tidak ada timbunan;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran lahan tersebut dihadiri oleh Andi Kosasih dan bapak Ramandan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan perjanjian jual beli lahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Tergugat III PT Merusa Sejati;
- Bahwa saksi tidak mengetahui saksi diminta untuk pengukuran tersebut tujuannya untuk apa;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran berdasarkan perintah dari atasan berdasarkan surat tugas untuk melakukan pengukuran di lahan milik Penggugat;

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



- Bahwa saksi ketahui Andi Kosasih tidak menenjelaskan lahan seluas 5 Ha yang diukur tersebut juga termasuk genangan air laut;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat II akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan alat bukti surat yang berupa Fotokopi yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah yaitu :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja No. 24 tanggal 5 November 2004, yang dikeluarkan oleh Helmy Panuh, S.H Notaris/PPAT di Batam, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.36/Tanjung Uma dengan luas 51.040 m² tanggal 11 September 2006 atas nama PT. Amanah Melayu Raya (Tergugat II) diberi tanda T.I-2;
3. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I No. 3983/2006 atas SHGB No. 36/Tanjung Uma, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.51 tanggal 14 Juni 2006 di hadapan Notaris, Hasiholan Siagian, SH, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Restrukturisasi Kredit dan Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit No. 38 tanggal 28 Desember 2006 BRI dan PT. Merusa Sejati di hadapan notaris Ida Mulyati,S.H, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Akta No. 28 tanggal 15 Mei 2007, tentang Addendum Perubahan Jangka Waktu dan Jadwal Pembayaran Kredit Modal kerja Konstruksi I serta suplesi Kredit Modal Kerja Konstruksi II PT. Merusa Sejati di hadapan Notaris Ida Mulyatie , SH Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Akta Addendum Restrukturisasi Kredit No. 89 tanggal 27 November 2008, diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat No. 122/XI/AMRBTM/2007 tanggal 7 November 2007 tentang Pemberitahuan PT. Amanah Melayu Raya selaku penjamin hutang dari PT. Merusa Sejati akan penjualan aset yang menjadi agunan kredit kepada pihak ke-3, diberi tanda T.I-8;

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Akta Perjanjian No. 47 tanggal 8 Agustus 2008 antara Tn. Karim Tano (Penggugat) dengan PT. Amanah Melayu Raya, diberi tanda T.-9;

10. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 56 tanggal 19 September 2008 perubahan terhadap Akta No. 47 tanggal 8 Agustus 2008, dihadapan Notaris Anly Cenggana,S.H Notaris di Batam antara Tn. Karim Tano (Penggugat) dengan Tergugat III, diberi tanda T.I-10;

11. Fotokopi Surat Persetujuan No.B.5050/KW-V/RPK/09/2008, tanggal 24 September 2008 tentang Ijin Prinsip Persetujuan Jual Beli Agunan kepada PT. Merusa Sejati selaku debitur BRI, diberi tanda T.I-11;

12. Fotokopi Akta Pembatalan No. 366 tanggal 25 September 2008, diberi tanda T.I-12;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan alat bukti surat-surat yang berupa Fotokopi yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah yaitu :

1. Fotokopi Akta Perjanjian, No. 47 tanggal 08 Agustus 2008 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Anly Cenggana,S.H Notaris di Batam, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Addendum Nomor: 56 tanggal 19 September 2008 tentang addendum yang dibuat dihadapan Anly Cenggana, S.H Notaris di Batam, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Akta Pembatalan Notaris Nomor : 366 tanggal 25 Agustus 2008 tentang pembatalan yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H, SE, M.H Notaris di Jakarta Batam, diberi tanda T.II-2;
4. Fotokopi akta notaris Nomor : 367 tanggal 25 September 2008 tentang Berita Acara PT. Amanah Melayu Raya yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG,S.H, S.E, M.H Notaris di Jakarta Barat, diberi tanda T.II-4;

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm

Disclaimer

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



5. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 368 tanggal 25 September 2008 tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H, S,E, M.H, Notaris di Jakarta Barat, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor : 369 tanggal 25 september 2008 tentang Kuasa untuk menjual dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H, S.E, M.H, Notaris di Jakarta Barat, diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Akta Kuasa Nomor : 370 tanggal 25 September 2008 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa NG, S.H, S.E, M.H Notaris di Jakarta Barat, diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 082/SB/HO-DSM/Dir/X/2011 tanggal 31 Oktober 2011 tentang Penyelesaian Atas Sisa Pembayaran Angsuran di Bank BNI Cabang Mutiah Jakarta, diberi tanda T.II-8;

Menimbang, bahwa selain bukti surat telah pula didengar keterangan saksi 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II yang menerangkan pada pokoknya yaitu :

1. Saksi RAMADHAN Bin M YUNUS dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tuan Tano Chandra, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat III;
- Bahwa saksi pernah pernah jadi tenaga keamanan di lahan Tergugat II sampai dengan tahun 2004;
- Bahwa kemudian pada tahun 2008 sampai dengan 2009 masih menjadi tenaga keamanan bagi Tergugat II;
- Bahwa tugas saksi sebagai tenaga keamanan adalah mengatur atau mengawasi mobil truk memuat pasir yang akan menimbun lahan yang mejorok kelaut;
- Bahwa saksi pernah di minta oleh Tergugat II mengawasi proses penimbunan lahan tersebut yang dikerjakan pada tahun 2004;
- Bahwa setahu saksi lahan yang di timbun tersebut ± seluas 5 Ha;

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



- Bahwa setahu saksi saat itu lahan yang ditimbun diberi batas-batas berupa patok;
- Bahwa setahu saksi sekarang lahan yang ditimbun tersebut luasnya telah berkurang sekitar 2 (dua) Ha karena terkena abrasi air laut ;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat lahan timbunan tersebut sudah Penggugat beli dari Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu bahwa Penggugat pernah datang langsung ke lokasi objek tanah yang ditimbun tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menunjukkan surat-surat yang terkait yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli lahan tersebut dari Tergugat II;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat II akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan ;

2. Saksi MUHAMMAD KHAN, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II saksi tahu ;
- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai tenaga keamanan dengan Tergugat II pada tahun 2004 akan tetapi sekarang saksi tidak lagi bekerja dengan Tergugat II;
- Bahwa benar tugas saksi adalah sebagai tenaga keamanan di lokasi penimbunan;
- Bahwa benar yang melakukan penimbunan adalah Tergugat II karena pemilik dari lahan tersebut adalah Tergugat II pada saat itu;
- Bahwa samai dengan saat ini tanah timbunan tersebut masih ada namun sekarang telah berkurang sekitar \pm 2 (dua) hektar karena terkena abrasi air laut;
- Bahwa saksi ikut mengukur lahan atau tanah timbunan tersebut dimana saat itu luasnya sekitar \pm 5 (lima) hektar;

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat II akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam kesimpulan ;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat-surat maupun saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Mei 2022 sedangkan Tergugat I, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang telah Majelis simpulkan sebagai berikut:

1. Gugatan tidak jelas (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat salah alamat;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak;
4. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*;
5. Eksepsi *Error In Persona* (keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat);

Menimbang, bahwa bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi pertama tentang gugatan tidak jelas (*obscure libel*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena kondisi gagalnya kesempatan jual beli atas obyek perkara seharusnya berupa ingkar janji/wanprestasi bukan masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Namun demikian dalam Petitum Gugatan Penggugat

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



yang menuntut perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sangat merugikan Penggugat". Oleh karena itu terbukti bahwa Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* dan tidak memenuhi kaidah dasar dari suatu gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Tergugat II, gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena dalil Penggugat yang termaktub dalam Posita Gugatan pada halaman 2 alenia ke – 1 huruf b tidak memberikan secara jelas deskripsi tentang tanah dengan luas 50 Ha (lima puluh hektar) yang terletak di pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah Akta Nomor : 47 tentang pengikatan jual-beli yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 08 bulan Agustus tahun 2008 dihadapan Anly Cenggana, SH, Notaris di Kota Batam dengan wilayah Jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi Kepulauan Riau, dengan dihadiri saksi-saksi. Sebagaimana seharusnya berdasarkan salah satu syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdara yaitu "suatu hal tertentu atau objek tertentu" harus jelas, lengkap dan tidak membuka penafsiran;

Menimbang, bahwa kemudian menurut Tergugat II, gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena dalil gugatan Penggugat yang menerangkan Tergugat II baru menjelaskan objek tanah dalam Perikatan karena persetujuan masih dalam status agunan pinjaman Tergugat III (debitur) atas nama Tergugat II kepada Tergugat I (Kreditor), tidak dapat dijadikan dasar menyatakan Tergugat II tidak beritikad baik atau melanggar asas perikatan yaitu itikad baik (*good faith*) sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Tergugat II, kemudian didalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) menjelaskan "Bahwa permohonan Penggugat tidak pernah di tanggapi, sehingga pada pertengahan bulan Juli 2009, Penggugat mendapat informasi dari pihak yang bekerja pada Tergugat I, menyatakan bahwa pada tanggal 27 November 2008, antara Tergugat I dengan Tergugat III telah membuat Akta kesepakatan Nomor : 89 "Addendum Restrukturasi Kredit" yang intinya "untuk Restrukturasi atas Fasilitas Kredit Modal Kerja I (pertama)

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



berupa penjadwalan ulang Anggaran Pokok sekaligus Perubahan jangka waktu Kredit dalam bentuk rekening koran”, kemudian pada halaman 4 (empat) point pertama Penggugat menjelaskan “Bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang tidak melibatkan Penggugat selaku Pembeli atau pihak ketiga yang memiliki hak atas Objek Sertifikat HGB No : 36 sebagai pihak di dalam Akta Nomor 89 “Addendum Restrukturisasi Kredit” yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat III sangat dirugikan dan perbuatan Para Tergugat bertentangan dengan ketentuan hukum (Vide Pasal 1423-1524 KUH Perdata)” dalil Posita ini bertentangan dengan dalil Posita Penggugat lainnya pada halaman 4 (empat) point keempat yang menyebutkan “Bahwa Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat III yang membuat kesepakatan baru atas objek tanah Sertifikat HGB No. 36 tanpa persetujuan Penggugat dalam pembuatan Akta Perjanjian No : 86 dimana perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat”, kemudian dalil Penggugat di dalam Petitum point ke 6 (enam) halaman 6 (enam) meminta kepada Majelis Hakim “Menyatakan Perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 27 November 2009 “Addendum Restrukturisasi Kredit” yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, SH, Notaris di Jakarta antara pihak Tergugat I dan Tergugat III tidak memiliki izin Penggugat sehingga tidak sah dan merugikan Penggugat”;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II, keempat dalil itu saling bertentangan satu sama lain yakni disebutkan pada halaman 3 (tiga) bahwa yang membuat Akta Kesepakatan Nomor: 89 “Addendum Restrukturisasi Kredit” tanggal 27 November 2008 adalah Tergugat I dan Tergugat III (tidak menyebutkan Tergugat II);

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II, kemudian pada halaman 4 (empat) point pertama di dalam satu paragraph tersebut terdapat dalil yang bertentangan yakni diawal Penggugat menyebutkan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III akan tetapi selanjutnya diakhir paragraph Penggugat menyebutkan dan perbuatan Para Tergugat sehingga ada ketidakjelasan apakah Tergugat II ikut dan/atau turut membuat Akta Nomor : 89 tersebut atau tidak;

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Menimbang, bahwa menurut Tergugat II, pada halaman 4 (empat) point keempat Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II juga ikut dan/atau turut membuat Akta Nomor: 89 tersebut, akan tetapi di dalam halaman 4 (empat) point keempat tersebut Penggugat menyebutkan Akta Perjanjian Nomor: 86, sehingga tidak jelas Akta mana yang benar, Akta Nomor: 86 atau Akta Nomor: 89 yang telah Penggugat dalilkan pada dalil Posita lainnya;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat II, pada Petitum Penggugat pada halaman 6 (enam) point 6 (enam) Penggugat tidak menyebutkan Tergugat II sebagai pihak yang ikut dan/atau turut membuat Akta Kesepakatan Nomor : 89 "Addendum Restrukturasi Kredit" tanggal 27 November 2008, berdasarkan hal tersebut jelas bahwa baik antara Posita dengan Posita dan Posita dengan Petitum Gugatan Penggugat saling bertentangan, sehingga terang dan jelaslah bahwa Gugatan Penggugat tersebut merupakan Gugatan yang kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, sebagaimana dalil posita Penggugat dan eksepsi/tangkisan Tergugat I, Tergugat II mengenai gugatan Penggugat adalah kabur maka Majelis berpendapat bahwa benar adanya hubungan hukum yang dimulai antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu mengenai adanya perjanjian jual beli terhadap objek berupa tanah seluas 55 Ha (lima puluh lima hektar) yang terletak di pantai Tanjung Uma, Kelurahan Tanjung Uma Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Propinsi Kepulauan Riau;

Menimbang, bahwa telah ternyata alas hak yang menjadi objek jual beli tersebut adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ternyata merupakan agunan pinjaman Tergugat III atas nama Tergugat II yang telah diagunkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan dalil posita tersebut, menurut Majelis adanya dugaan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat atas perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum Penggugat angka 3 "Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum, (*onrechtmatigedaad*) sangat merugikan

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat”, padahal hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II adalah hubungan perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan secara jelas apa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat III karena yang ada hubungan hukum sebagaimana dalil gugatan dan jawaban para pihak, yang ada hubungan hukum hanyalah diantara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan Penggugat hanya murni mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa prestasi atau wanprestasi itu bersumber dari perikatan atau perjanjian sedangkan perbuatan melanggar atau melawan hukum bersumber dari undang-undang, oleh karenanya kurang tepat apabila Penggugat mencampuradukkan antara dasar wanprestasi dengan dasar perbuatan melanggar atau melawan hukum;

Menimbang, bahwa apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, maka akan membingungkan karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscurus libel*) hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa karena formulasi gugatan terutama pada kumulasi subjektif yang tidak jelas dengan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi pada Tergugat secara sekaligus menjadikan gugatan *aquo* menimbulkan konsekuensi pembuktian yang tidak sederhana atau rumit, sehingga dengan demikian gugatan mengandung cacat secara hukum;

Menimbang, bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi memiliki hal yang berbeda secara prinsip karena gugatan wanprestasi harus didasarkan pada prestasi yang tidak dilakukan dalam perjanjian, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



pada perbuatan yang tidak timbul dari perjanjian, oleh sebab itu keduanya harus diselesaikan masing-masing secara terpisah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat ada pertentangan antara posita dan petitum Penggugat sedangkan sebuah gugatan secara formil haruslah memiliki dalil yang jelas, terang dan tegas, bahwa sebuah gugatan haruslah mencantumkan / menjelaskan dasar fakta dan mencantumkan dasar yang sinkron atau selaras dengan apa yang diminta (petitum gugatan);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya penggabungan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat, maka dengan demikian terhadap gugatan Penggugat haruslah dikualifikasi sebagai *gugatan yang kabur (obscuur libel)*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi/tangkisan Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi /tangkisan Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka Majelis tidak akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi/tangkisan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi/keberatan Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka mengenai materi pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat belumlah dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527 K/ Sip/ 1976 tanggal 02 Agustus 1977 yang menyatakan karena gugatan rekonvensi yang telah diputus oleh iudex facti erat hubungannya dengan gugatan konvensi, sedang gugatan konvensi ini tidak / belum diperiksa, karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensinya tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensinya diperiksa/diputus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi/tangkisan dari Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikabulkan maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, oleh karenanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp8.725.000,00 (delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 31 Mei 2022, oleh kami, Ferdinaldo H Bonodikun, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Marta Napitupulu, S.H., M.H., dan Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Llg tanggal 30 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 08 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Sukarni, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, serta Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri, Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, serta Turut Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marta Napitupulu, SH., MH., Ferdinaldo Hendrayul Bonodikun, SH., MH

Yoedi Anugrah Pratama, SH., MH.,

Panitera Pengganti,

Sukarni, SH.

PERICIAN BIAYA:

1. BIAYA PENDAFTARAN : Rp. 30.000,00
2. ATK : Rp. 100.000,00
3. RISALAH PANGGILAN : Rp. 7.292.000,00
4. PNPB PANGGILAN : Rp. 70.000,00

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 202/Pdt.G/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. MATERAI	: Rp.	10.000,00
6. REDAKSI	: Rp.	10.000,00
7. PEMERIKSAAN SETEMPAT	: Rp.	901.000,00

JUMLAH : Rp.8.725.000,00